

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ESPR. 53/2025

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

CREDITORE PROCEDENTE:

...(OMISSIS) - CON L'AVVOCATO ...(OMISSIS)

DEBITORE ESECUTATO:

...(OMISSIS) ...(OMISSIS) – NON COSTITUITO



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

1. Premessa	3
2. Analisi dei documenti depositati art. 567	21
SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”	
3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni	24
3.1 Dati catastali dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro	25
3.2 Dati catastali dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro	35
3.3 Descrizione dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro	40
3.4 Descrizione dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro	64
3.5 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata dei beni	76
4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà	78
5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso	80
6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati	84
7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione	86
8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente	87
9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico	93
10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica dei beni	95
10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro	95
10.2 Regolarità edilizia dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro	96
10.3 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro	104
10.4 Regolarità edilizia dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro	105
11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive	108
12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.	109
SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”	
13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima	121
13.1 Criterio di stima dei fabbricati	123
13.2 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro - ABITAZIONE	129
13.3 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro - NEGOZIO	145
13.4 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro - ABITAZIONE	150
13.5 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro - MAGAZZINO	156
16. Conclusioni	161

SEZIONE 3 – ALLEGATI

- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare
- Allegato 5 - Estratti notarili
- Allegato 6 - Estratti amministratore condominiale
- Allegato 7 - Dossier fotografico

Allegato 8 - Elaborati grafici

Allegato 9 - Quotazioni immobiliari

Allegato 10 - A.P.E.

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 11/08/2025 incarico dalla **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.53/2025 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di “*due diligence*” previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario esterno il Notaio Danilo LENTINI.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

“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:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);***
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;***
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;*
- 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 prefissato di € 200,00.*

Il Giudice dell'Esecuzione:

- Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi **breve relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.
- Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art.173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (12/02/2026) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.
- Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.
- Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 12/08/2025 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso i beni pignorati, previo invio di comunicazione sopralluogo.

Con **comunicazione del 14/08/2025**, indirizzata all'esecutata personalmente (a mezzo *raccomandata* 1), al difensore del creditore procedente (a mezzo PEC) ed al Custode Giudiziario (a mezzo PEC) è stato comunicato quanto segue:

- che le operazioni peritali sarebbero iniziate il 29/08/2025 alle ore 9:30 con sopralluogo presso gli immobili siti alla via Fiume Busento;
- che a seguire e nella medesima giornata, le operazioni sarebbero proseguite presso gli immobili siti al viale Vincenzo de Filippis n.174;
- che il suddetto sopralluogo sarebbe stato effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Notaio Danilo LENTINI;
- che le attività di rilievo di cui in premessa, sarebbero state effettuate con l'ausilio di tecnico di fiducia dell'Esperto Stimatore;
- che qualora non fosse stato possibile completare le attività di rilievo nel suddetto sopralluogo, le stesse sarebbero proseguite in data da concordare.

Con **PEC del 27/08/2025** l'Avv. Francesco ...(OMISSIS), difensore dell'esecutata, ha richiesto un differimento delle operazioni peritali, motivandolo nei seguenti termini:

Nell'interesse della signora ...(omissis) ...(omissis) ...(OMISSIS), debitrice esecutata nella procedura in epigrafe, si espone quanto segue.

La signora ...(omissis) ha avuto conoscenza dell'avvio della procedura esecutiva immobiliare e della nomina dell'esperto stimatore in data 25 agosto 2025, attraverso la comunicazione ricevuta dal Dott. Ing. Danilo Isabello, con la quale veniva informata della necessità di consentire l'accesso agli immobili pignorati per le operazioni di stima fissate per il giorno 29 agosto 2025. Poiché l'esecutato conserva il diritto inviolabile di partecipare alle operazioni peritali di stima del bene pignorato, diritto che trova fondamento nell'articolo 24 comma 2 della Costituzione che sancisce l'inviolabilità del diritto di difesa in ogni stato e grado del procedimento. La brevità del termine concesso non consente alla sottoscritta di organizzare adeguatamente la propria difesa e di valutare l'opportunità di nominare un consulente tecnico di parte per assistere alle operazioni peritali.

Inoltre la complessità della procedura e la molteplicità degli immobili oggetto di pignoramento richiedono un tempo congruo per l'esame della documentazione depositata e per la valutazione delle possibili iniziative processuali a tutela dei diritti della debitrice. In ogni caso da un esame sommario degli atti versati nel fascicolo telematico emerge la sussistenza di diversi profili di criticità che necessitano di approfondimento e che potrebbero incidere sulla regolarità della procedura:

Vizi dell'atto di pignoramento

-Incompleta identificazione catastale di alcuni immobili, con indicazione "Consistenza -" per diversi subalterni, in violazione dell'art. 555 cpc.

-Mancanza dell'avvertimento obbligatorio previsto dall'art. 492, 3° comma, cpc relativo alla possibilità di sostituzione ex art. 495 cpc, vizio che preclude la prosecuzione della procedura fino alla vendita/assegnazione.

Inoltre sussiste la violazione dell'art. 557 cpc atteso che il pignoramento risulta notificato il 26 maggio 2025 e consegnato al creditore il 30 maggio 2025 mentre la nota di trascrizione risulta esser stata depositata solo il 24 giugno 2025.

Problematiche relative alla legittimazione processuale

Necessità di verifica della complessa catena di legittimazione che coinvolge la cessione del credito, i mandati e le rappresentanze processuali.

Inoltre, la comunicazione ricevuta in pieno agosto non garantisce l'effettività del diritto al contraddittorio, considerata la necessità di organizzare la presenza di un consulente tecnico di parte e di predisporre le opportune osservazioni.

Inoltre la tardiva conoscenza della procedura da parte della debitrice potrebbe configurare i presupposti per una opposizione tardiva, circostanza che richiede un'attenta valutazione e un tempo congruo per la predisposizione degli atti processuali.

Infine si dovrà consentire alla signora ...(omissis) di richiedere la riduzione del pignoramento ai sensi dell'art. 496 c.p.c., limitandolo ad una unità immobiliare di valore adeguato al credito azionato, con esclusione dal vincolo delle restanti unità immobiliari per sproporzione manifesta evitando, in tal modo, attività - da parte dell'Esperto Stimatore - palesemente inutili. Tutto ciò premesso, nell'interesse della corretta amministrazione della giustizia e della piena tutela dei diritti costituzionalmente garantiti della debitrice, si chiede il differimento delle operazioni peritali ad una data non anteriore a 20 giorni dalla presente istanza, al fine di consentire l'adeguato esame della documentazione processuale e la valutazione della regolarità della procedura; la verifica dei presupposti per eventuali iniziative processuali a tutela dei diritti della debitrice; l'eventuale nomina di un consulente tecnico di parte; la predisposizione delle osservazioni da formulare in sede di operazioni peritali e la tutela del diritto costituzionale di difesa in ogni stato e grado del procedimento.

Si rappresenta che il differimento richiesto non comporterebbe alcun pregiudizio per le parti processuali, trattandosi di un termine ragionevole e proporzionato alla complessità della procedura e alla necessità di garantire il pieno rispetto dei principi costituzionali del giusto processo.

Con **PEC del 27/08/2025**, lo scrivente, sentito il Custode Giudiziario e ritenuto opportuno accordare il chiesto differimento, ha comunicato quanto segue:

- che le operazioni peritali sarebbero iniziate il 18/09/2025 alle ore 9:00 con sopralluogo presso gli immobili siti alla via Fiume Busento;
- che a seguire e nella medesima giornata, le operazioni sarebbero proseguite presso gli immobili siti al viale Vincenzo de Filippis n.174;
- che il suddetto sopralluogo sarebbe stato effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Notaio Danilo LENTINI;
- che le attività di rilievo di cui in premessa, sarebbero state effettuate con l'ausilio di tecnico di fiducia dell'Esperto Stimatore;
- che qualora non fosse stato possibile completare le attività di rilievo nel suddetto sopralluogo, le stesse sarebbero proseguite in data da concordare.

Con **PEC del 17/09/2025** l'Avv. Francesco ...(OMISSIS), difensore dell'esecutata, ha richiesto la sospensione delle operazioni peritali, motivandola nei seguenti termini:

La sottoscritta ...(omissis) ...(omissis), debitrice esecutata nella procedura in oggetto, in vista delle operazioni peritali, comunica quanto segue e chiede l'allegazione della presente nota al verbale delle operazioni.

In via preliminare si evidenzia:

1. Manifesta sproporzione sussistente tra il credito azionato (20.972,94 euro) e

i beni sottoposti a vincolo: 11 unità immobiliari. Con un rapporto di sproporzione pari almeno 1:20 tra credito e valore presumibile dei beni. Nella fattispecie la sproporzione è talmente evidente (rapporto almeno 1:20) da configurare eccesso abnorme che richiede immediato intervento correttivo e, pertanto, l'immediato intervento del Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 496cpc.

Per quanto sopra si richiede la sospensione delle operazioni peritali per evitare il proliferarsi di spese inutili e garantire la fattibilità della conversione del pignoramento.

La sproporzione manifesta comporta: costi sproporzionati per operazioni peritali su compendio eccessivo e spreco di risorse processuali in violazione del principio di proporzionalità.

Come chiarito dalla giurisprudenza, la riduzione del pignoramento costituisce una delle misure speciali prevista dall'art. 496 cpc per evitare eccessi nell'uso del procedimento di espropriazione forzata e quindi l'uso anormale del processo esecutivo.

Gli ausiliari del Giudice hanno il dovere di non gravare l'amministrazione della giustizia con operazioni manifestamente sproporzionate. La riduzione preventiva consentirebbe alla debitrice di valutare la conversione e/o il pagamento diretto, nell'interesse di tutte le parti. Si confida, pertanto, nella sospensione in attesa delle determinazioni del Giudice sulla riduzione del pignoramento.

2. In data 27 agosto 2025 è stata depositata opposizione agli atti esecutivi per gravi vizi della procedura che inficiano la regolarità della procedura:

- Nullità dell'atto di pignoramento per mancanza degli avvertimenti ex art. 492, comma 3, cpc.
- Identificazione catastale incompleta in violazione dell'art. 555 cpc.
- Difetto di legittimazione processuale del creditore procedente.

Nella Vostra qualità di ausiliari del Giudice, ed atteso che sussiste il dovere di segnalare al Giudice dell'esecuzione ogni irregolarità e sproporzione rilevata nell'interesse della corretta amministrazione della giustizia, si chiede che l'Esperto Stimatore voglia:

- Segnalare nella relazione di stima la sproporzione manifesta rilevata che costituisce eccesso anormale che richiede immediato intervento correttivo;
- Evidenziare che il valore di una unità immobiliare sarebbe ampiamente sufficiente per il credito;
- Raccomandare al Giudice la riduzione del pignoramento per sproporzione;
- Effettuare stima differenziata per singole unità per facilitare la riduzione;

Si chiede, altresì, al Custode Giudiziario che voglia:

- Comunicare al Giudice l'eccesso del pignoramento rispetto alle necessità esecutive;
- Segnalare i maggiori oneri di custodia derivanti dall'eccessivo numero di immobili;
- Evidenziare la necessità di intervento riduttivo ex art. 496 cpc.

La sottoscritta parteciperà attivamente alle operazioni assistita da un proprio consulente e richiede la verbalizzazione di tutte le osservazioni formulate. Si chiede, infine, che la presente comunicazione sia allegata integralmente al verbale delle operazioni peritali e trasmessa al Giudice unitamente alla relazione di stima.

 **1° sopralluogo** - In data 18/09/2025 alle ore **9:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti nel comune di Catanzaro alla via Fiume Busento.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ ... (omissis) in qualità di coniuge dell'esecutata che ha consentito l'accesso ai luoghi;
- ✓ Notaio Danilo LENTINI in qualità di Custode Giudiziario;
- ✓ ... (omissis) in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore.

Si è proceduto con la ricognizione e con le attività di rilievo metrico e fotografico delle seguenti unità immobiliari, tutte del foglio 65 del comune di Catanzaro:

- particella 366 - subalterno 1101 – abitazione
- particella 366 - subalterno 2 - negozio
- particella 367 - subalterno 1101 – locale deposito

A seguire le operazioni peritali sono proseguite presso gli immobili siti al viale Vincenzo de Filippis n.174. Si è proceduto con la ricognizione e con le attività di rilievo metrico e fotografico delle seguenti unità immobiliari, tutte del foglio 64 del comune di Catanzaro:

- particella 107 – subalterni 57-62-63-64-65– abitazioni

Stante l'impossibilità di accedere alle unità immobiliari individuate dai subalterni 58-59-60 (foglio 64, particella 107), preso atto della disponibilità segnalata dal sig. ...(omissis), è stato fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 23/09/2025 alle ore 9:00 presso i luoghi di causa (i.e. Vincenzo de Filippis n.174)

Al termine del sopralluogo (ore **11:30**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

Con **PEC del 22/09/2025** l'Avv. Francesco ...(OMISSIS), difensore dell'esecutata, ha richiesto un differimento delle operazioni peritali, motivandolo nei seguenti termini:

Nell'interesse della signora ...(omissis) ...(omissis), debitrice esecutata nella procedura in oggetto, chiedo il differimento della prosecuzione delle operazioni peritali programmate per il 23 settembre 2025 ad una successiva data da concordare.

La signora ...(omissis) si trova nell'assoluta impossibilità di presenziare alla prosecuzione delle operazioni peritali del 23 settembre 2025, né di delegare alcun rappresentante (come accaduto il 18 settembre 2025), a causa di concomitanti impegni sanitari legati alle sue condizioni di salute che richiedono la sua presenza presso strutture mediche specializzate. La signora ...(omissis) ribadisce la piena disponibilità a concordare una nuova data per le operazioni peritali, compatibilmente con gli impegni dei Professionisti incaricati.

Tanto premesso, si chiede cortesemente di voler differire le operazioni peritali programmate per il 23 settembre 2025 ad una data successiva da concordare, garantendo in tal modo l'effettivo esercizio del diritto costituzionale di difesa della debitrice esecutata. Si resta in attesa di cortese riscontro per la definizione della nuova data. Con osservanza e fiducia nella consueta collaborazione.

Dopo ripetuti tentativi per le vie brevi, di accordo per l'individuazione di una data utile al prosieguo delle operazioni peritali, effettuati dall'Esperto Stimatore e dal Custode Giudiziario, con **PEC del 03/10/2025** l'Avv. Francesco ...(OMISSIS), difensore dell'esecutata, ha avanzato le seguenti richieste:

a seguito delle operazioni peritali già avviate, mi trovo nella necessità di sottoporre alla Vostra cortese attenzione alcune circostanze che hanno reso difficoltoso il completamento delle attività programmate.

Preliminarmente desidero evidenziare come la signora ...(omissis) abbia dimostrato la massima disponibilità a cooperare con le operazioni delegate. Nonostante le gravi condizioni di salute che l'affliggono, ha messo a disposizione tutte le chiavi in suo possesso e fornendo ogni informazione richiesta. L'impossibilità di completare l'accesso agli immobili non deriva quindi da una condotta ostruzionistica, bensì da circostanze del tutto indipendenti dalla sua volontà.

Tanto premesso, veniamo allo scopo della presente comunicazione. Durante le operazioni si è verificata l'impossibilità materiale di accedere a alcune delle unità immobiliari oggetto di stima (tre), regolarmente locate: Per quanto attiene al primo immobile, il conduttore si trova attualmente agli arresti domiciliari e non è stato possibile ottenere l'accesso all'interno dell'unità abitativa.

Per il secondo immobile, il conduttore non si trova in Calabria e pertanto non è presente per consentire l'accesso ai locali.

Per il terzo immobile il conduttore ha lasciato l'immobile ma non ha ancora restituito le chiavi.

Considerata l'oggettiva difficoltà di accesso materiale agli immobili in questione, la signora ...(omissis) si rende pienamente disponibile a fornirVi tutta la documentazione tecnica in suo possesso relativa agli immobili; planimetrie catastali ed ogni altra informazione utile per la redazione della stima.

Tale documentazione potrebbe consentire di procedere alla valutazione tecnica dei beni anche senza l'accesso fisico agli interni, utilizzando i parametri di mercato della zona e le caratteristiche strutturali degli immobili deducibili dalla documentazione disponibile.

Alla luce delle circostanze esposte, si chiede cortesemente di valutare l'opportunità di completare la stima degli immobili non accessibili sulla base della documentazione che la signora ...(omissis) si impegna a fornire tempestivamente, ovvero segnalare l'impedimento riscontrato per le determinazioni che saranno ritenute più opportune. La signora ...(omissis) rimane a completa disposizione per ogni ulteriore collaborazione che dovesse rendersi necessaria, nella piena consapevolezza dell'importanza delle funzioni che gli Spettabili delegati svolgono nell'interesse della corretta amministrazione della giustizia; evidenzio, tuttavia, come la stessa debba recarsi - per problemi di salute - fuori regione, sicché l'eventuale prosecuzione delle operazioni, laddove non fosse possibile procedere documentalmente, andrebbero posticipate dopo il 18 ottobre p.v. Confidando nella Vostra comprensione per le difficoltà oggettive riscontrate, porgo i più cordiali saluti.

Con **PEC del 06/10/2025**, il Custode Giudiziario, sentito lo scrivente, ha riscontrato le richieste avanzate dall'esecutata nei seguenti termini:

riscontro della pregiata Sua, lo scrivente Notaio Danilo Lentini, custode giudiziario nella procedura esecutiva 53/2025, sentito l'ing. Danilo Isabello nominato esperto stimatore, che ci legge in copia, valutate con attenzione le difficoltà da Lei segnalate che si frappongono alla spedita ultimazione delle operazioni di accesso agli immobili del compendio pignorato, si premura di rappresentare che le stesse non possono sortire in alcun modo l'alterazione dell'iter codificato e normativamente imposto che i professionisti designati devono osservare nell'espletamento dei propri uffici, con degradazione dell'accesso ai luoghi da fisico a meramente "documentale", essendo esso come a Lei ben noto, finalizzato non soltanto alla stima, previa constatazione in praesentia del complessivo stato degli immobili di compendio, ma anche alla presa in custodia degli stessi, possibile soltanto mediante tradito, quest'ultima salvo verifica in concreto di condizioni che rendano opponibile alla procedura il godimento dei terzi occupanti, il tutto sottoposto al prudente apprezzamento del G.E.

Dall'espositiva si apprende che ciascuna delle tre unità immobiliari del compendio su cui completare l'accesso è condotta in locazione da distinti occupanti in forza di regolare contratto. Si chiede, pertanto, in ottica di leale collaborazione per l'ordinato svolgimento della procedura de qua, di voler dettagliare per singole unità immobiliari, individuandole per identificativi catastali o quantomeno con esatta descrizione dei relativi confini, onde prevenire errori nella identificazione degli stessi, le generalità di chi le occupa, gli estremi del relativo contratto di locazione, ed eventuali successive proroghe, nonché con precipuo riferimento all'occupante sottoposto agli arresti domiciliari, il provvedimento dell'Autorità giudiziaria che dispone la predetta misura con relativa allegazione degli stessi. Ciò al fine di poter acquisire le occorrente autorizzazioni e procedere celermente agli adempimenti di propria competenza. Si raccomanda massima urgenza, dovendosi riferire al G. E.

Con **PEC del 13/10/2025**, lo scrivente, considerato:

1. che nella nota del 03/10/2025 l'esecutata ha affermato di rimanere "a completa disposizione per ogni ulteriore collaborazione che dovesse rendersi necessaria, nella piena consapevolezza dell'importanza delle funzioni che gli Spettabili delegati svolgono nell'interesse della corretta amministrazione della giustizia";
2. che all'attualità nulla ha riscontrato la parte esecutata;
3. che è necessario acquisire quanto richiesto e procedere con le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;

ha invitato l'esecutata a riscontrare entro 5 giorni dal ricevimento della presente, quanto richiesto dal Custode Giudiziario con PEC del 06/10/2025.

Con **PEC del 13/10/2025** l'Avv. Francesco ...(OMISSIS), difensore dell'esecutata, ha comunicato quanto segue:

Egregio Notaio,

in riferimento alla Sua cortese comunicazione, si desidera anzitutto ringraziare per l'attenzione e la disponibilità dimostrate nel valutare le difficoltà rappresentate in merito all'accesso ad alcune unità immobiliari del compendio pignorato. Nell'ottica di piena e leale collaborazione con gli Ill.mi Professionisti delegati, la signora ...(omissis) ...(omissis) ha già provveduto a raccogliere e trasmetterà tempestivamente ogni informazione e documentazione utile relativa agli immobili, con specificazione per ciascuna unità dei dati identificativi catastali, delle generalità degli occupanti (... (omissis), ... (omissis) e ... (omissis)) e degli estremi dei contratti di locazione, laddove disponibili. Per quanto concerne, invece, l'unità condotta dal signor ... (omissis), soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari, si rappresenta che la conoscenza della situazione detentiva del conduttore deriva esclusivamente dalla comunicazione verbale ricevuta dallo stesso durante i tentativi di accesso all'immobile. Come è comprensibile, signora ... (omissis) non dispone – né potrebbe legittimamente disporre – del relativo provvedimento giudiziario, trattandosi di atto riservato dell'Autorità competente.

Rimane tuttavia a completa disposizione per fornire i dati identificativi del conduttore e ogni informazione di fatto utile a consentire le necessarie verifiche e autorizzazioni da parte delle Autorità preposte. Confidando che tali chiarimenti possano agevolare il prosieguo delle attività nel rispetto delle prerogative di ciascun ufficio, si rinnova la più ampia collaborazione nell'interesse della corretta conduzione della procedura.

Con **PEC del 14/10/2025** l'Avv. ... (omissis), difensore del creditore procedente, ha comunicato quanto segue: “si prosegua immediatamente con l'ausilio della forza pubblica”.

Con **PEC del 17/10/2025**, lo scrivente, ha comunicato quanto segue:

PREMESSO

1. che è necessario effettuare le operazioni peritali con accesso e sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento;
2. che all'attualità risultano non ispezionate n.3 unità immobiliari site in Catanzaro al viale Vincenzo de Filippis n.174, delle quali una, per come riferito dall'esecutata, risulterebbe occupata da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
3. che le unità immobiliari non ancora ispezionate sono catastalmente censite al foglio 64 del comune di Catanzaro, particella 107, subalterni 58-59-60;
4. che per le suddette unità immobiliari l'esecutata si era impegnata (cfr. la PEC del suo difensore del 13/10/2025) a fornire “tempestivamente ogni informazione e documentazione utile relativa agli immobili, con specificazione per ciascuna unità dei dati identificativi catastali, delle generalità degli occupanti (... (omissis), ... (omissis) e ... (omissis)) e degli estremi dei contratti di locazione, laddove disponibili”;
5. che con PEC del 02/10/2025 l'esecutata per tramite del suo difensore, si era resa disponibile a proseguire le operazioni presso i suddetti immobili dopo il 18/10/2025;

CONSIDERATO

- che all'attualità l'esecutata non ha fornito quanto indicato al punto 4 delle premesse;
 - che occorre procedere con le operazioni peritali;
- tutto ciò premesso e considerato,

COMUNICA

- che, sentito il Custode Giudiziario, le operazioni peritali proseguiranno giovedì 23 ottobre 2025 alle ore 9:00 con sopralluogo presso gli immobili siti al Vincenzo de Filippis n.174 a meno dell'immobile occupato da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
- che il suddetto sopralluogo verrà effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Notaio Danilo LENTINI, cui la presente è indirizzata;
- che le attività di rilievo di cui in premessa, verranno effettuate con l'ausilio di tecnico di fiducia dello scrivente;

INVITA L'ESECUTATA

- a consentire l'accesso ai luoghi nel giorno ed ora stabiliti;
- a produrre tempestivamente quanto indicato al punto 4 della premessa, con particolare riferimento:
- agli estremi necessari ad individuare l'immobile occupato da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
- ai titoli in forza dei quali risultano occupate tutte le unità immobiliari non ancora ispezionate ivi compresa quella occupata da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
- a produrre gli identificativi dei titoli edilizi in forza dei quali sono state frazionate le unità immobiliari originarie e sono state generate tutte le unità immobiliari site al viale Vincenzo de Filippis n.174;

FA PRESENTE ALL'ESECUTATA

che nel provvedimento di conferimento incarico il Giudice dell'Esecuzione ha disposto quanto segue:

"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".

Con **PEC del 22/10/2025 ore 9:49** l'Avv. Francesco ...(OMISSIS), difensore dell'esecutata, ha comunicato quanto segue:

Confido nella possibilità di un differimento e affinché la richiesta della signora ...(omissis) non venga ritenuta dilatoria (stante le sue condizioni di salute) manifesto fin d'ora la disponibilità per la prossima settimana da mercoledì 29 ottobre.

in riferimento alla Sua comunicazione del 17 ottobre 2025, si desidera innanzitutto esprimere apprezzamento per lo spirito di collaborazione dimostrato nello svolgimento dell'incarico.

La signora ...(omissis) ...(omissis) conferma la propria piena collaborazione e la disponibilità a consentire l'accesso agli ulteriori beni oggetto di sopralluogo, pur rappresentando che, per ragioni di salute e per la necessità di coordinare la presenza degli occupanti, si renderebbe opportuno differire di alcuni giorni la data fissata per il sopralluogo (attualmente prevista per il 23 ottobre p.v.), al fine di consentire un ordinato svolgimento delle operazioni e la completa predisposizione della documentazione richiesta.

In merito alla documentazione:

verranno trasmesse tempestivamente le planimetrie, i dati catastali e gli estremi dei contratti di locazione relativi agli immobili siti in Catanzaro, Viale De Filippis n. 174, foglio 64, particella 107, subalterni 58, 59 e 60, nei limiti delle informazioni effettivamente nella disponibilità dell'esecutata;

quanto all'unità occupata da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari, si ribadisce che la signora ...(omissis) non dispone - né potrebbe disporre - del relativo provvedimento giudiziario, trattandosi di atto riservato dell'Autorità competente. La signora ...(omissis) fornirà comunque le generalità del conduttore e ogni informazione utile alle verifiche di competenza;

la documentazione edilizia relativa ai titoli di frazionamento sarà ugualmente prodotta, ove reperibile, presso gli archivi tecnici in suo possesso.

Si rinnova la più ampia disponibilità della signora ...(omissis) a collaborare con gli Iii.mi Professionisti delegati e si confida che il differimento di pochi giorni possa agevolare il sereno e completo espletamento delle operazioni, nell'interesse di una corretta e ordinata amministrazione della giustizia.

Con **PEC del 22/10/2025 ore 10:42**, lo scrivente, ha comunicato quanto segue:

PREMESSO

- *che con PEC del 17/10/2023 è stato fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 23/10/2025 alle ore 9:00 con sopralluogo presso gli immobili siti al Vincenzo de Filippis n.174;*

CONSIDERATO

- che con PEC del 22/10/2025 (che si allega) il difensore dell'esecutata ha richiesto l'ennesimo differimento delle operazioni peritali, sul presupposto di generiche "condizioni di salute" della stessa;
- che il suddetto sopralluogo è stato fissato con congruo anticipo e tenuto conto di quanto espressamente dichiarato dalla stessa esecutata, ovvero di essere "disponibile a proseguire le operazioni presso i suddetti immobili dopo il 18/10/2025";
- che nonostante gli impegni assunti e le reiterate dichiarazioni di "tempestiva produzione documentale", all'attualità l'esecutata non ha prodotto alcuna documentazione;
- che occorre procedere senza indugio con le operazioni peritali; tutto ciò premesso e considerato,

COMUNICA

- che, la richiesta di differimento avanzata dall'esecutata non può trovare accoglimento;
- che le operazioni peritali proseguiranno giovedì 23 ottobre 2025 alle ore 9:00 con sopralluogo presso gli immobili siti al Vincenzo de Filippis n.174 a meno dell'immobile occupato da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
- che il suddetto sopralluogo verrà effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Notaio Danilo LENTINI, cui la presente è indirizzata;
- che le attività di rilievo di cui in premessa, verranno effettuate con l'ausilio di tecnico di fiducia dello scrivente;

INVITA L'ESECUTATA

- a consentire l'accesso ai luoghi nel giorno ed ora stabiliti, con riserva di avvalersi "della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo";
- a produrre quanto richiesto con comunicazione del 17/10/2025, con particolare riferimento:
 - agli estremi necessari ad individuare l'immobile occupato da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
 - ai titoli in forza dei quali risultano occupate tutte le unità immobiliari non ancora ispezionate ivi compresa quella occupata da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
- a produrre gli identificativi dei titoli edilizi in forza dei quali sono state frazionate le unità immobiliari originarie e sono state generate tutte le unità immobiliari site al viale Vincenzo de Filippis n.174.

Con **PEC del 22/10/2025 ore 13:57**, il Custode Giudiziario, ha comunicato quanto segue:

Egregio Avv. ...(omissis),

in riscontro alla Sua pregiata mail odierna e in accordo a quanto già tempestivamente comunicato a mezzo pec dall'Ing. Danilo Isabello Esperto estimatore, le cui motivazioni sono qui da intendersi integralmente recepite, si comunica che non può trovare accoglimento la richiesta di differimento delle operazioni di sopralluogo avanzata dall'esecutata essendo state le medesime già ricalendarizzate dopo precedente differimento su analoga richiesta ed all'uopo comunicate con congruo avviso.

Le medesime operazioni peritali proseguiranno dunque giovedì 23 ottobre 2025 alle ore 9:00 con sopralluogo presso gli immobili siti al Vincenzo de Filippis n.174 a meno dell'immobile occupato da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari.

A tal fine lo scrivente Custode, reiterando la richiesta di cui alla precedente comunicazione a mezzo pec del 06/10/2025 Le chiede nel segno di un più tangibile spirito di collaborazione per l'ordinato svolgimento della procedura de qua, di voler con sollecitudine quanto meno indicare esattamente i dati di identificazione catastale dell'unità immobiliare che risulta attualmente occupata da persona sottoposta agli arresti domiciliari, atteso che la suddetta informazione non può che essere nella certa disponibilità dell'esecutata, come pure il titolo di occupazione relativo, dal momento che ai sensi dell'art. 284 cpp comma 1 ter- la misura cautelare degli arresti domiciliari non può essere eseguita presso un'immobile occupato abusivamente. E ciò a prescindere da quanto da Lei

opportunamente segnalato in riferimento al provvedimento giudiziario contenente la disposizione della suddetta misura.

Con **PEC del 22/10/2025 ore 18:14** l'Avv. Francesco ...(OMISSIS), difensore dell'esecutata, ha richiesto un differimento delle operazioni peritali, motivandolo nei seguenti termini:

Egregi Professionisti,

si rappresenta che la signora ...(omissis) ...(omissis) conferma la propria piena disponibilità a consentire l'accesso ai beni pignorati, restando ferma la volontà di collaborare con la massima correttezza e trasparenza.

Tuttavia, come già evidenziato, le condizioni di salute della signora ...(omissis) rendono necessario un minimo coordinamento per la sua presenza in occasione delle operazioni, sicché si rinnova l'invito - nell'ottica della più leale collaborazione - a valutare la possibilità di differire di pochi giorni il sopralluogo per consentire un ordinato svolgimento delle attività.

Con riferimento alle tre unità immobiliari site in Catanzaro, Viale Vincenzo de Filippis n. 274, foglio 64, particella 107, subalterni 58, 59 e 60, si forniscono di seguito le informazioni richieste in merito agli occupanti:

- ...(omissis), che occupava l'immobile in comodato gratuito, in quanto figlia della signora ...(omissis), e che attualmente si trova fuori regione;*
- ...(omissis), che ha lasciato l'immobile ma non ha ancora restituito le chiavi;*
- ...(omissis), che risulta essere il soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari.*

Si precisa che la signora ...(omissis) non dispone del provvedimento giudiziario che dispone la predetta misura cautelare, trattandosi di atto riservato e nella esclusiva disponibilità dell'Autorità procedente.

Ciò nondimeno, le indicazioni fornite consentono di individuare con certezza l'unità immobiliare interessata.

La signora ...(omissis) rimane a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento o documentazione utile e conferma la propria piena volontà di collaborazione, confidando che le operazioni possano svolgersi nel rispetto delle esigenze di correttezza e proporzionalità che ispirano l'attività esecutiva.

13

Con **PEC del 22/10/2025 ore 18:35**, lo scrivente, ha comunicato quanto segue:

PREMESSO

- *che con PEC del 17/10/2023 è stato fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 23/10/2025 alle ore 9:00 con sopralluogo presso gli immobili siti al Vincenzo de Filippis n.174;*
- *che con PEC del 22/10/2025 delle ore 9:49 il difensore dell'esecutata ha richiesto l'ennesimo differimento delle operazioni peritali, sul presupposto di generiche "condizioni di salute" della stessa;*
- *che con separate e motivate comunicazioni l'Esperto Stimatore ed il Custode Giudiziario hanno ritenuto la richiesta di differimento avanzata dall'esecutata non accoglibile;*
- *che con ulteriore PEC del 22/10/2025 delle ore 18:14 (che si allega) il difensore dell'esecutata ha richiesto nuovamente il differimento delle operazioni peritali e sui medesimi presupposti di cui alla precedente richiesta;*

CONSIDERATO

- *che il suddetto sopralluogo è stato fissato con congruo anticipo e tenuto conto di quanto espressamente dichiarato dalla stessa esecutata, ovvero di essere "disponibile a proseguire le operazioni presso i suddetti immobili dopo il 18/10/2025", sicché è stato dato ampio margine di coordinamento all'esecutata; la stessa può peraltro delegare sua persona di fiducia come effettuato nel primo sopralluogo;*
- *che nonostante gli impegni assunti e le reiterate dichiarazioni di "tempestiva produzione documentale", all'attualità l'esecutata non ha prodotto alcuna documentazione;*
- *che le indicazioni presenti nella nota prodotta dal difensore, in alcun modo "consentono di individuare con certezza l'unità immobiliare interessata" (ovvero quella occupata da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari) non essendo stati relazionati i subalterni con gli occupanti;*
- *che occorre procedere senza indugio con le operazioni peritali;*

tutto ciò premesso e considerato,

COMUNICA

- che, la richiesta di differimento avanzata dall'esecutata non può trovare accoglimento;
- che le operazioni peritali proseguiranno giovedì 23 ottobre 2025 alle ore 9:00 con sopralluogo presso gli immobili siti al Vincenzo de Filippis n.174 a meno dell'immobile occupato da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
- che il suddetto sopralluogo verrà effettuato congiuntamente al nominato Custode Giudiziario Notaio Danilo LENTINI, cui la presente è indirizzata;
- che le attività di rilievo di cui in premessa, verranno effettuate con l'ausilio di tecnico di fiducia dello scrivente;

INVITA L'ESECUTATA

- a consentire l'accesso ai luoghi nel giorno ed ora stabiliti, con riserva di avvalersi "della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo";
- a produrre quanto richiesto con comunicazione del 17/10/2025, con particolare riferimento:
 - agli estremi necessari ad individuare l'immobile occupato da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
 - ai titoli in forza dei quali risultano occupate tutte le unità immobiliari non ancora ispezionate ivi compresa quella occupata da soggetto sottoposto alla misura degli arresti domiciliari;
- a produrre gli identificativi dei titoli edilizi in forza dei quali sono state frazionate le unità immobiliari originarie e sono state generate tutte le unità immobiliari site al viale Vincenzo de Filippis n.174.

✚ **2° sopralluogo** - In data 23/10/2025 alle ore **9:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti nel comune di Catanzaro al Viale Vincenzo De Filippis n.174.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ ...(omissis) in qualità di coniuge dell'esecutata;
- ✓ Notaio Danilo LENTINI in qualità di Custode Giudiziario;
- ✓ ...(omissis) in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore.

Stante l'impossibilità di accedere alle unità immobiliari individuate dai subalterni 58-59-60 (foglio 64, particella 107), preso atto della disponibilità segnalata dal sig. ...(omissis), è stato fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 31/10/2025 alle ore 17:00 presso i luoghi di causa (i.e. Vincenzo de Filippis n.174) al fine di ispezionare i soli subalterni 58 e 60, essendo il subalterno 59 detenuto da soggetto sottoposto agli arresti domiciliari.

Al termine del sopralluogo (ore **9:50**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

✚ **3° sopralluogo** - In data 31/10/2025 alle ore **17:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti nel comune di Catanzaro al Viale Vincenzo De Filippis n.174.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ ...(omissis) in qualità di coniuge dell'esecutata;
- ✓ Notaio Danilo LENTINI in qualità di Custode Giudiziario giunto alle ore 17:40;
- ✓ ...(omissis) in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore.

Si è proceduto con la ricognizione e con le attività di rilievo metrico e fotografico delle seguenti unità immobiliari, tutte del foglio 64 del comune di Catanzaro:

- particella 107 – subalterni 58-60– abitazioni

Al termine del sopralluogo (ore **18:15**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

Con **PEC del 19/11/2025**, lo scrivente, ha comunicato quanto segue:

PREMESSO

- *che si richiamano i contenuti delle precedenti comunicazioni e segnatamente la disponibilità dell'esecutata a fornire le informazioni afferenti agli immobili oggetto di esecuzione;*
 - *che in sede di operazioni peritali sono state richieste informazioni al delegato dell'esecutata, circa i titoli edilizi afferenti alle unità immobiliari oggetto di esecuzione e che lo stesso si era riservato di notificare lo scrivente;*
- tutto ciò premesso,

INVITA L'ESECUTATA

- *a fornire gli estremi del titolo autorizzativo (o più titoli) con il quale sono state frazionate le unità immobiliari che hanno generato le attuali unità immobiliari site in Viale De Filippis (foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65;*
- *a fornire gli estremi del titolo autorizzativo (o più titoli) con il quale è stato assentito il fabbricato sito in via Fiume Busento attualmente destinato a magazzino (foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unita alla particella 368 subalterno 1101).*

🚦 **4° sopralluogo** - In data 28/11/2025, lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il BENE C (foglio 64 – particella 107 - subalterno 59) oggetto di pignoramento, sito nel comune di Catanzaro al viale Vincenzo de Filippis n.174.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ *Notaio Danilo LENTINI in qualità di Custode Giudiziario*
- ✓ *...(omissis) in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore, allontanatosi alle ore 9:30*
- ✓ *...(omissis) in qualità di occupante del BENE C, soggetto per la quale è stato effettuato espresso rimando al verbale redatto dal Custode Giudiziario*
- ✓ *...(omissis) in qualità di Sovrintendente Capo – Questura Catanzaro*
- ✓ *...(omissis) in qualità di Agente Scelto – Questura Catanzaro*

Si è proceduto con la ricognizione e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **10:09**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega, unitamente al verbale redatto in pari data dal Custode Giudiziario, alla presente integrazione alla relazione (*Allegato 1*).

🚦 **5° sopralluogo** - In data 18/12/2025 alle ore **8:40** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Catanzaro alla via Fiume Busento.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ *...(omissis), detentrica dell'unità immobiliare distinta come BENE L;*
- ✓ *...(omissis) in qualità di tecnico della ditta ...(omissis), ausiliario dell'Esperto Stimatore.*

Si è proceduto con le attività necessarie alla redazione del libretto di impianto.

Al termine del sopralluogo (ore **10:40**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

Con PEC del 03/12/2025, lo scrivente, ha comunicato all'esecutata quanto segue:

Con riferimento al procedimento in oggetto ed alla mia precedente nota del 19/11/2025 (che si allega nuovamente), si prega di fornire riscontro.

Con PEC del 11/12/2025, lo scrivente, ha comunicato all'esecutata quanto segue:

Con riferimento al procedimento in oggetto ed alla mia precedente nota del 19/11/2025 (che si allega nuovamente), si prega di fornire riscontro. In caso contrario provvederò a notificare il Giudice per quanto di competenza.

In data 03/11/2025 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.

In data 04/12/2025 è stata depositata nel fascicolo telematico integrazione alla Relazione preliminare.

In data 08/01/2026 è stata richiesta una proroga di giorni 45 (quarantacinque) per il deposito della relazione finale e dunque entro il nuovo termine del 27/02/2026; la proroga è stata autorizzata con provvedimento del 12/01/2026.

In data 26/02/2026 è stata richiesta una proroga per il deposito della relazione finale entro 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e dunque entro il 21/04/2026; la proroga è stata autorizzata con provvedimento del 28/02/2026.

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

✓ Comune di Catanzaro – Ufficio Anagrafe

- ✚ In data 12/08/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificati di stato di famiglia e residenza in capo all'esecutata. In data 25/07/2025 sono stati rilasciati dall'ufficio, a mezzo PEC, i certificati richiesti.
- ✚ In data 19/09/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificato di stato di residenza in capo a ...(omissis), detentrica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101). In data 22/09/2025 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato richiesto.
- ✚ In data 01/11/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificato di residenza in capo a ...(omissis), detentrica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 58). In data 06/11/2025 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato richiesto.

✓ Comune di Catanzaro – Settore Urbanistica

- ✚ In data 12/08/2025, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica relativa al foglio 64 del Comune di Catanzaro (Codice univoco SUE n.11697 – protocollo n.609401 del 12/08/2025). In data 05/09/2025 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato n.276 del 05/09/2025 afferente al foglio 64.
- ✚ In data 12/08/2025, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica relativa al foglio 65 del Comune di Catanzaro (Codice univoco SUE n.11698 – protocollo n.609412 del 12/08/2025). In data 05/09/2025 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato n.277 del 05/09/2025 afferente al foglio 65.

✓ Comune di Catanzaro – Settore Edilizia Privata e SUE

- ✚ In data 26/08/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo n.86340 di pari data ed afferente agli immobili siti in viale Fiume Busento. In data 15/10/2025 lo scrivente si è recato presso l'ufficio al fine di visionare ed estrarre la documentazione richiesta.
- ✚ In data 22/09/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo n.97172 di pari data ed afferente agli immobili siti in viale Vincenzo De Filippis n.174. La richiesta è stata riscontrata con nota protocollo n.108702 del 17/10/2025.
- ✚ In data 17/11/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo n. 121370 di pari data ed afferente agli immobili siti in viale Vincenzo De Filippis n.174. In data 23/03/2026 lo scrivente si è recato presso l'ufficio ed ha estratto su supporto informatico (pendrive) la documentazione richiesta.
- ✚ In data 18/02/2026 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo n.18611 di pari data ed afferente agli immobili siti in via Fiume Busento. La richiesta è stata riscontrata con PEC del 05/03/2026 con la quale lo scrivente è stato invitato a recarsi presso l'ufficio per visionare ed eventualmente estrarre copia della documentazione richiesta. In data 09/03/2026 lo scrivente si è recato presso l'ufficio ed ha visionato la documentazione che è risultata non afferente agli immobili in oggetto; l'ufficio si è comunque riservato di approfondire la ricerca; alla data della presente relazione, null'altro è stato reperito.

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

✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

- ✚ In data 12/08/2025, 14/08/2025, 26/08/2025, 27/11/2025, 17/02/2026 e 18/02/2026 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.
- ✚ In data 27/11/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta accesso ai documenti amministrativi acquisita al protocollo dell'agenzia n.139348 del 01/12/2025. L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.144411 del 12/12/2025, trasmettendo gli atti richiesti.

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

✓ Agenzia delle Entrate (servizi contratti) – Ufficio Territoriale di Catanzaro

- ✚ In data 12/08/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita al protocollo dell'agenzia n.97377 del 13/08/2025.
In data 15/09/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta acquisita al protocollo n.107301 del 16/09/2025.
L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.108247 del 17/09/2025, segnalando la presenza di contratti dei quali uno registrato a Napoli.
- ✚ In data 17/09/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, richiesta copia atti acquisita al protocollo n.108568 del 17/09/2025.
In data 13/10/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta acquisita al protocollo n.119373 del 14/10/2025.

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

L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.126104 del 30/10/2025, richiedendo il pagamento di tributi per il rilascio delle copie.

In data 31/10/2025 lo scrivente ha trasmesso a mezzo PEC la ricevuta di pagamento dei tributi chiesti.

L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.133467 del 17/11/2025, trasmettendo gli atti richiesti.

✚ In data 19/09/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta copia contratti acquisita al protocollo dell'agenzia n.110411 del 22/09/2025.

In data 13/10/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta acquisita al protocollo n.119373 del 14/10/2025.

In data 01/11/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta acquisita al protocollo n.294457 del 06/11/2025.

L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.126141 del 30/10/2025, richiedendo il pagamento di tributi per il rilascio delle copie.

In data 31/10/2025 lo scrivente ha trasmesso a mezzo PEC la ricevuta di pagamento dei tributi chiesti.

L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.133450 del 17/11/2025, trasmettendo gli atti richiesti.

✓ *Agenzia delle Entrate (servizi contratti) – Ufficio Territoriale di Napoli 3*

In data 19/09/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta copia contratti acquisita al protocollo dell'agenzia n.249205 del 23/09/2025.

In data 13/10/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta acquisita al protocollo n.273984 del 17/10/2025.

In data 01/11/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta acquisita al protocollo n.294457 del 06/11/2025.

In data 27/11/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta acquisita al protocollo n.319582 del 02/12/2025.

L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.328930 del 15/12/2025, richiedendo il pagamento di tributi per il rilascio delle copie.

In data 17/12/2025 lo scrivente ha trasmesso a mezzo PEC la ricevuta di pagamento dei tributi chiesti

L'ufficio ha evaso la richiesta con nota protocollo n.333578 del 22/12/2025, trasmettendo gli atti richiesti.

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

❖ In data 25/06/2025 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro e Napoli 3 – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 4*.

✓ *Estratti notarili - Studio Notarile Roberta CRISPINO*

In data 12/08/2025, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di transazione con quietanza repertorio n.13540 del 14/12/2017. In data 25/08/2025 è stata rilasciata, a mezzo mail, copia del suddetto atto.

✓ Estratti notarili - Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro

- ✚ In data 12/08/2025, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:
- atto di compravendita Notaio Paola GUALTIERI repertorio n.127721 del 28/05/2002;
 - atto di compravendita Notaio Gaetano BISANTIS repertorio n.78815 del 17/10/1975;
- In data 25/08/2025 è stata rilasciata copia dei suddetti atti.
- ✚ In data 27/08/2025, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:
- atto di compravendita Notaio Gaetano BISANTIS repertorio n.50022 del 26/06/1969;
 - atto di compravendita Notaio Gaetano BISANTIS repertorio n.82698 del 07/11/1977;
- In data 03/09/2025 è stata rilasciata copia dei suddetti atti.

La documentazione estratta presso *Notai* è riportata nell'*Allegato 5*.

✓ Amministratore di Condominio – Avv. ...(omissis)

In data 22/09/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni relative al condominio sito in Viale Vincenzo De Filippis n.174. In data 13/10/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito evasione richiesta. In data 13/10/2025 l'amministrazione ha parzialmente riscontrato la richiesta effettuata dallo scrivente. In data 18/10/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, richiesta di evasione completa delle chieste informazioni e segnatamente:

1. *in merito al regolamento di condominio lo scrivente ritiene necessario acquisirlo e pertanto è disponibile ad effettuarne copia personalmente;*
2. *in merito alle spese di rifacimento terrazzo occorre conoscere le quote imputabili alle singole proprietà della sig.ra ...(omissis) ...(OMISSIS) (anche se fossero disponibili nella conformazione originarie degli appartamenti);*
3. *in merito al "forte debito per anni pregressi compresa una quota a carico del Comune di Catanzaro" occorre conoscere le quote imputabili alle singole proprietà della sig.ra ...(omissis) ...(OMISSIS) (anche se fossero disponibili nella conformazione originarie degli appartamenti);*
4. *in merito allo "obbligo di ripristino di appartamenti danneggiati da infiltrazioni non contabilizzato ancora", occorre conoscere da cosa deriva tale obbligo (sentenza, verbale di assemblea, ecc.) e su quali unità immobiliari dell'esecutata grava.*

In data 28/11/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC, sollecito richiesta di evasione completa delle chieste informazioni e segnatamente:

1. *in merito alle spese di rifacimento terrazzo occorre conoscere le quote imputabili alle singole proprietà della sig.ra ...(omissis) ...(OMISSIS) (anche se fossero disponibili nella conformazione originarie degli appartamenti);*
2. *in merito al "forte debito per anni pregressi compresa una quota a carico del Comune di Catanzaro" occorre conoscere le quote imputabili alle singole proprietà della sig.ra ...(omissis) ...(OMISSIS) (anche se fossero disponibili nella conformazione originarie degli appartamenti);*
3. *in merito allo "obbligo di ripristino di appartamenti danneggiati da infiltrazioni non contabilizzato ancora", occorre conoscere da cosa deriva tale obbligo (sentenza, verbale di assemblea, ecc.) e su quali unità immobiliari dell'esecutata grava;*
4. *ove ne fosse in possesso, gli estremi del titolo edilizio con il quale sono stati frazionati gli appartamenti.*

In data 28/11/2025 l'amministrazione ha parzialmente riscontrato la richiesta effettuata dallo scrivente; successivamente completata con un messaggio *WhatsApp* (nonostante fosse stata richiesta una nota a mezzo PEC). La documentazione estratta presso l'*Amministratore di Condominio* è riportata nell'*Allegato 6*.

✓ *Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica*

✚ In data 23/09/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza degli A.P.E., acquisita al protocollo dell'ente n.701907 del 24/09/2025. Con nota protocollo n.717492 del 30/09/2025 l'ente ha trasmesso gli attestati reperiti.

✚ In data 18/10/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza degli A.P.E., acquisita al protocollo dell'ente n.782044 del 20/10/2025. L'ente ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.800399 del 24/10/2025.

La documentazione estratta presso la *Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica* è riportata nell'*Allegato 10*

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	MQ	INDIRIZZO	PIANO
366	2	C/1	5		152,00	Viale Fiume Busento	T
	1101	A/3	2	4	72,00	Viale Fiume Busento	1
367	1101	C/2	3		96	Viale Fiume Busento	T
368	1101						

Dall'ispezioni ipotecaria dei suddetti immobili (*Allegato 4*), eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, non risulta alcun pignoramento immobiliare.

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “*DUE DILIGENCE*”

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

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

A seguito dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del compendio immobiliare sito nel comune di Catanzaro. Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 7)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- ❖ TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE FG. 64
- ❖ TAVOLA 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE FG. 65
- ❖ TAVOLA 3 – RILIEVO BENE A
- ❖ TAVOLA 4 – RILIEVO BENE B
- ❖ TAVOLA 5 – RILIEVO BENE C
- ❖ TAVOLA 6 – RILIEVO BENE D
- ❖ TAVOLA 7 – RILIEVO BENE E
- ❖ TAVOLA 8 – RILIEVO BENE F
- ❖ TAVOLA 9 – RILIEVO BENE G
- ❖ TAVOLA 10 – RILIEVO BENE H
- ❖ TAVOLA 11 – RILIEVO BENE I
- ❖ TAVOLA 12 – RILIEVO BENE L
- ❖ TAVOLA 13 – RILIEVO BENE M

3.1 Dati catastali dei beni ubicati nel foglio 64 del comune di Catanzaro

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile) e con riferimento allo stralcio di mappa riportato in **Figura 1**, parte dei beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Catanzaro e sono catastalmente individuati al **FOGLIO 64** di detto comune con gli identificativi riportati nella **Tabella 1**.

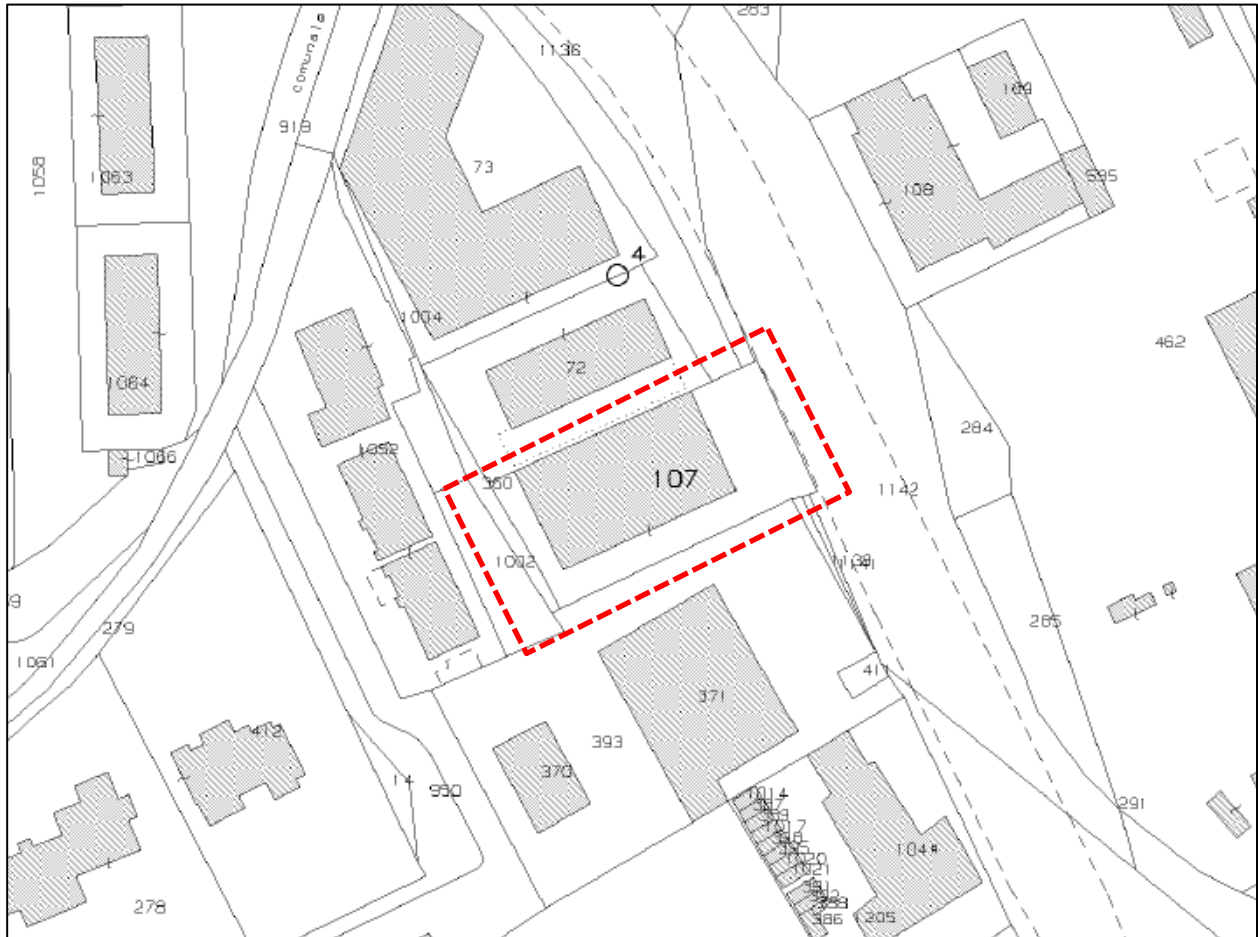


Figura 1 - Stralcio mappa catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro

BENE	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	MQ	INDIRIZZO	PIANO
A	107	57	A/2	U	3	51,00	Viale Vincenzo de Filippis n.274	3
B		58	A/2	5	5,5	82,00		3
C		59	A/2	U	3	51,00		3
D		60	A/2	5	5,5	80,00		3
E		62	A/4	3	3	51,00		2
F		63	A/4	3	5	80,00		2
G		64	A/4	3	3	51,00		2
H		65	A/4	3	5	81,00		2

Tabella 1 - Elenco unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadenti nel **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro

Come ravvisabile dall'elenco subalterni della particella 107, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 2**, l'edificio contenente le unità immobiliari in oggetto, è costituito da n.2 piani seminterrati e n.6 piani fuori terra aventi destinazioni d'uso differenti.

I piani sottostrada, sono per la quasi totalità destinati a magazzini, locali di deposito e garage.

Al piano terra sono presenti i posti auto non condominiali.

I restanti livelli di piano sono destinati ad abitazioni o uffici e studi privati.

Il subalterno 61 che si sviluppa su tutti i livelli fuori terra, costituisce bene comune non censibile (vano scala e ascensore).

Nel suo complesso la particella 107 presenta le seguenti coerenze:

- a NORD con l'area pertinenziale dell'immobile individuato dalla particella 72;
- a EST con strada;
- a SUD con area individuata dalla particella 393;
- a OVEST con area individuata dalla particella 360.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 107, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 2**, le coerenze delle singole unità immobiliari oggetto di esecuzione sono le seguenti:

 subalterno 64

- a NORD prospiciente l'area pertinenziale dell'immobile individuato dalla particella 72;
- a EST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 65 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a SUD con vano scala (subalterno 61);
- a OVEST prospiciente la corte comune.

 subalterno 65

- a NORD prospiciente l'area pertinenziale dell'immobile individuato dalla particella 72;
- a EST prospiciente la corte comune;
- a SUD parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 63 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a OVEST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 64 e parzialmente con vano scala (subalterno 61).

 subalterno 62

- a NORD con vano scala (subalterno 61);
- a EST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 63 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a SUD prospiciente la corte comune;
- a OVEST prospiciente la corte comune.

 subalterno 63

- a NORD parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 65 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a EST prospiciente la corte comune;
- a SUD prospiciente la corte comune;
- a OVEST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 62 e parzialmente con vano scala (subalterno 61).

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CATANZARO		64	107		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		4			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		4			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
12	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
14	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		2			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
15	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		3			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
16	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		3			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
19	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		5			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
22						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
24	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
27	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
28	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S1			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
29	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		5			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
30	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS		5			ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
32	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	274	4			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
33	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	274	4			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
34	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	270	T			UFFICI E STUDI PRIVATI
36	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	270	T			UFFICI E STUDI PRIVATI
37						SOPPRESSO
38						SOPPRESSO
39						SOPPRESSO
40						SOPPRESSO
42						SOPPRESSO
43	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	SNC	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
44	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	SNC	T			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
45	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
47	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
48	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
49	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
50	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
51	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	SNC	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
52	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	SNC	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
53	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
54	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
55	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE
56	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	14	S2			BENE COMUNE NON CENSIBILE
57	viale vincenzo de filippis	274	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
58	viale vincenzo de filippis	274	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
59	viale vincenzo de filippis	274	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
60	viale vincenzo de filippis	274	3			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
61	VIALE VINCENZO DE FILIPPIS	274	3			BENE COMUNE NON CENSIBILE
62	viale vincenzo de filippis	274	2	A	4	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
63	viale vincenzo de filippis	274	2	A	5	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
64	viale vincenzo de filippis	274	2	A	6	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
65	viale vincenzo de filippis	274	2	A	7	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
66						SOPPRESSO
67	viale vincenzo de filippis	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 188
68	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
69	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
70	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
71	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
72	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
73	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
74	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
75	viale vincenzo de filippis	SNC	T			POSTO AUTO SCOPERTO
76	viale vincenzo de filippis	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 414
77	viale vincenzo de filippis	246	S1			MAGAZZINO

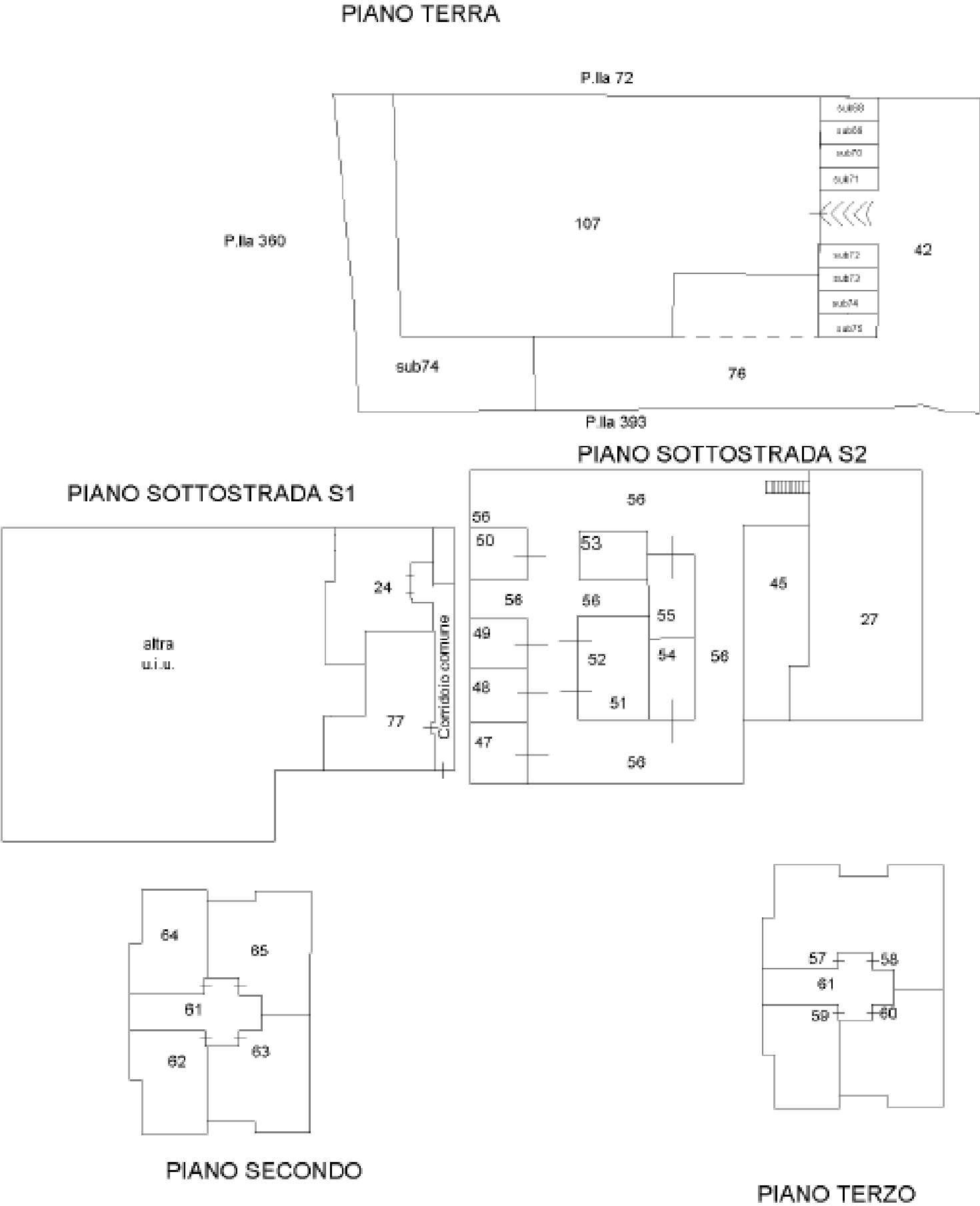


Figura 2 – Stralcio elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 107 - FOGLIO 64 del comune di Catanzaro

 subalterno 57

- a NORD prospiciente l'area pertinenziale dell'immobile individuato dalla particella 72;
- a EST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 58 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a SUD con vano scala (subalterno 61);
- a OVEST prospiciente la corte comune.

 subalterno 58

- a NORD prospiciente l'area pertinenziale dell'immobile individuato dalla particella 72;
- a EST prospiciente la corte comune;
- a SUD parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 60 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a OVEST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 57 e parzialmente con vano scala (subalterno 61).

 subalterno 59

- a NORD con vano scala (subalterno 61);
- a EST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 60 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a SUD prospiciente la corte comune;
- a OVEST prospiciente la corte comune.

 subalterno 60

- a NORD parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 58 e parzialmente con vano scala (subalterno 61);
- a EST prospiciente la corte comune;
- a SUD prospiciente la corte comune;
- a OVEST parzialmente in aderenza con l'unità immobiliare individuata dal subalterno 59 e parzialmente con vano scala (subalterno 61).

28

Dalla sezione “*INTESTATI*” delle visure storiche, i subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65 risultano intestati ai seguenti soggetti:

- *...(omissis) ...(OMISSIS) nata a Catanzaro (CZ) il ...(omissis) – CF ...(OMISSIS) – proprietà per 1/1 – **esecutato.***

Di seguito vengono riportate le planimetrie catastali delle suddette unità immobiliari.

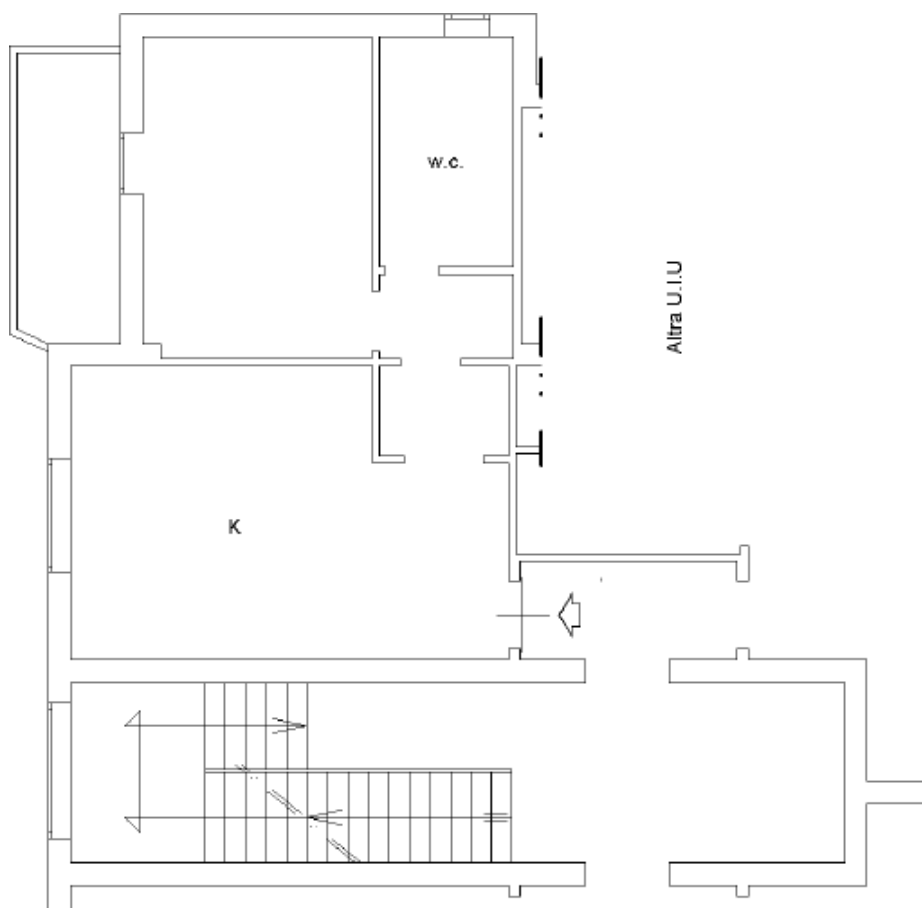


Figura 3 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 57**

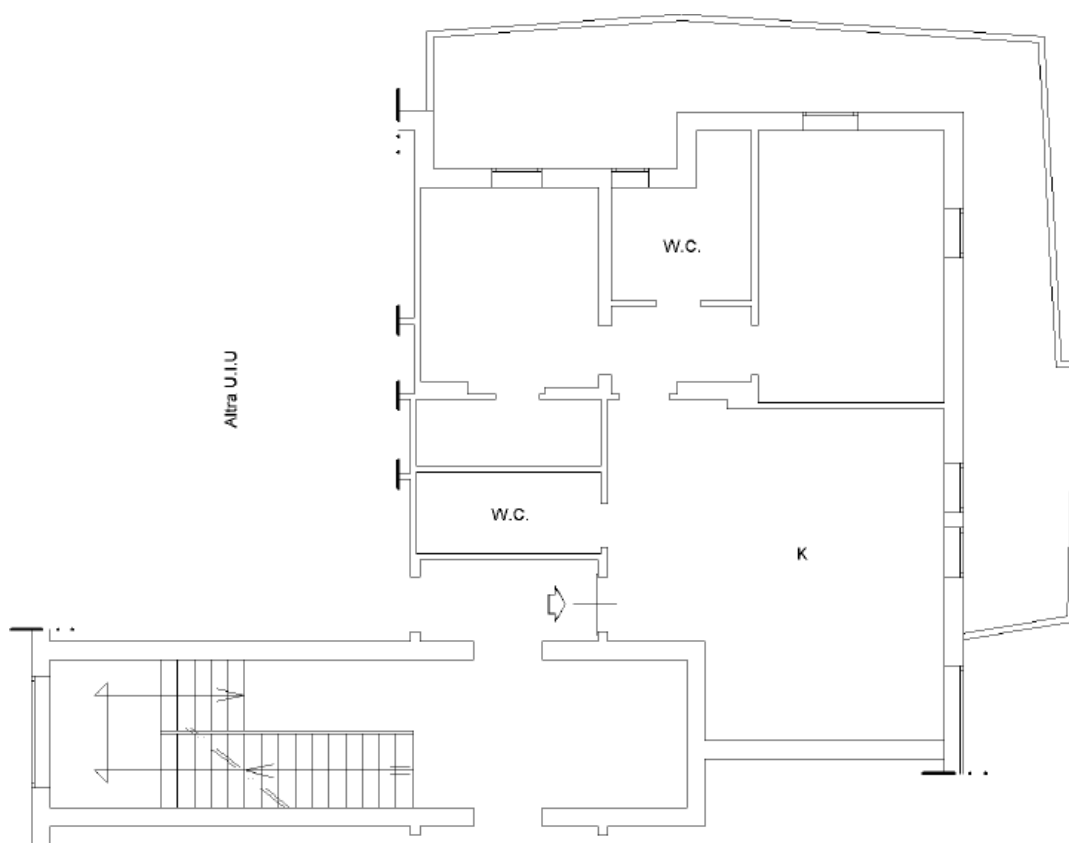


Figura 4 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 58**

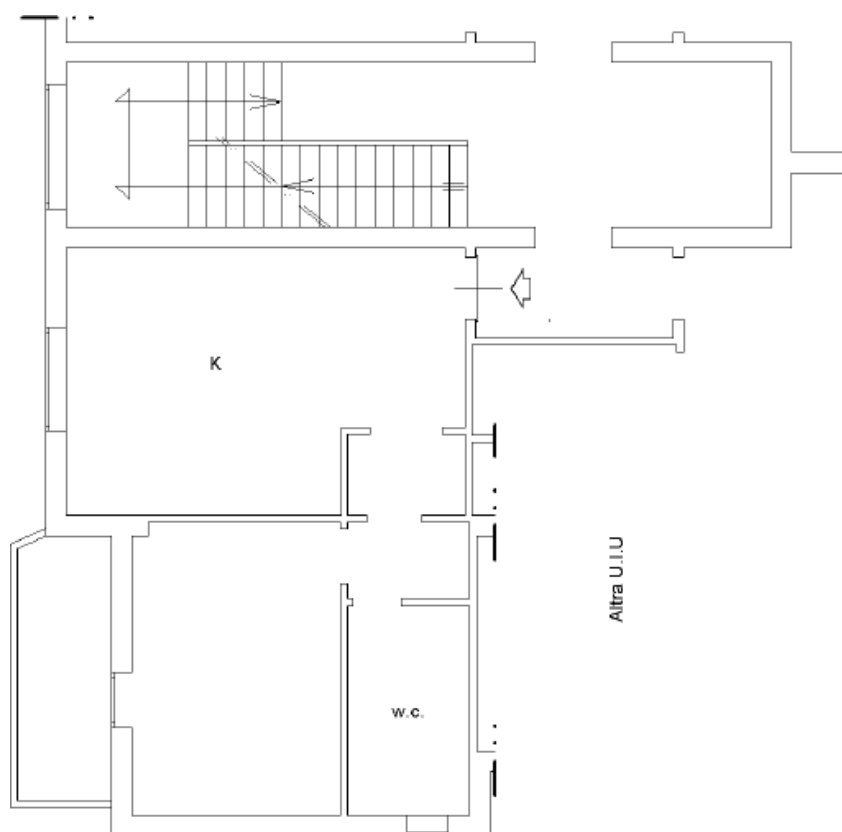


Figura 5 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 59**

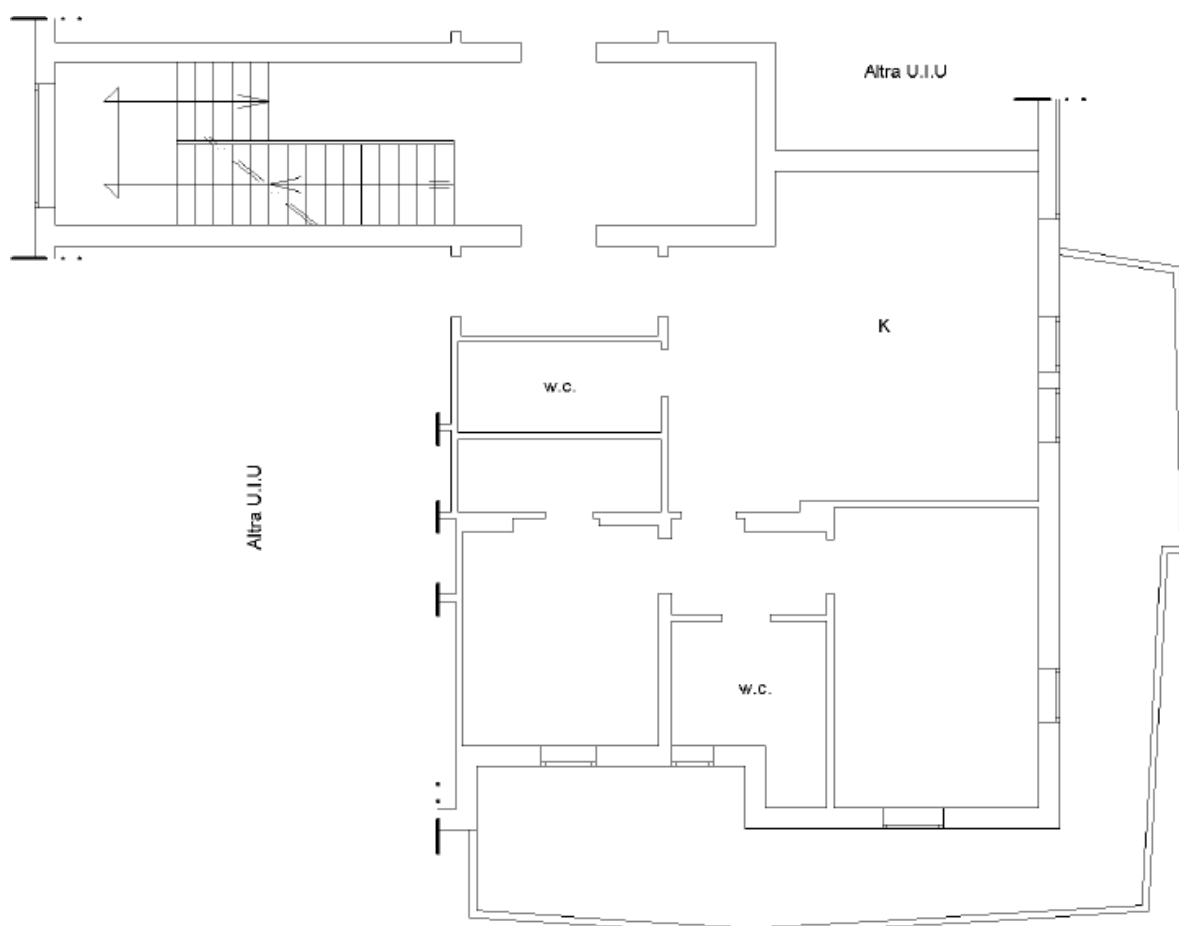


Figura 6 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 60**

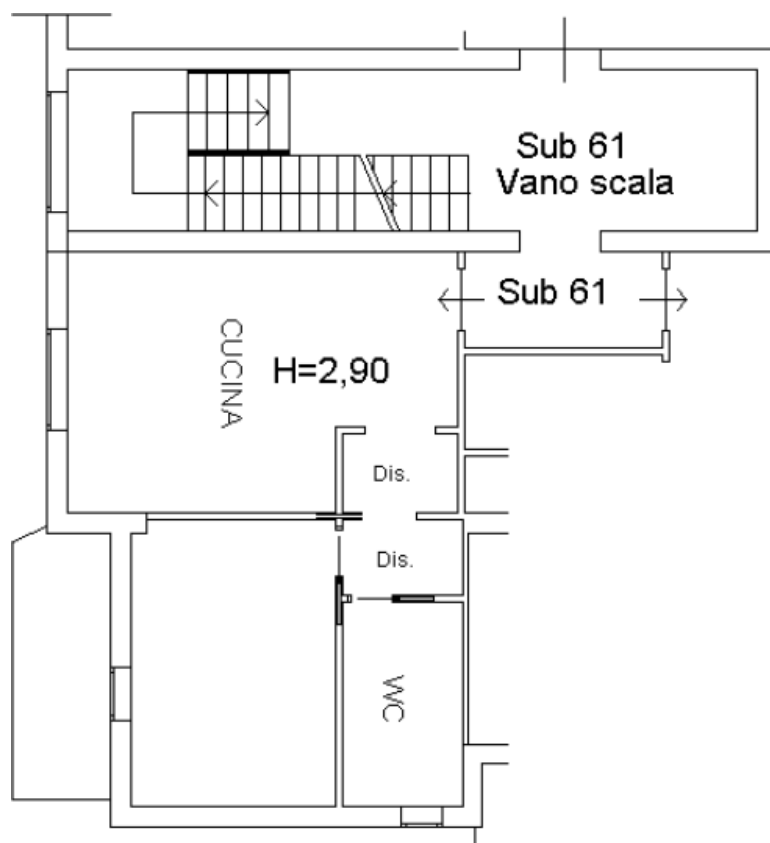


Figura 7 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 62**

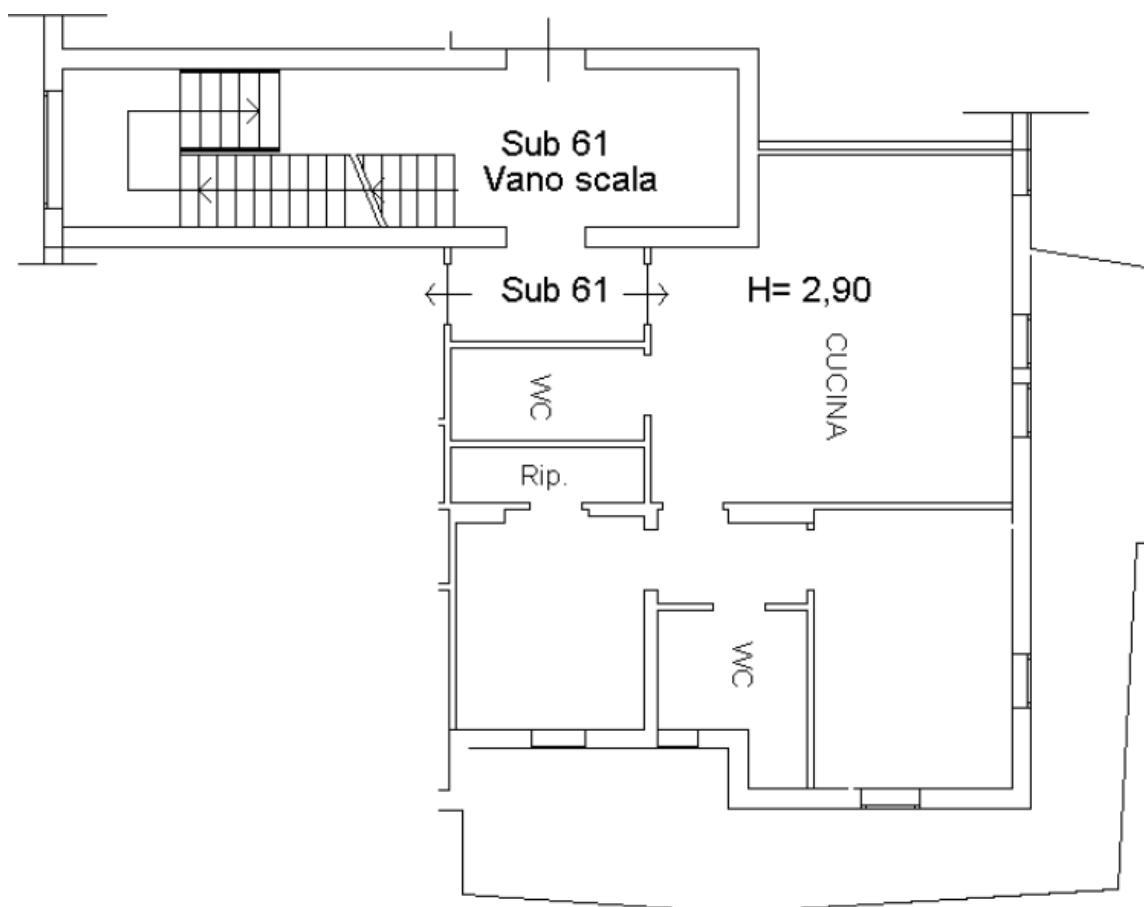


Figura 8 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 63**

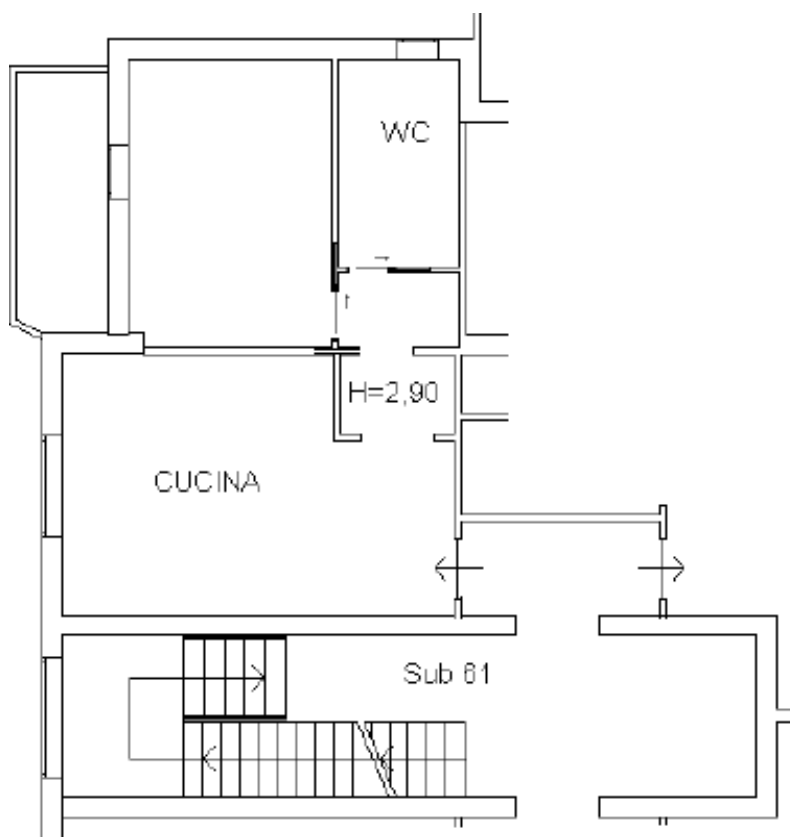


Figura 9 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 64**

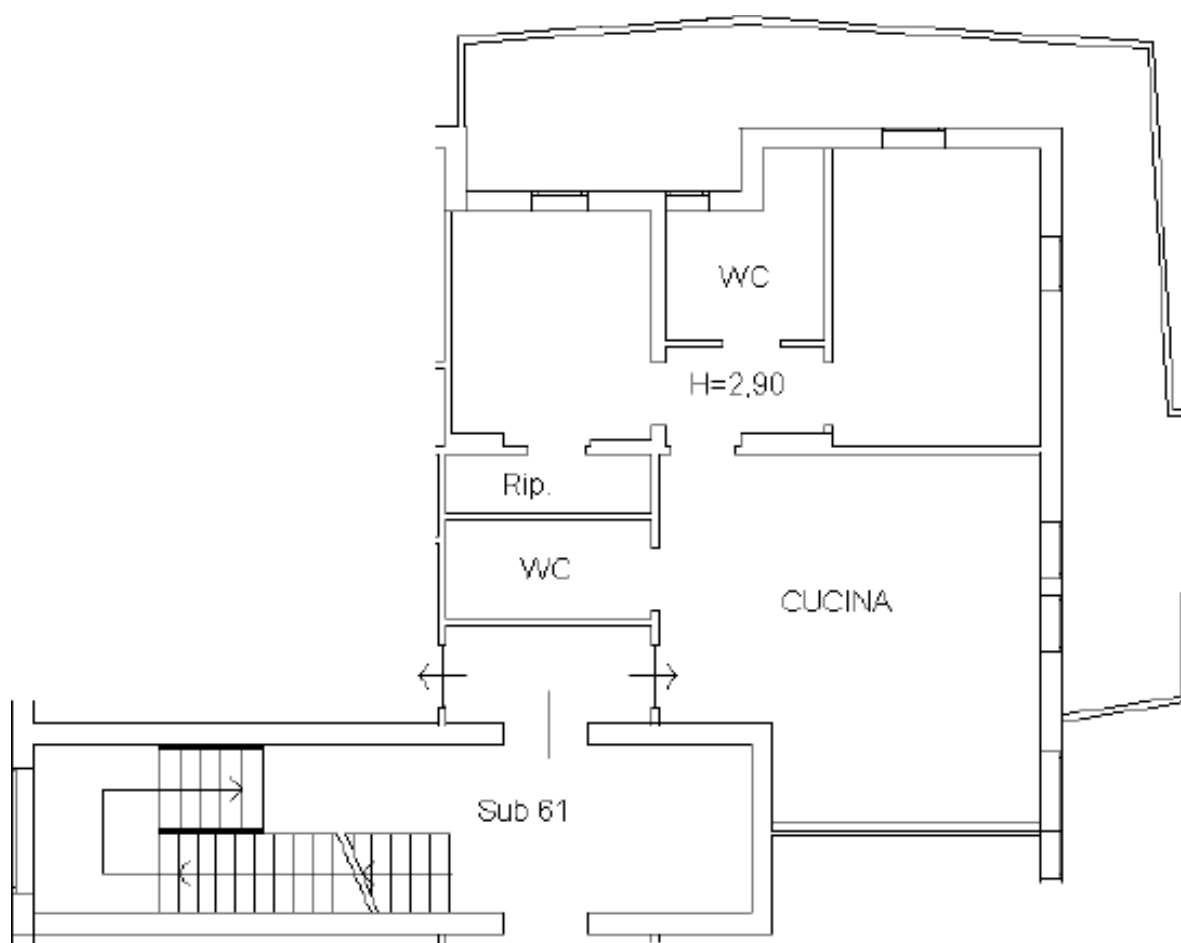


Figura 10 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 65**

Considerato che nell'atto con il quale i beni sono pervenuti all'esecutata, gli identificativi catastali sono differenti da quelli riscontrabili all'attualità, occorre precisare quanto segue:

- con variazione in soppressione del 24/03/2023, pratica n. CZ0017039, in atti dal 24/03/2023 - DIVISIONE (n.17039.1/2023) è stata soppresso il subalterno 37 (ex subalterno 4) e sono stati generati gli attuali subalterni 64 e 65;

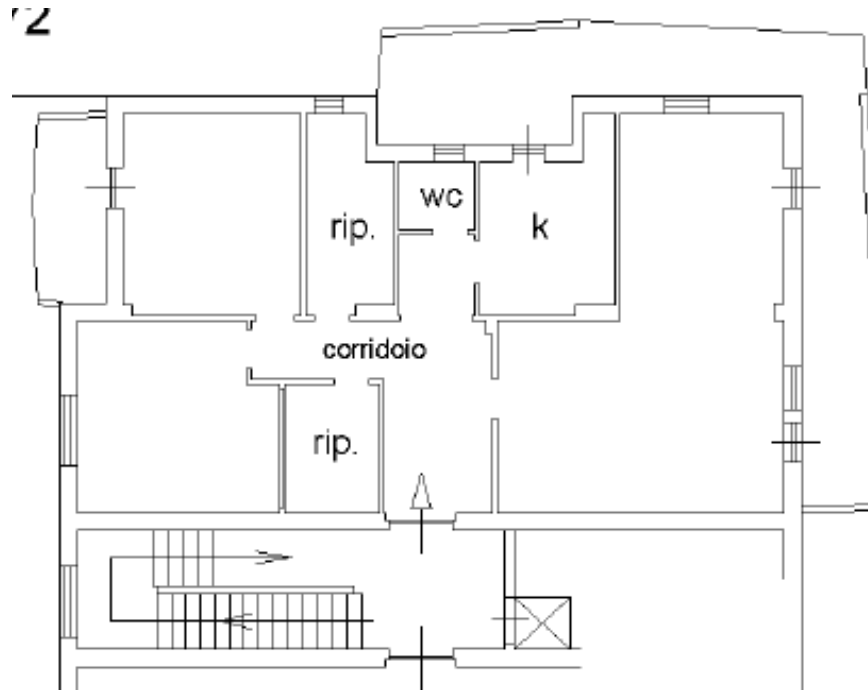


Figura 11 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 37**

33

- con variazione in soppressione del 02/11/2022, pratica n. CZ0084646, in atti dal 02/11/2022 - DIVISIONE (n.84646.1/2022) è stata soppresso il subalterno 38 (ex subalterno 5) e sono stati generati gli attuali subalterni 62 e 63;

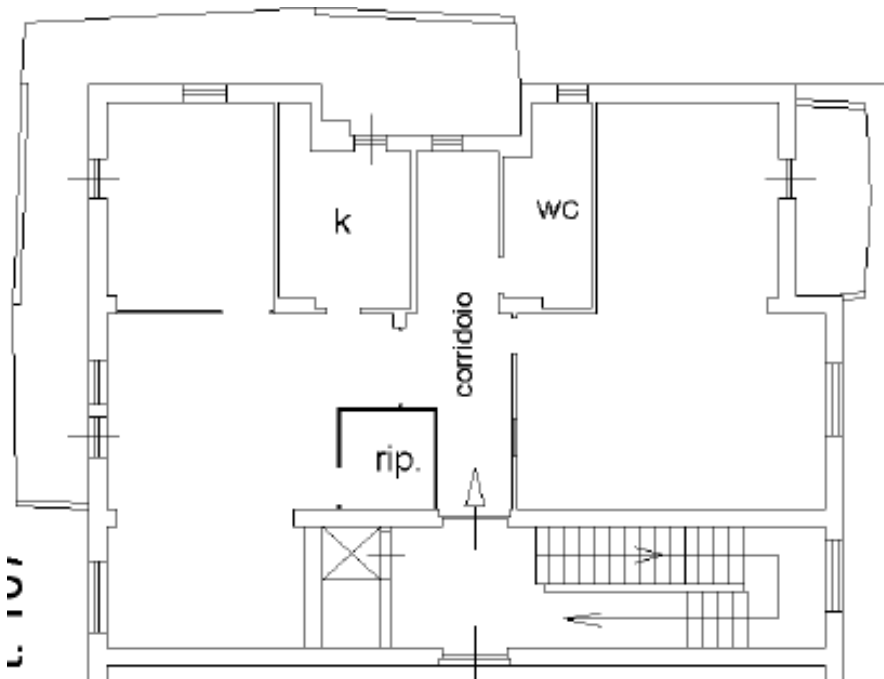


Figura 12 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 38**

- con variazione in soppressione del 09/12/2020, pratica n. CZ0080905, in atti dal 10/12/2020 – VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.22669.1/2020), sono stati soppressi i subalterni 39 (ex subalterno 6) e 40 (ex subalterno 7) e sono stati generati gli attuali subalterni 57-58-59-60.

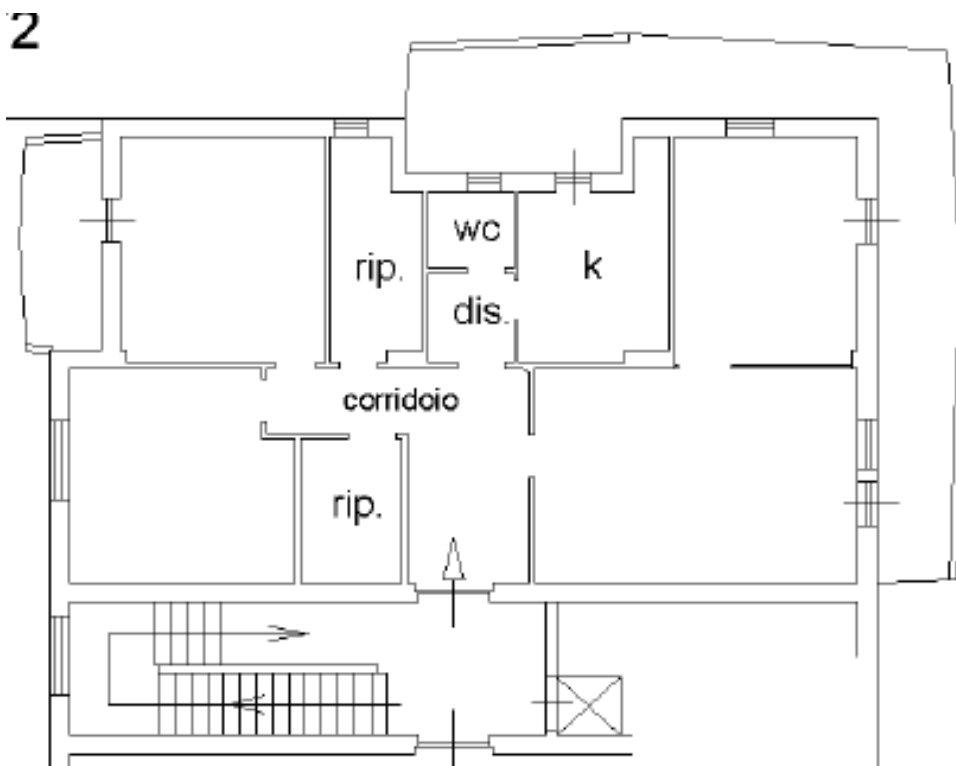


Figura 13 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 39**

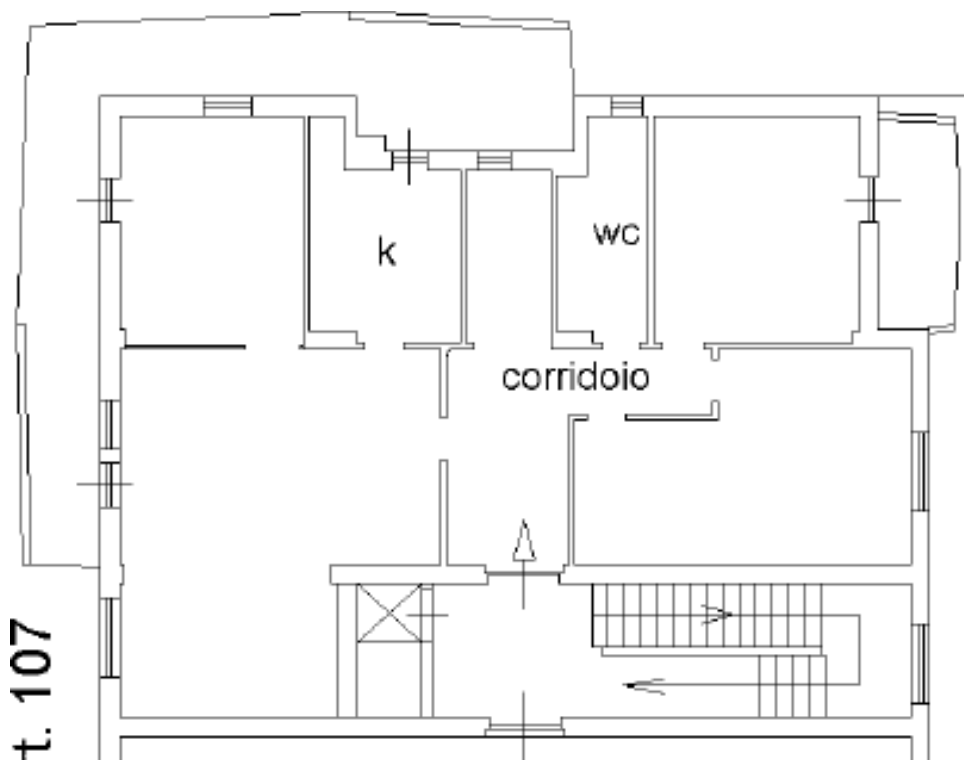


Figura 14 – Planimetria catastale **FOGLIO 64** del comune di Catanzaro, particella 107, **subalterno 40**

3.2 Dati catastali dei beni ubicati nel foglio 64 del comune di Catanzaro

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento e istanza di vendita) e con riferimento allo stralcio di mappa riportato in **Figura 15**, parte dei beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Catanzaro e sono catastalmente individuati al **FOGLIO 65** di detto comune con gli identificativi riportati nella **Tabella 2**.

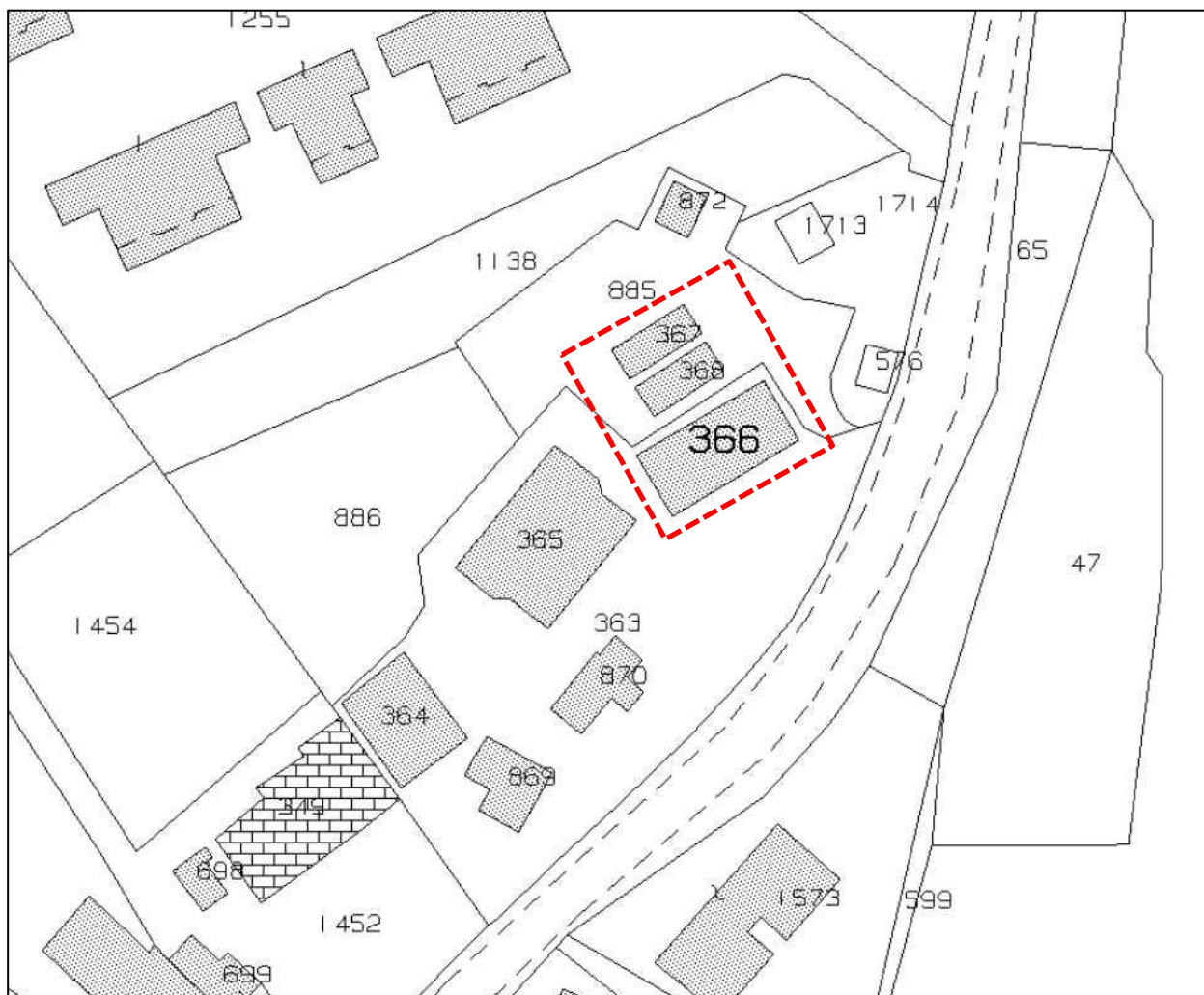


Figura 15 - Stralcio mappa catastale **FOGLIO 65** del comune di Catanzaro

BENE	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	VANI	MQ	INDIRIZZO	PIANO
I	366	2	C/1	5		152,00	Viale Fiume Busento	T
L		1101	A/3	2	4	72,00	Viale Fiume Busento	1
M	367	1101	C/2	3		96	Viale Fiume Busento	T
	368	1101						

Tabella 2 - Elenco unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadenti nel **FOGLIO 65** del comune di Catanzaro

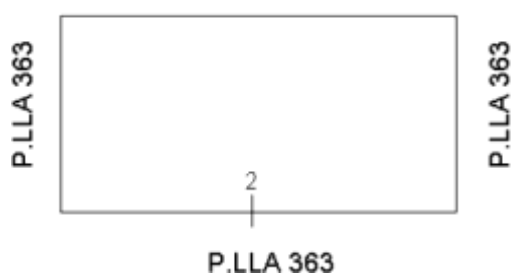
Come ravvisabile dall'elenco subalterni della particella 366, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 16**, l'edificio contenente le unità immobiliari in oggetto, è costituito da n.4 piani fuori terra: il piano terra ha destinazione negozi e botteghe, i restanti piani sono destinati ad abitazioni.

Il subalterno 1 che si sviluppa su tutti i livelli, costituisce bene comune non censibile (vano scala).

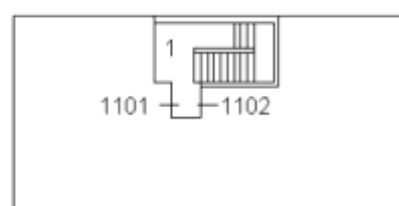
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del
CATANZARO		65	366		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via fiume busento	SNC	1-2 - 3			PARTITA SPECIALE A
2	VIALE FIUME BUSENTO		T			C01 NEGOZI E BOTTEGHE
1101	VIALE FIUME BUSENTO	SNC	1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
1102	VIALE FIUME BUSENTO	SNC	1			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
1103	via fiume busento	84	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
1104	VIALE FIUME BUSENTO	SNC	2			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
1106	VIALE FIUME BUSENTO	SNC	3			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
1107	VIALE FIUME BUSENTO	SNC	3			A03 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

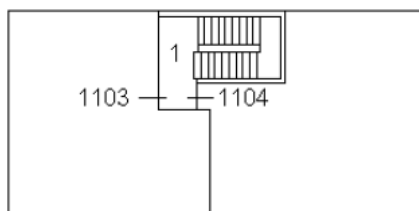
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

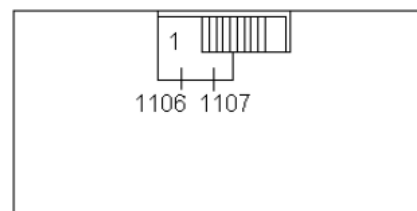


Figura 16 – Stralcio elaborato planimetrico ed elenco subalterni della particella 366 - **FOGLIO 65** del comune di Catanzaro

Nel suo complesso la particella 366 risulta interamente circondata dal subalterno 1101 della particella 363, che costituisce bene comune non censibile (corte) oltre che della particella 366 anche delle particelle 365-364-869-870, come ravvisabile dall'elaborato planimetrico di cui uno stralcio è riportato in **Figura 17**.

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 366, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 16**, le coerenze delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono le seguenti.

Il subalterno 2 risulta interamente circondato dalla corte (subalterno 1101 della particella 363).

Il subalterno 1101:

- a NORD prospiciente la corte (subalterno 1101 della particella 363);
- a EST parzialmente in aderenza con unità immobiliare (subalterno 1102) parzialmente con vano scala (subalterno 1);
- a SUD prospiciente la corte (subalterno 1101 della particella 363);
- a OVEST prospiciente la corte (subalterno 1101 della particella 363).

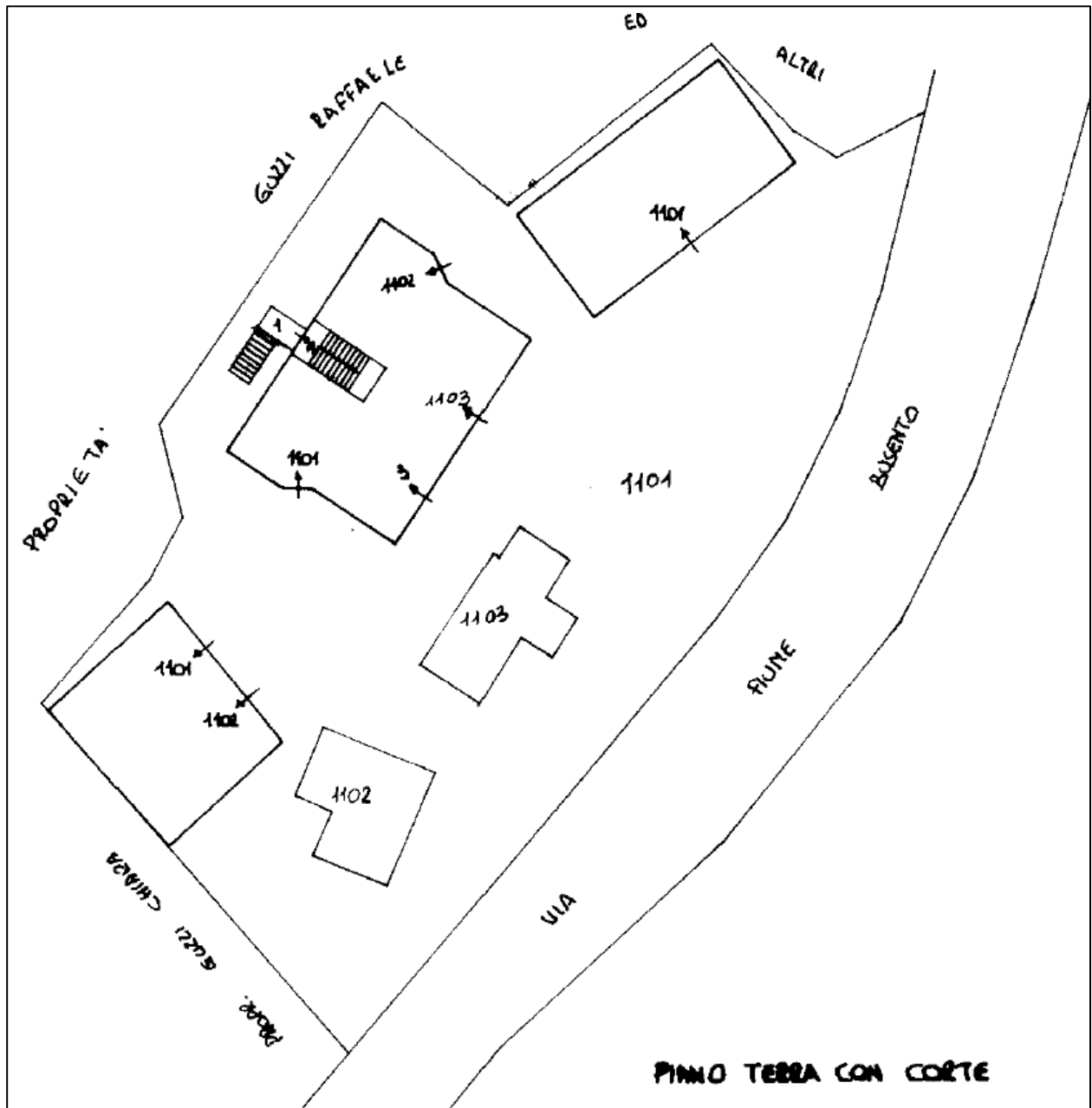


Figura 17 – Stralcio elaborato planimetrico particella 363 – subalterno 1101 (foglio 65)

Dalla sezione “INTESTATI” delle visure storiche, il subalterno 2 della particella 366 risulta intestato ai seguenti soggetti:

- ...(*omissis*) ...(*OMISSIS*) nata a Catanzaro (CZ) il ...(*omissis*) – CF ...(*OMISSIS*) – proprietà per 1/1 – **esecutato**.

Dalla sezione “INTESTATI” delle visure storiche, il subalterno 1101 della particella 366 risulta intestato ai seguenti soggetti:

- ...(*omissis*) ...(*OMISSIS*) nata a Catanzaro (CZ) il ...(*omissis*) – CF ...(*OMISSIS*) – proprietà per 5/10 – **esecutato**;
- ...(*omissis*) ...(*OMISSIS*) nato a Catanzaro (CZ) il 21/11/1954 - CF ...(*OMISSIS*) – proprietà per 1/10 – **non esecutato**;
- ...(*omissis*) ...(*OMISSIS*) nato a Catanzaro (CZ) il 16/02/1953 - CF ...(*OMISSIS*) – proprietà per 1/10 – **non esecutato**;

- ...(*omissis*) ...(*OMISSIS*) nato a Catanzaro (CZ) il 09/09/1961 - CF ...(*OMISSIS*) – proprietà per 1/10 – **non esecutato**;
- ...(*omissis*) nato a Catanzaro (CZ) il 12/09/1950 - CF ...(*OMISSIS*) – proprietà per 1/10 – **non esecutato**;
- ...(*omissis*) ...(*OMISSIS*) nato a Catanzaro (CZ) il 05/06/1965 - CF ...(*OMISSIS*) – proprietà per 1/10 – **non esecutato**.

Di seguito vengono riportate le planimetrie catastali delle suddette unità immobiliari.

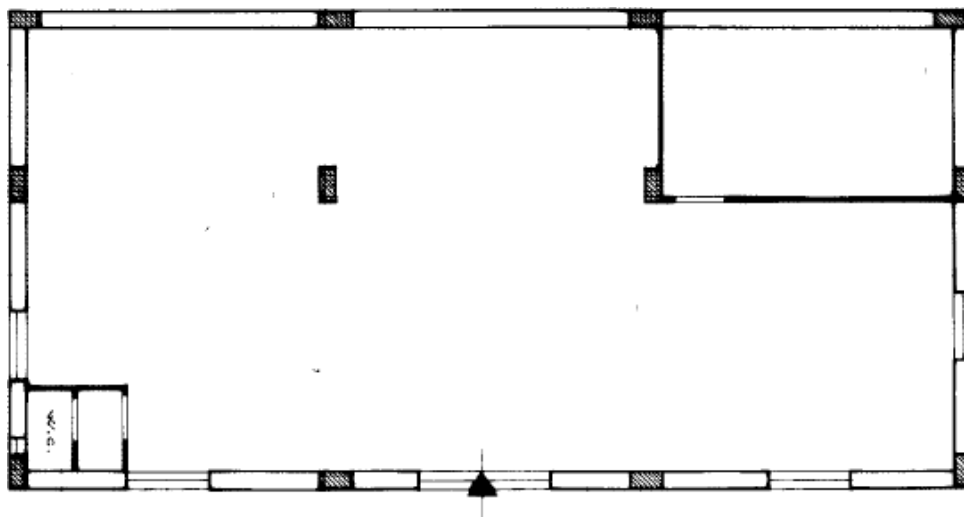


Figura 18 – Planimetria catastale **FOGLIO 65** del comune di Catanzaro, particella 366, **subalterno 2**

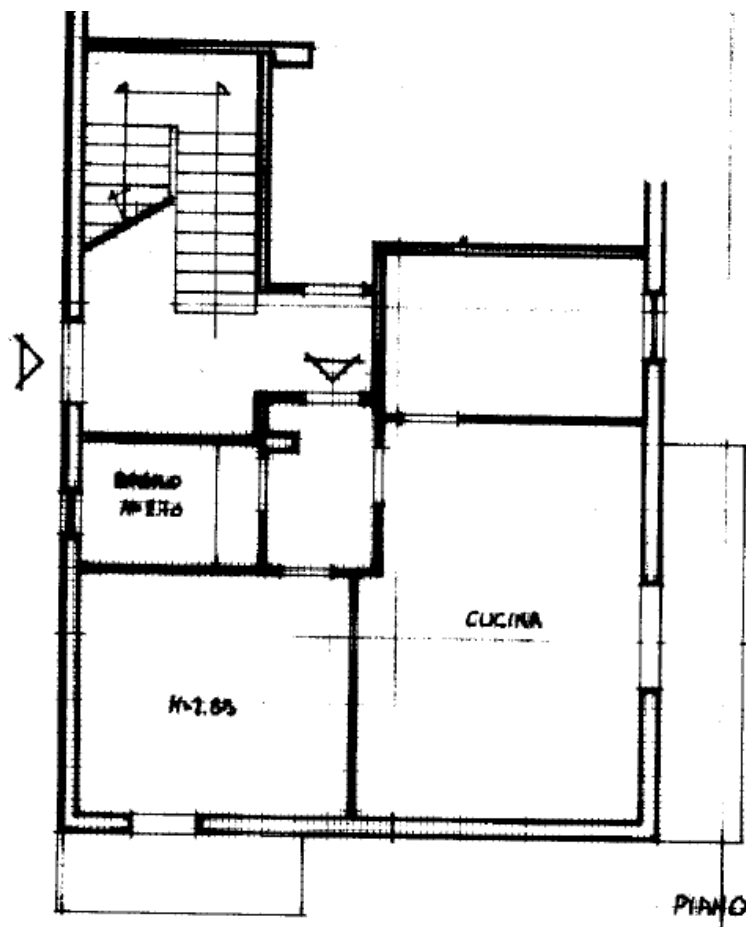


Figura 19 – Planimetria catastale **FOGLIO 65** del comune di Catanzaro, particella 366, **subalterno 1101**

Le particelle 367 (subalterno 1101) e 368 (subalterno 1101) costituiscono un'unica unità immobiliare che si sviluppa esclusivamente al piano terra ed ha destinazione magazzini e locali deposito.

Nel suo complesso le particelle 367 e 368 risultano interamente circondate dalla particella 885, che costituisce bene comune non censibile (corte) oltre che delle particelle 367 e 368 anche della particella 872, come ravvisabile dall'elaborato planimetrico di cui uno stralcio è riportato in **Figura 20**.

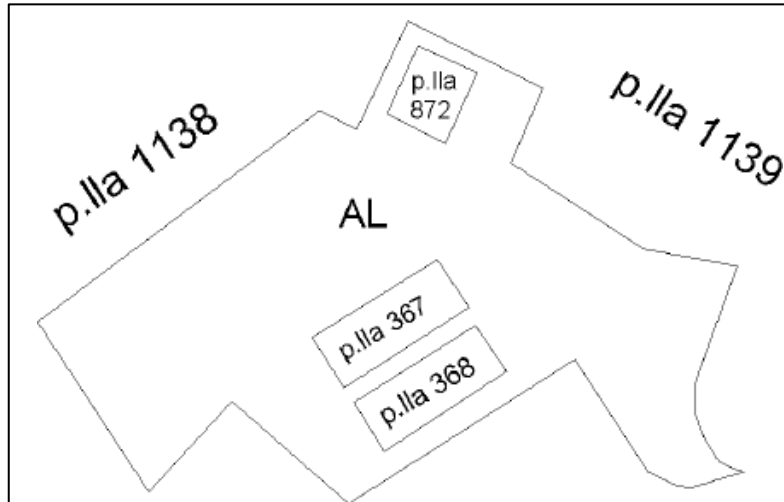


Figura 20 – Stralcio elaborato planimetrico particella 855 (foglio 65)

Dalla sezione “*INTESTATI*” delle visure storiche, le particelle 367 e 368 risultano intestate ai seguenti soggetti:

- *...(omissis) ...(OMISSIS) nata a Catanzaro (CZ) il ...(omissis) – CF ...(OMISSIS) – proprietà per 1/1 – **esecutato.*** ³⁹

Di seguito viene riportata la planimetria catastale della suddetta unità immobiliare.

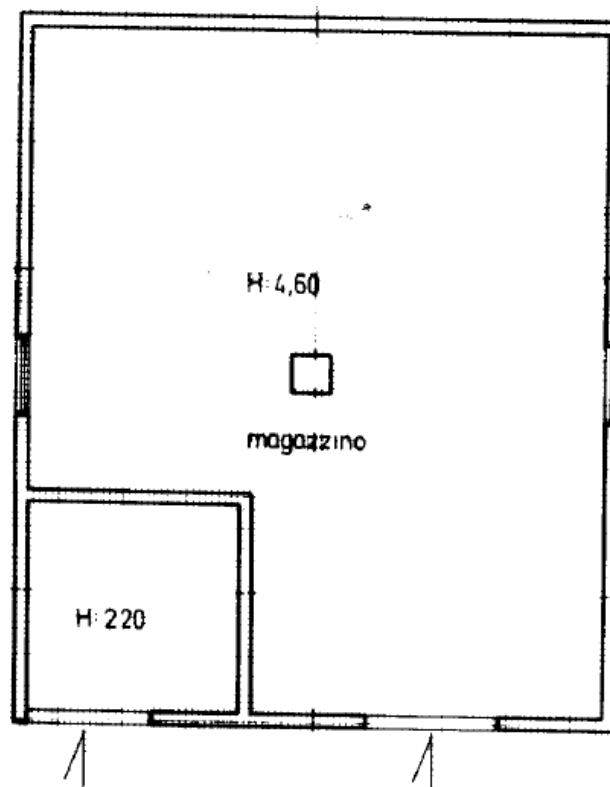


Figura 21 - Planimetria catastale **FOGLIO 65** del comune di Catanzaro, particelle 367-368, **subalterno 1101**

3.3 Descrizione dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro

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

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

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

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

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

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

La sua economia è trainata soprattutto dal terziario, con un articolato apparato ricettivo, una vasta rete distributiva e un efficiente comparto dei servizi. Non mancano, comunque, le tradizionali attività rurali. L'industria, a sua volta, è rappresentata da numerose aziende, che operano nei più svariati comparti.

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

È inoltre sede dell'Università statale "Magna Grecia" con le sue tre facoltà principali di medicina, farmacia e giurisprudenza, dell'Isef, dell'Accademia di Belle Arti, della Corte d'Appello, dell'Ufficio scolastico regionale, dei principali uffici statali, di stazioni televisive interregionali, delle sedi regionali di Ansa e Agi. Sono riscontrabili le seguenti località: Catanzaro Lido, Catanzaro Sala, Cava di Catanzaro, Pontegrande, Sant'Elia, Santa Maria di Catanzaro, Siano, Barone, Cava-Cuculera Nobile, Germaneto, Guglia, Petricciolo Alii e Santa Domenica.

Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 7)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- ❖ TAVOLA 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE FOGLIO 64
- ❖ TAVOLA 3 – RILIEVO BENE A
- ❖ TAVOLA 4 – RILIEVO BENE B
- ❖ TAVOLA 5 – RILIEVO BENE C
- ❖ TAVOLA 6 – RILIEVO BENE D
- ❖ TAVOLA 7 – RILIEVO BENE E
- ❖ TAVOLA 8 – RILIEVO BENE F
- ❖ TAVOLA 9 – RILIEVO BENE G
- ❖ TAVOLA 10 – RILIEVO BENE H

Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione (BENE A, BENE B, BENE C, BENE D, BENE E, BENE F, BENE G, BENE H), come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate, si trova nel comune di Catanzaro al civico n.174 di viale Vincenzo De Filippis (ovvero la SS109 bis).

Dal suddetto viale è possibile accedere direttamente: ad area antistante il fabbricato, ad una rampa che conduce al livello sottostante il piano strada ove sono ubicati i locali destinati a posti auto (non condominiali) e garage, ad una rampa pedonale al cui termine una scala esterna conduce al primo livello del fabbricato; l'accesso dalla strada è individuato con la cerchiatura gialla in **Figura 24**.



41

Figura 22 – Accesso al fabbricato da viale Vincenzo De Filippis – foglio 64, particella 107



Figura 23 - Rampa pedonale – foglio 64, particella 107

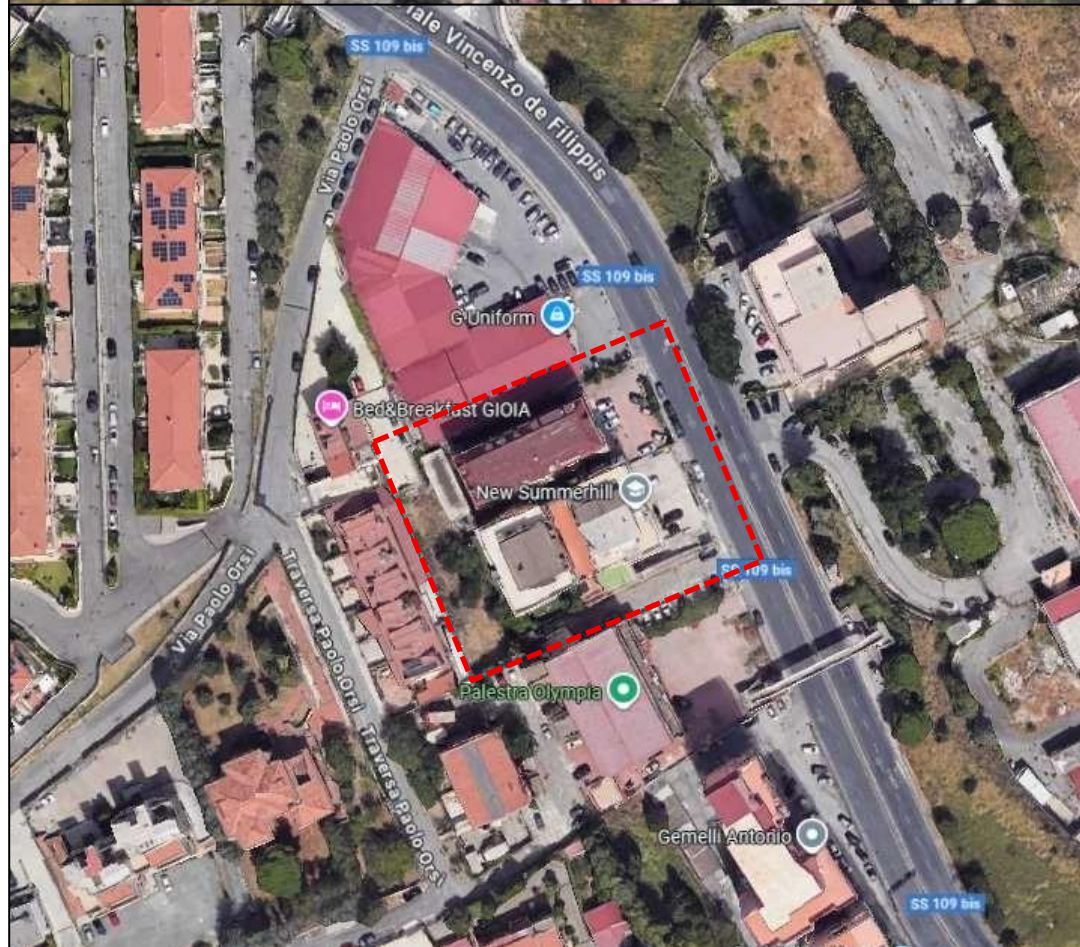


Figura 24 – Ortofoto con individuazione del fabbricato sito in viale Vincenzo de Filippis e relative viste 3D – foglio 64, particella 107

Dalla scala esterna posta al termine della rampa pedonale, si raggiunge una terrazza posta al livello 1 del fabbricato che costituisce lo spazio di isolamento tra i due corpi di cui è costituito il fabbricato, denominati corpo A e corpo B.



Figura 25 - Terrazza di separazione tra i due corpi costituenti il fabbricato – foglio 64, particella 107

Dalla suddetta terrazza è possibile raggiungere il portone di ingresso e dunque il vano scala dotato di ascensore.



Figura 26 - Accesso al vano scala del corpo – foglio 64, particella 107

Il fabbricato, si sviluppa nel suo complesso su 6 livelli fuori terra e 2 livelli seminterrati ed ha copertura a doppia falda; si presenta in condizioni manutentive discrete come risultante dalle viste 3D riportate in **Figura 24**.

Di seguito si procede alla descrizione delle singole unità immobiliari, ubicate nel medesimo corpo del suddetto fabbricato, ed oggetto di esecuzione.

BENE A – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 57

Ubicata al piano terzo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, pur nelle sue ridotte dimensioni, l'unità immobiliare (tipologia monolocale) risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO un piccolo disimpegno distribuisce i vani LETTO e WC. Dal vano LETTO è possibile accedere ad un balcone

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti del WC e parzialmente quelle dell'angolo cottura, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in PVC e vetro-camera sono dotati di serrande; si presentano in buone condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in buone condizioni. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

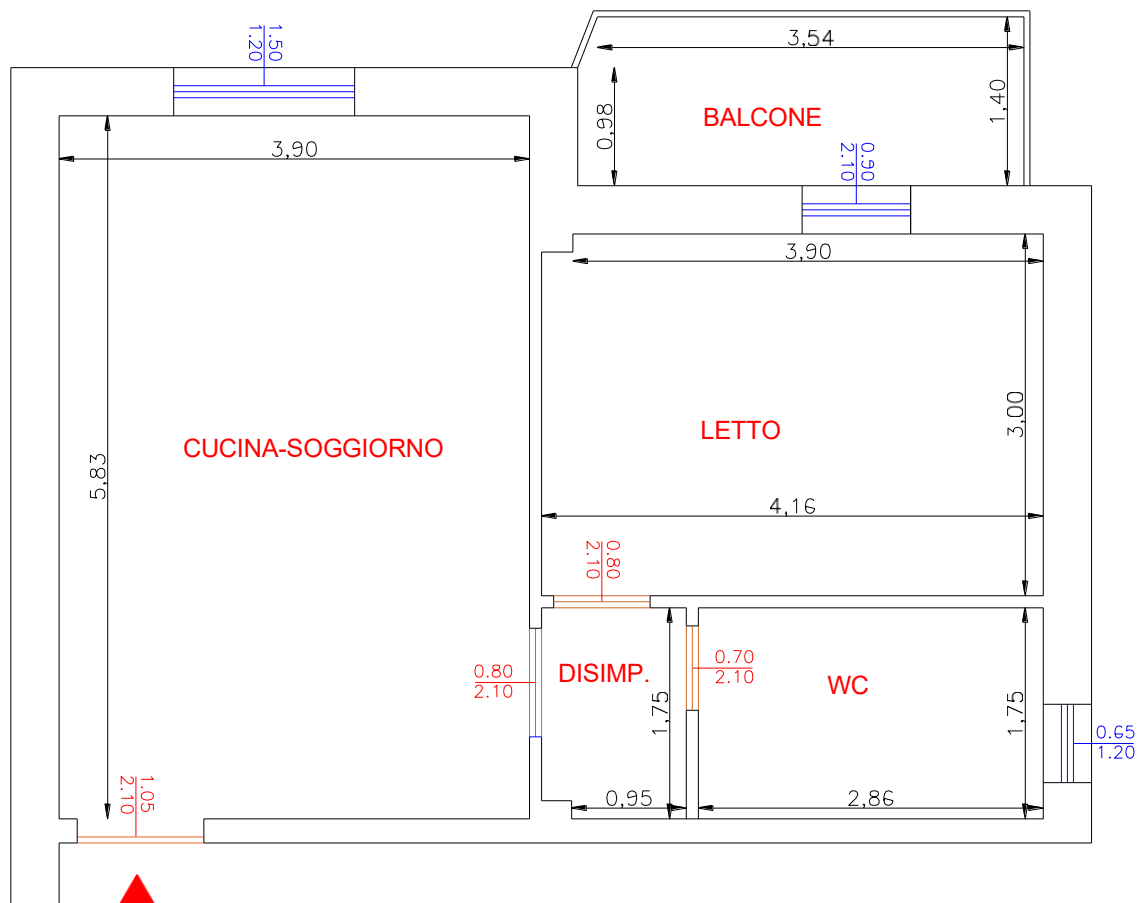


Figura 27 – Planimetria da rilievo - BENE A – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 57

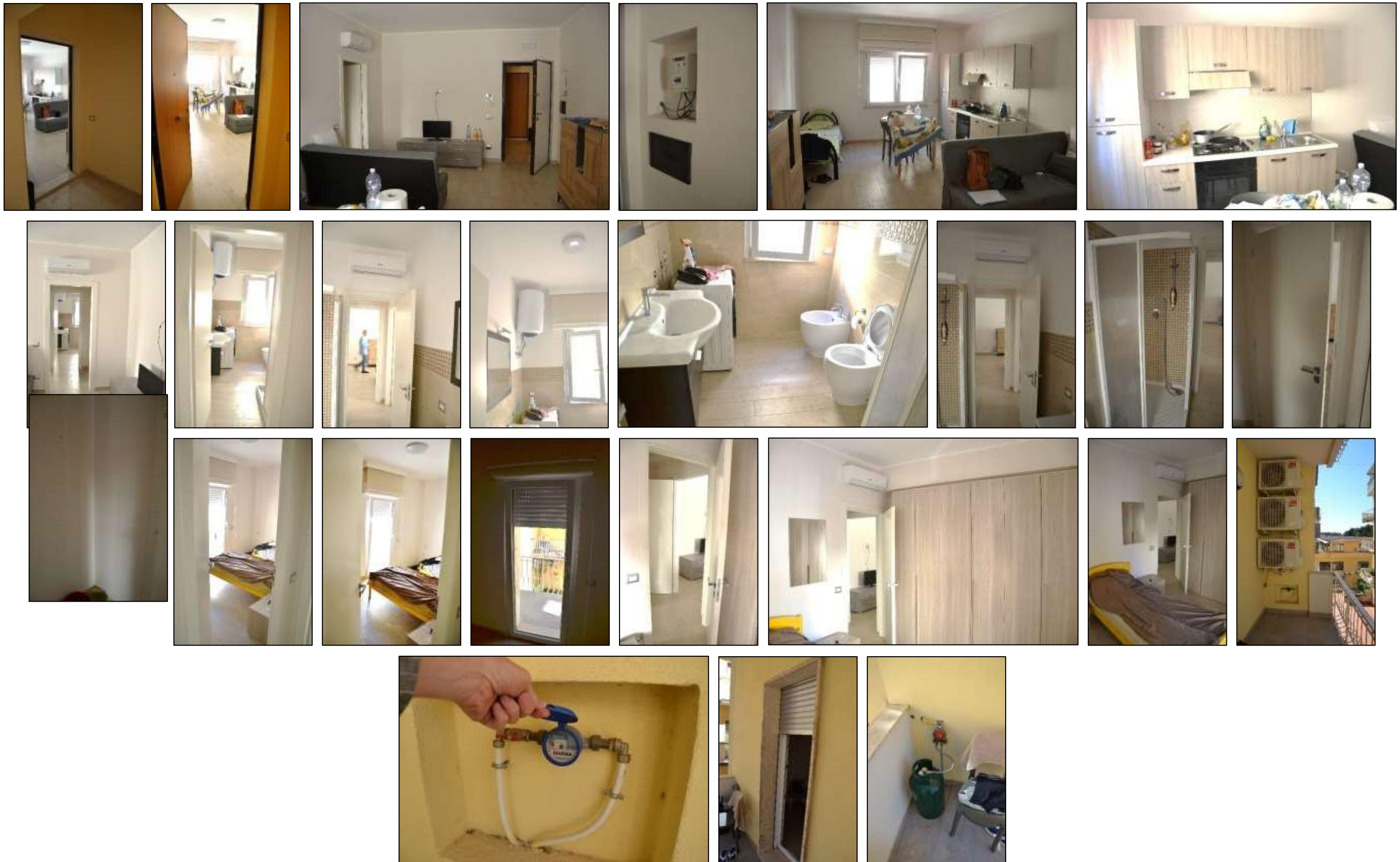


Figura 28 – Documentazione fotografica - BENE A – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 57

BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58

Ubicata al piano terzo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO si accede al WC1 e ad un piccolo disimpegno; quest'ultimo distribuisce i vani LETTO 1, LETTO 2 e WC2. Il LETTO 1 risulta dotato di ripostiglio interno.

Un ampio balcone interessa per la quasi totalità lo sviluppo dei due lati liberi dell'unità immobiliare, con accesso dai vani SOGGIORNO, WC2 e LETTO 2.

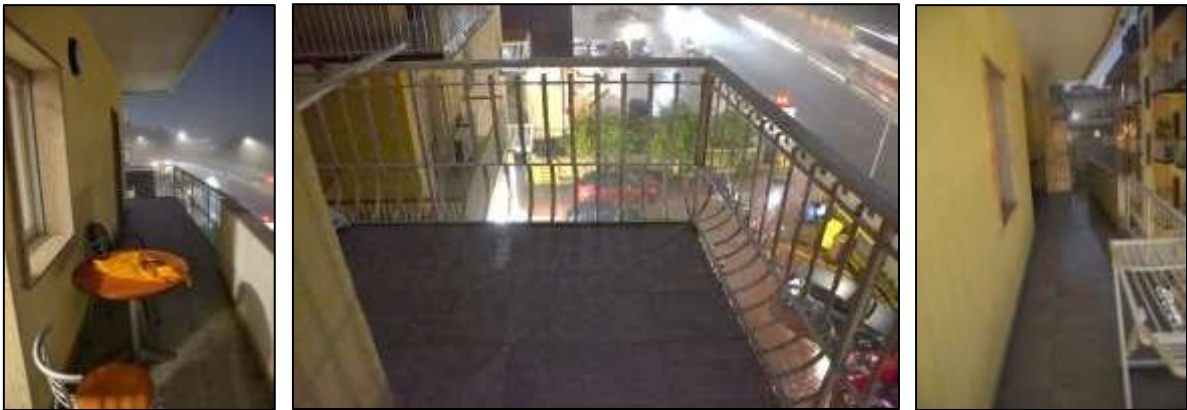


Figura 29 - Balcone BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Il WC1 risulta dotato di aerazione forzata.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei WC e parzialmente quelle dell'angolo cottura, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in PVC e vetro-camera sono dotati di serrande; si presentano in buone condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in buone condizioni. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

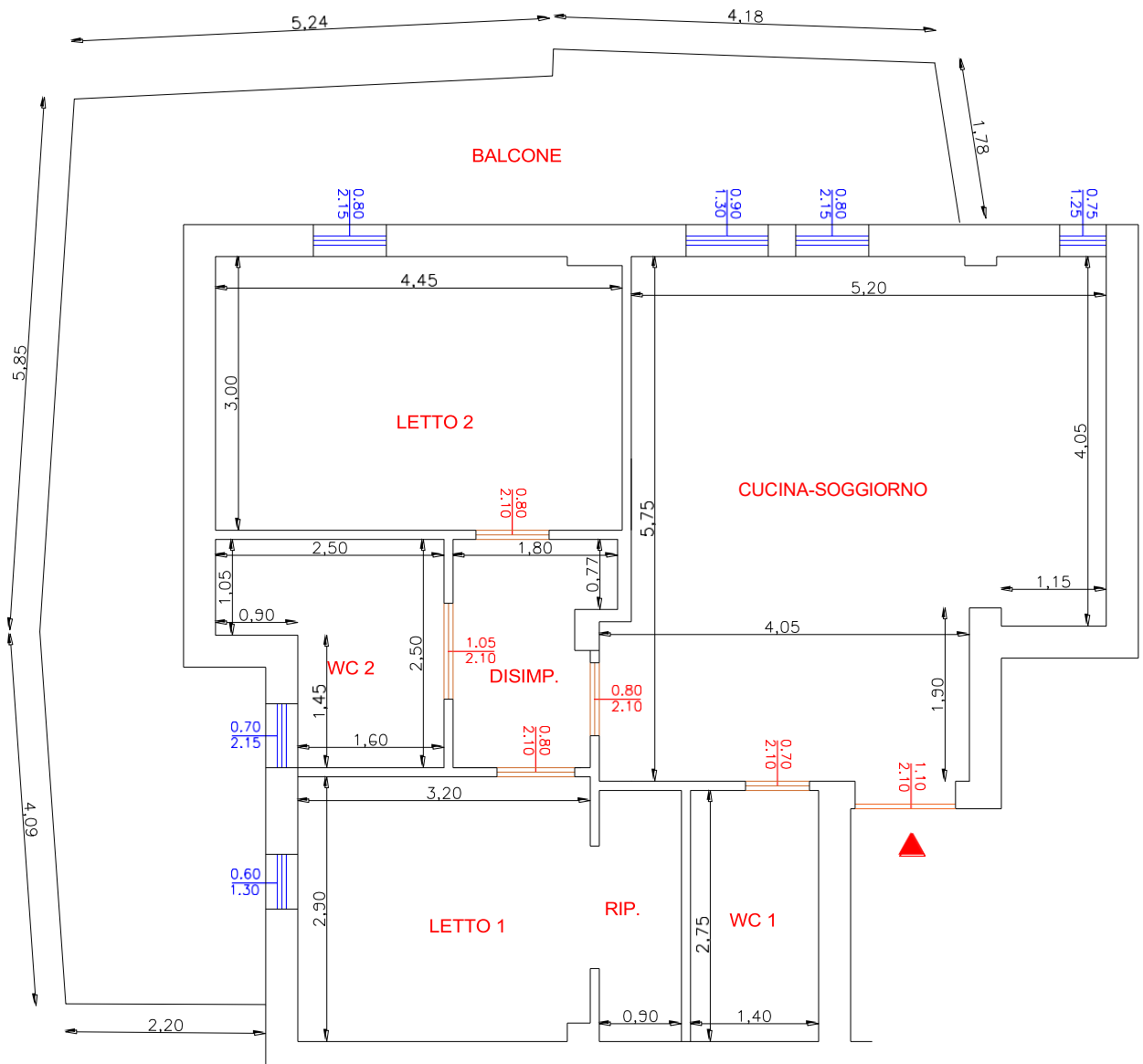


Figura 30 – Planimetria da rilievo - BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58

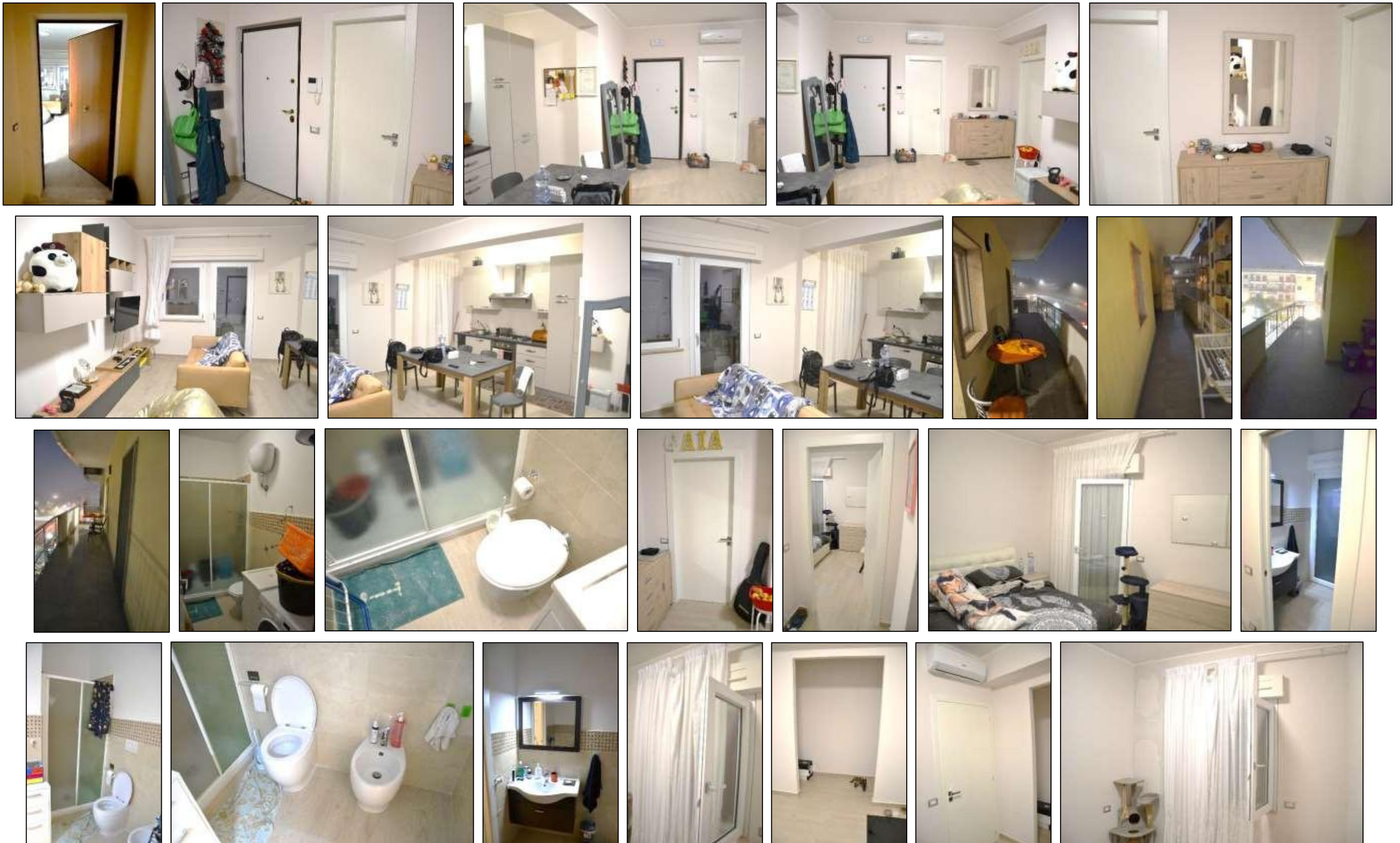


Figura 31 – Documentazione fotografica - BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58

BENE C – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 59

Ubicata al piano terzo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, pur nelle sue ridotte dimensioni, l'unità immobiliare (tipologia monolocale) risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO un piccolo disimpegno distribuisce i vani LETTO e WC. Dal vano LETTO è possibile accedere ad un balcone

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti del WC e parzialmente quelle dell'angolo cottura, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in PVC e vetro-camera sono dotati di serrande; si presentano in buone condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in buone condizioni. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

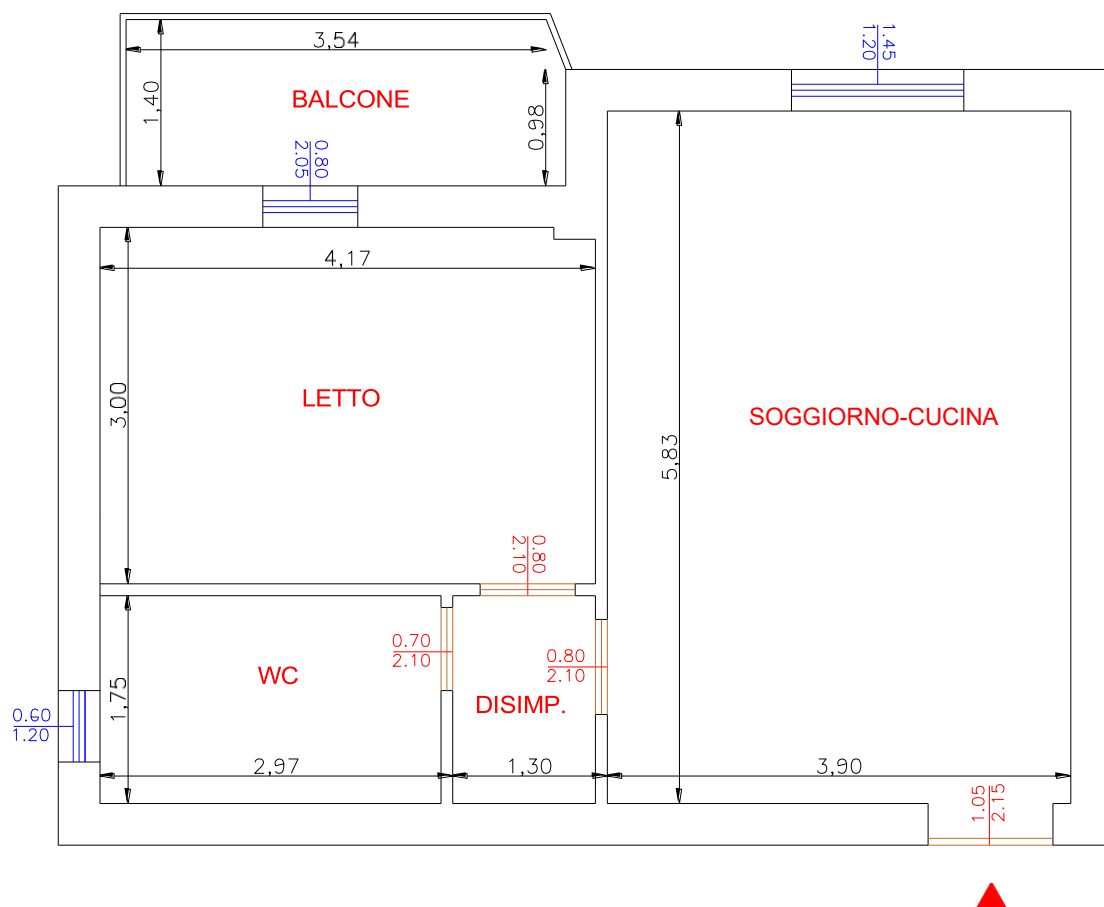


Figura 32 – Planimetria da rilievo - BENE C – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 59



Figura 33 – Documentazione fotografica - BENE C – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 59

BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60

Ubicata al piano terzo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO si accede al WC1 e ad un piccolo disimpegno; quest'ultimo distribuisce i vani LETTO 1, LETTO 2 e WC2. Il LETTO 2 risulta dotato di ripostiglio interno.

Un ampio balcone interessa per la quasi totalità lo sviluppo dei due lati liberi dell'unità immobiliare, con accesso dai vani SOGGIORNO, LETTO 1 e WC 2.



Figura 34 - Balcone BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Il WC1 risulta dotato di aerazione forzata.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei WC e parzialmente quelle dell'angolo cottura, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in PVC e vetro-camera sono dotati di serrande; si presentano in buone condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in buone condizioni. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

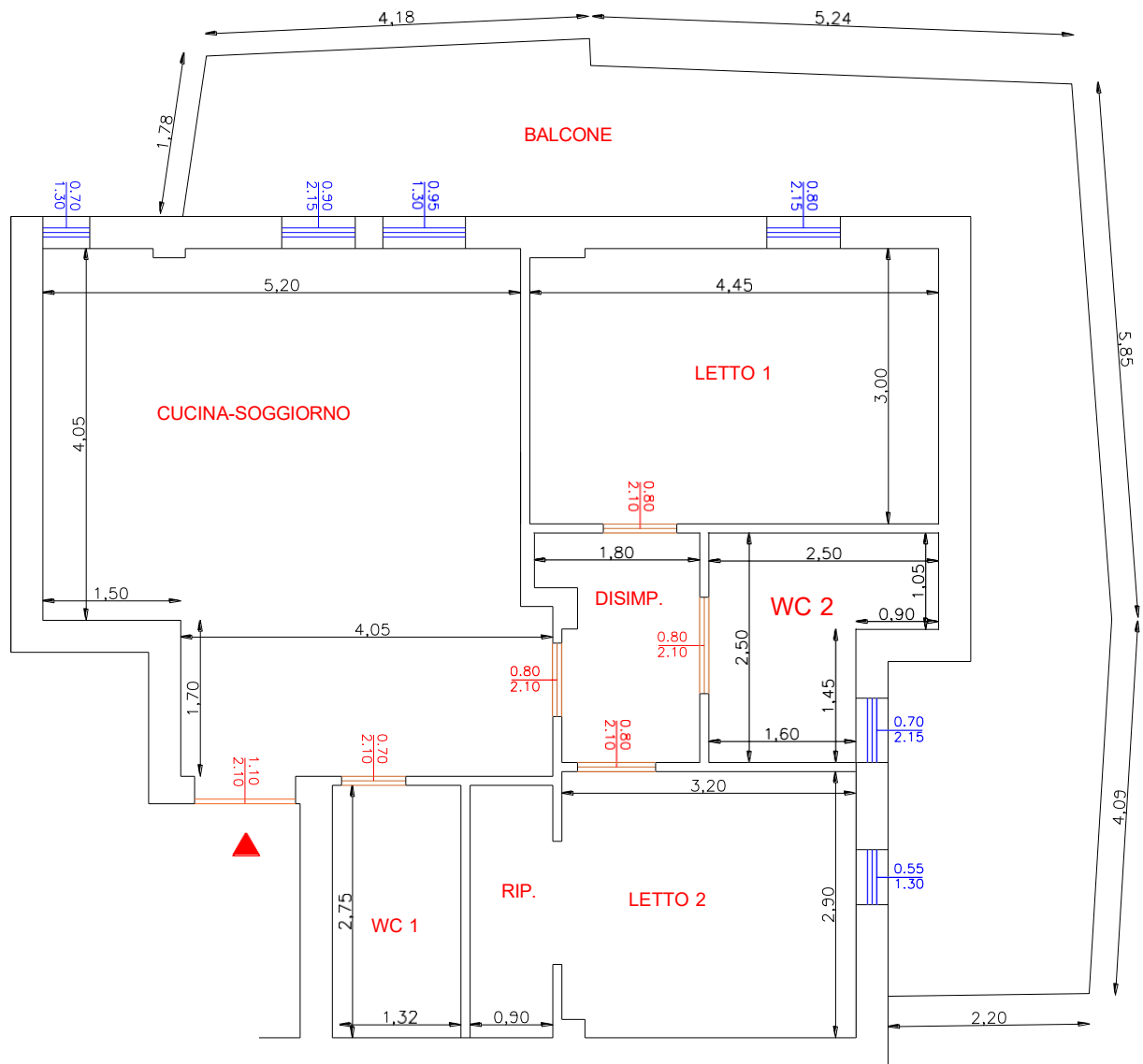


Figura 35 – Planimetria da rilievo - BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60

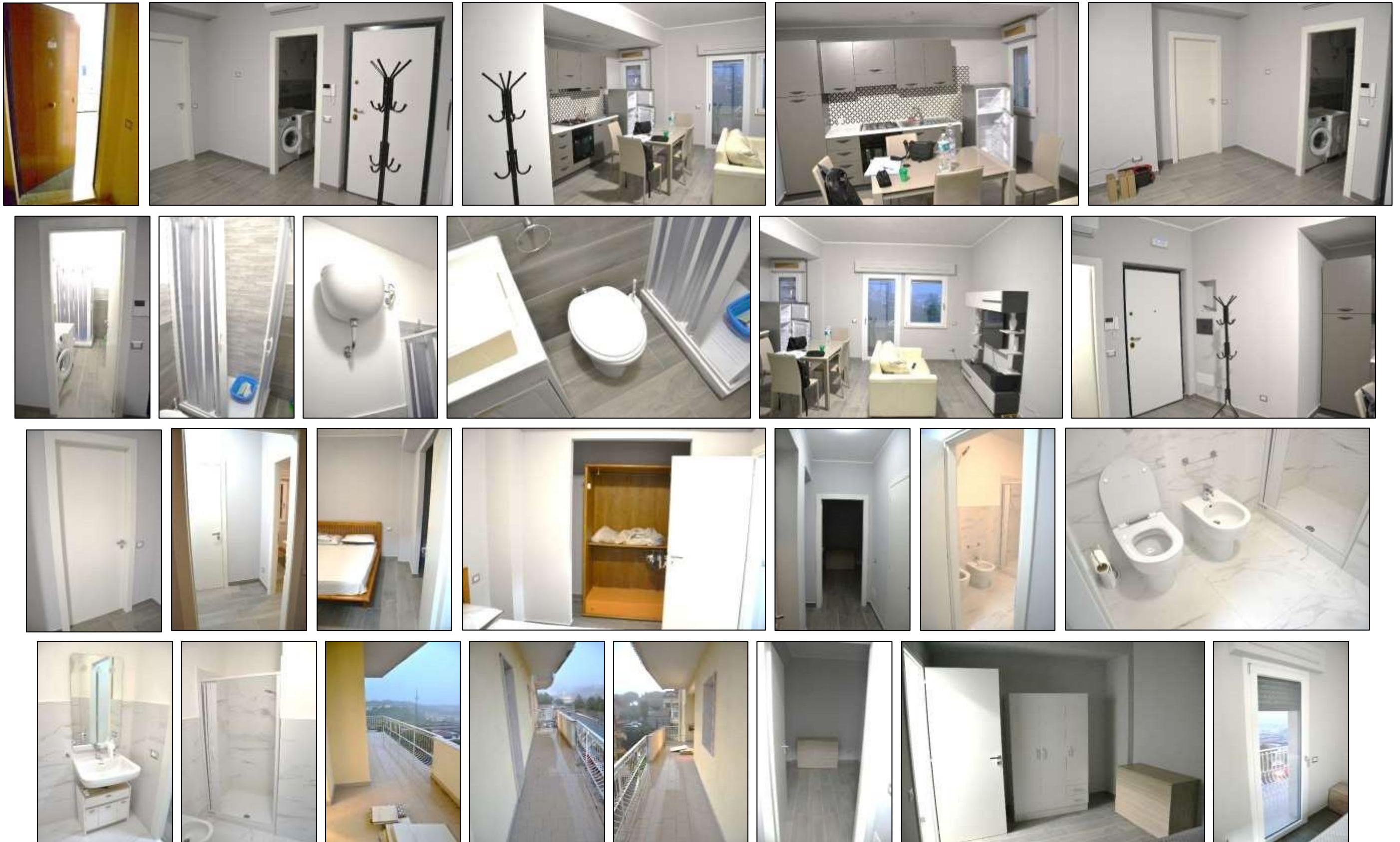


Figura 36 – Documentazione fotografica - BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60

BENE E – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 62

Ubicata al piano secondo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, pur nelle sue ridotte dimensioni, l'unità immobiliare (tipologia monolocale) risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO un piccolo disimpegno distribuisce i vani LETTO e WC. Dal vano LETTO è possibile accedere ad un balcone

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

L'unità immobiliare si presenta all'attualità in corso di costruzione e pertanto non abitabile. Degli infissi esterni sono presenti le sole serrande. Infissi interni assenti. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta predisposta per essere dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

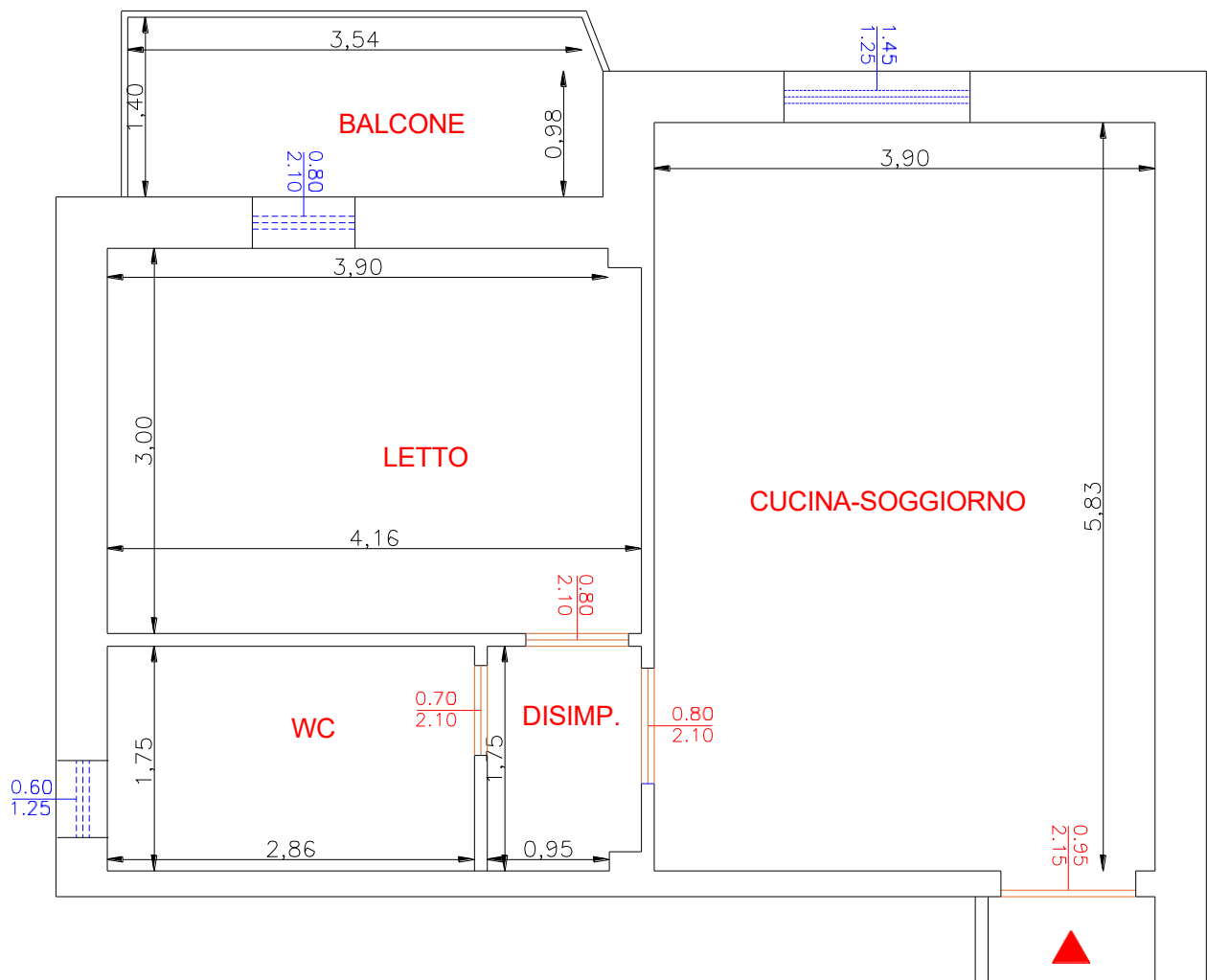


Figura 37 – Planimetria da rilievo - BENE E – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 62



Figura 38 – Documentazione fotografica - BENE E – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 62

BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63

Ubicata al piano secondo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO si accede al WC1 e ad un piccolo disimpegno; quest'ultimo distribuisce i vani LETTO 1, LETTO 2 e WC2. Il LETTO 2 risulta dotato di ripostiglio interno.

Un ampio balcone interessa per la quasi totalità lo sviluppo dei due lati liberi dell'unità immobiliare, con accesso dai vani SOGGIORNO, LETTO 1 e WC 2.



Figura 39 - Balcone BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Il WC1 risulta dotato di aerazione forzata.

L'unità immobiliare si presenta all'attualità in corso di costruzione e pertanto non abitabile. Degli infissi esterni sono presenti le sole serrande. Infissi interni assenti. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta predisposta per essere dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

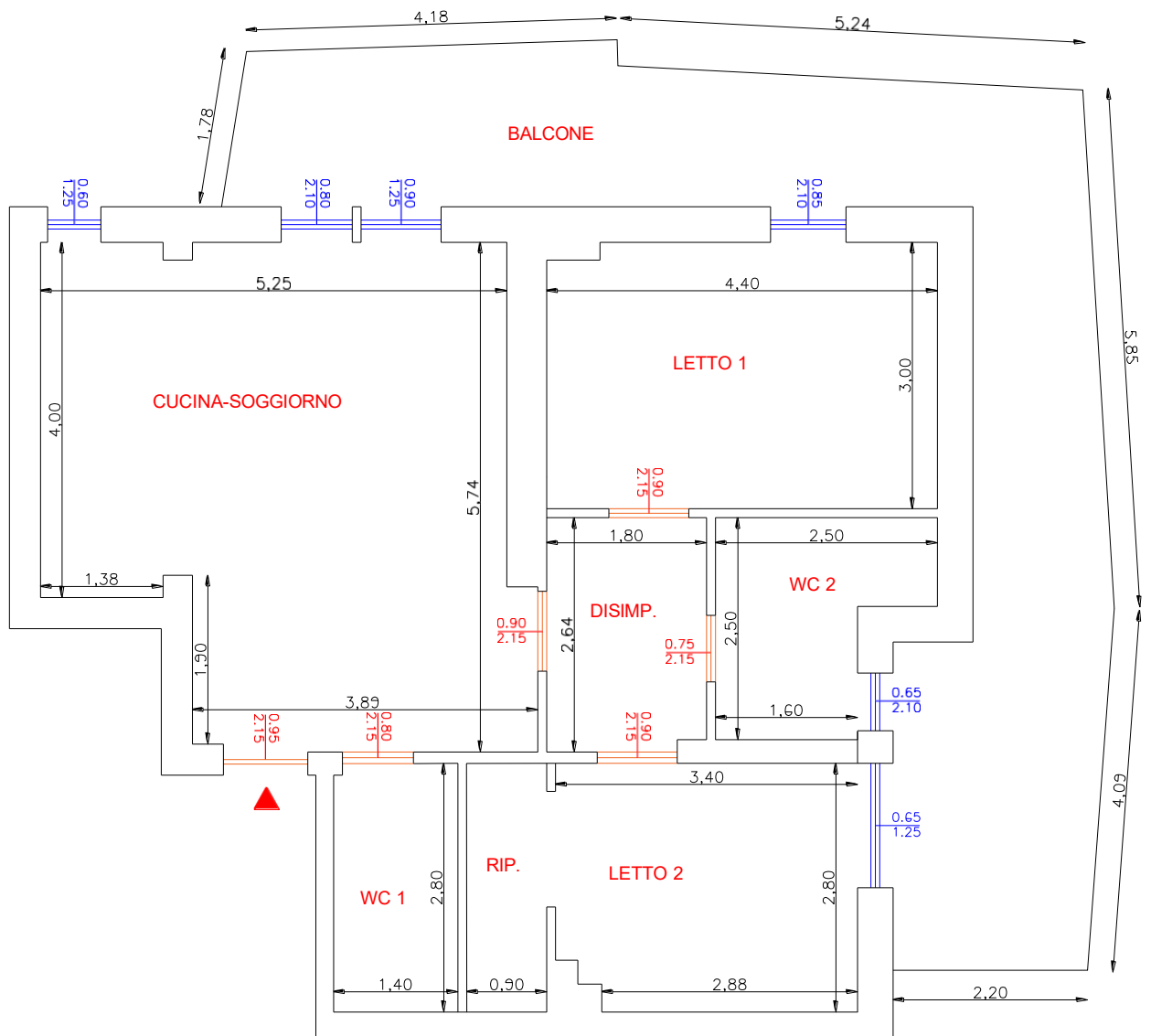


Figura 40 – Planimetria da rilievo - BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63



Figura 41 – Documentazione fotografica - BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63

BENE G – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 64

Ubicata al piano secondo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, pur nelle sue ridotte dimensioni, l'unità immobiliare (tipologia monolocale) risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO un piccolo disimpegno distribuisce i vani LETTO e WC. Dal vano LETTO è possibile accedere ad un balcone

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

L'unità immobiliare si presenta all'attualità in corso di costruzione e pertanto non abitabile. Degli infissi esterni sono presenti le sole serrande. Infissi interni assenti. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta predisposta per essere dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

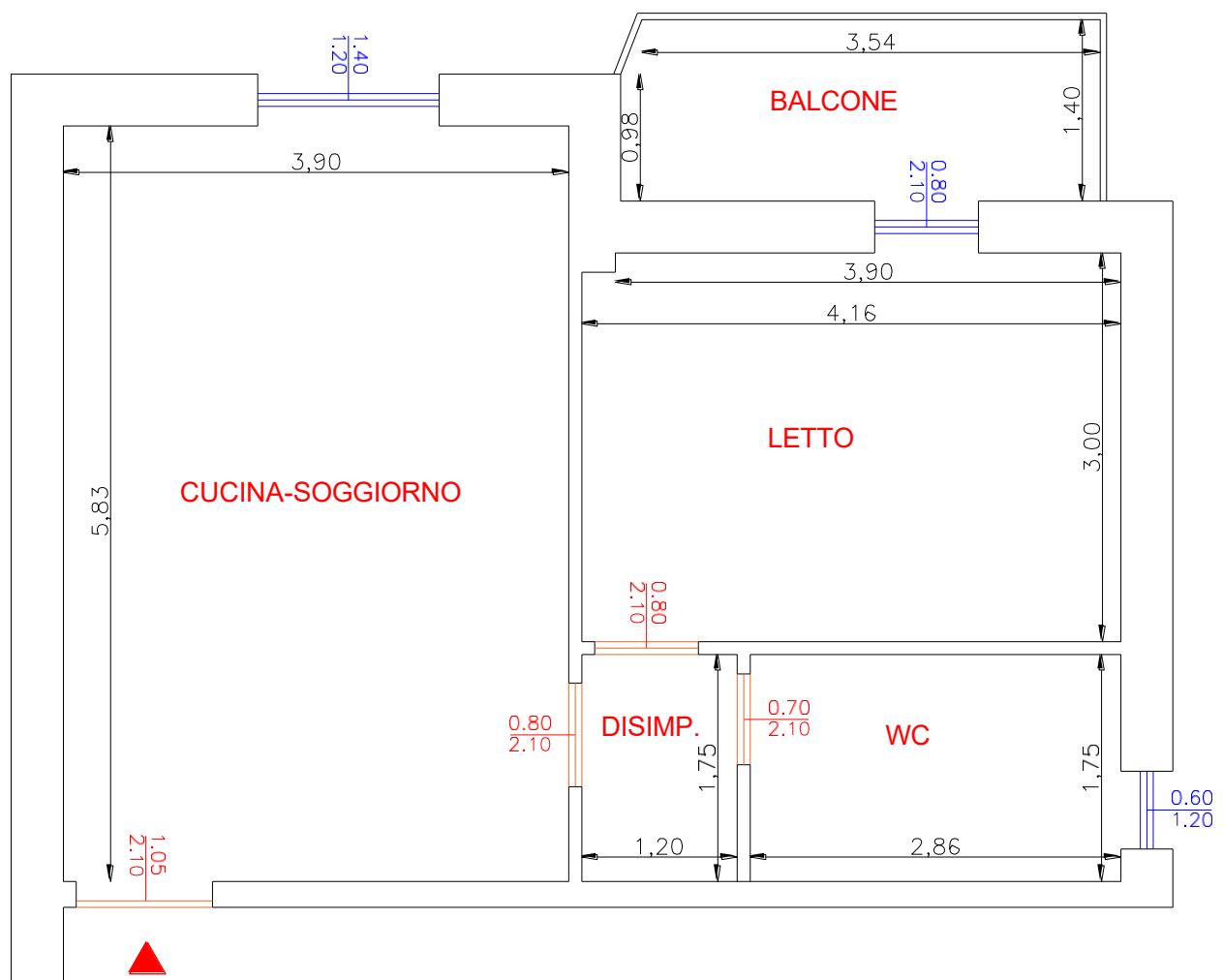


Figura 42 – Planimetria da rilievo - BENE G – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 64

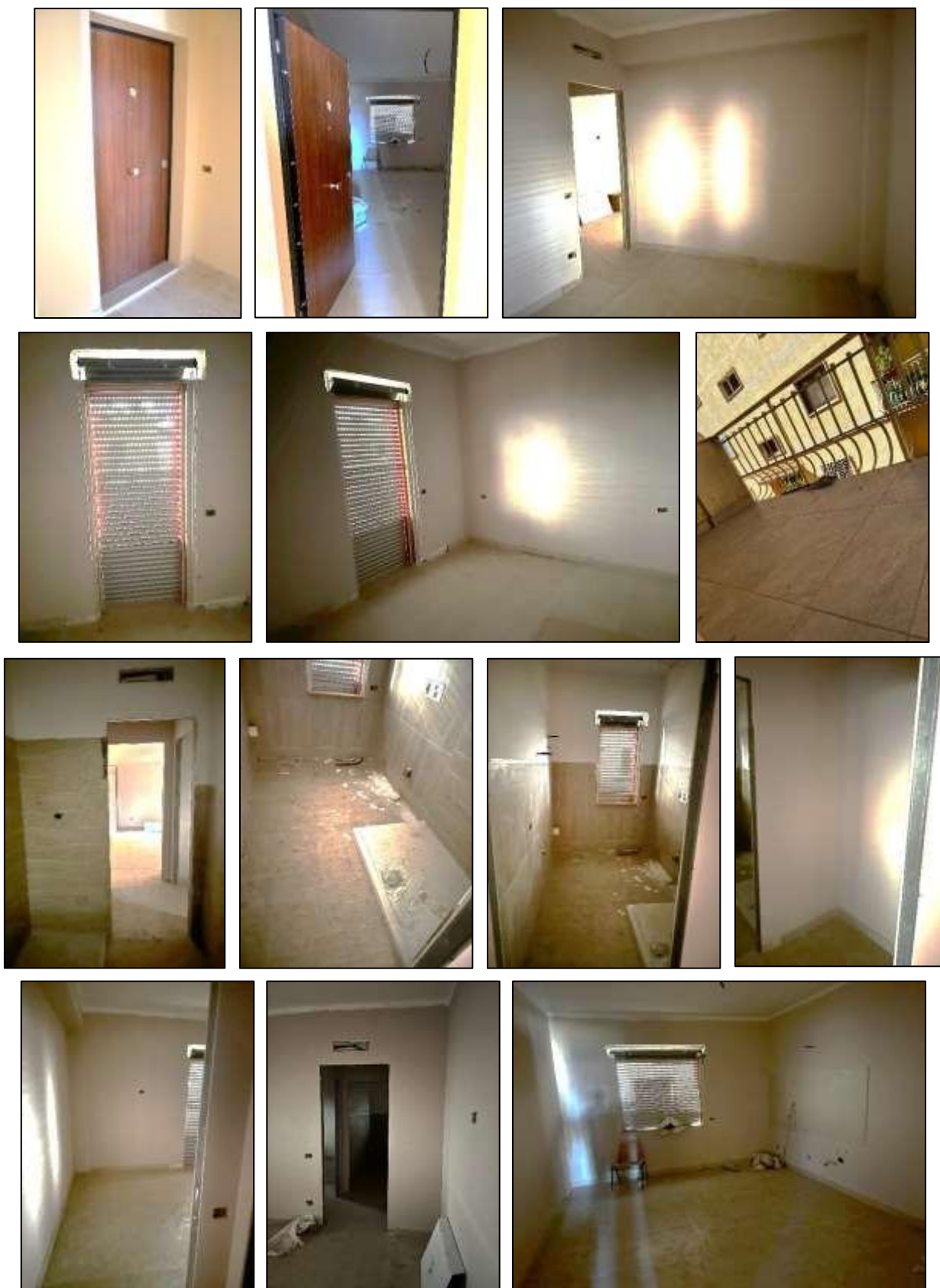


Figura 43 – Documentazione fotografica - BENE G – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 64

BENE H – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 65

Ubicata al piano secondo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad ampio SOGGIORNO con angolo cottura; dal SOGGIORNO si accede al WC1 e ad un piccolo disimpegno; quest'ultimo distribuisce i vani LETTO 1, LETTO 2 e WC2.

Un ampio balcone interessa per la quasi totalità lo sviluppo dei due lati liberi dell'unità immobiliare, con accesso dai vani SOGGIORNO, WC 2 e LETTO 2.



Figura 44 - Balcone BENE H – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 65

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Per il WC1 è prevista aerazione forzata.

L'unità immobiliare si presenta all'attualità in corso di costruzione e pertanto non abitabile. Gli infissi esterni sono assenti con bucature prive di chiusure. Infissi interni assenti. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta predisposta per essere dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

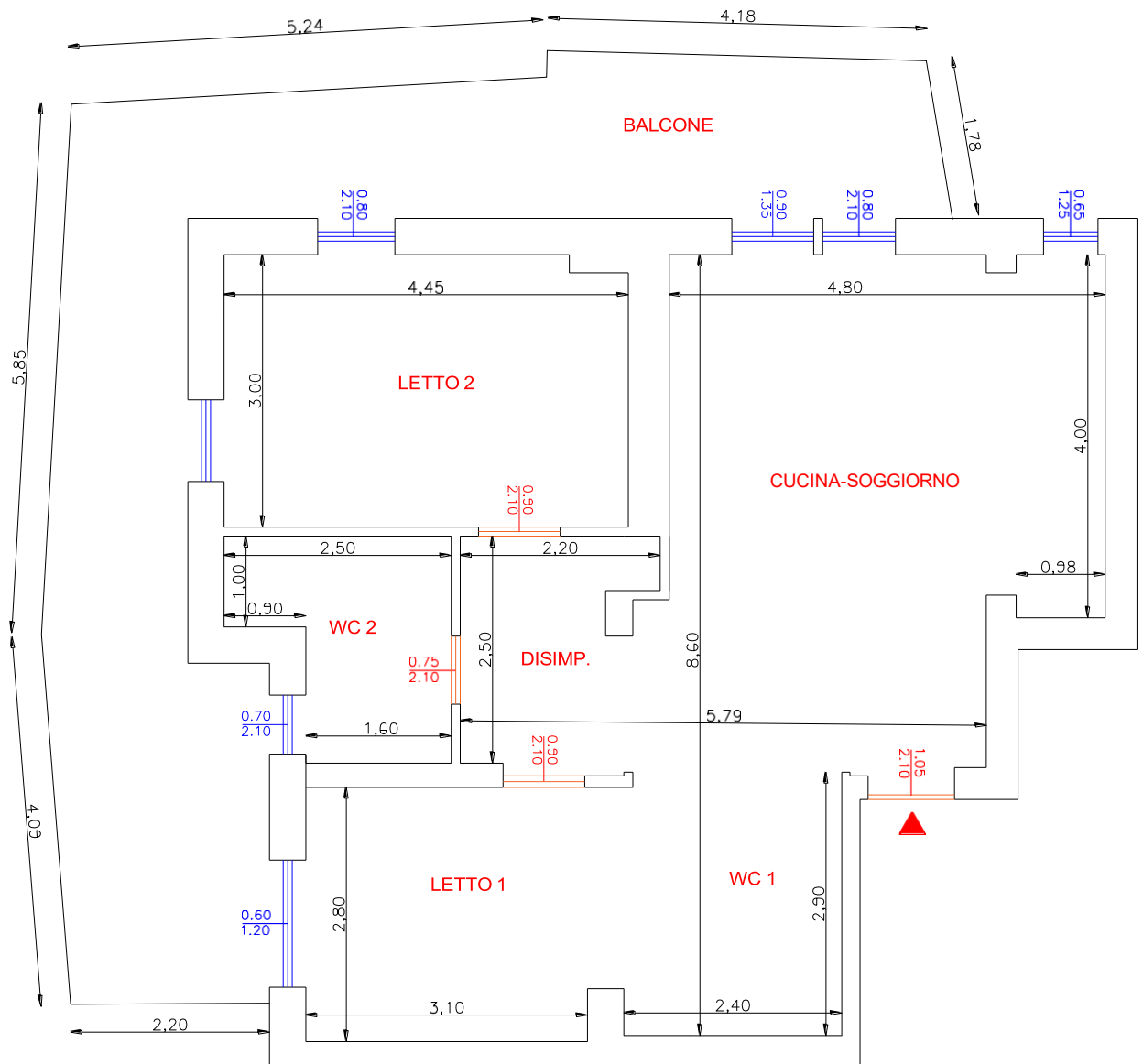


Figura 45 – Planimetria da rilievo - BENE G – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 65

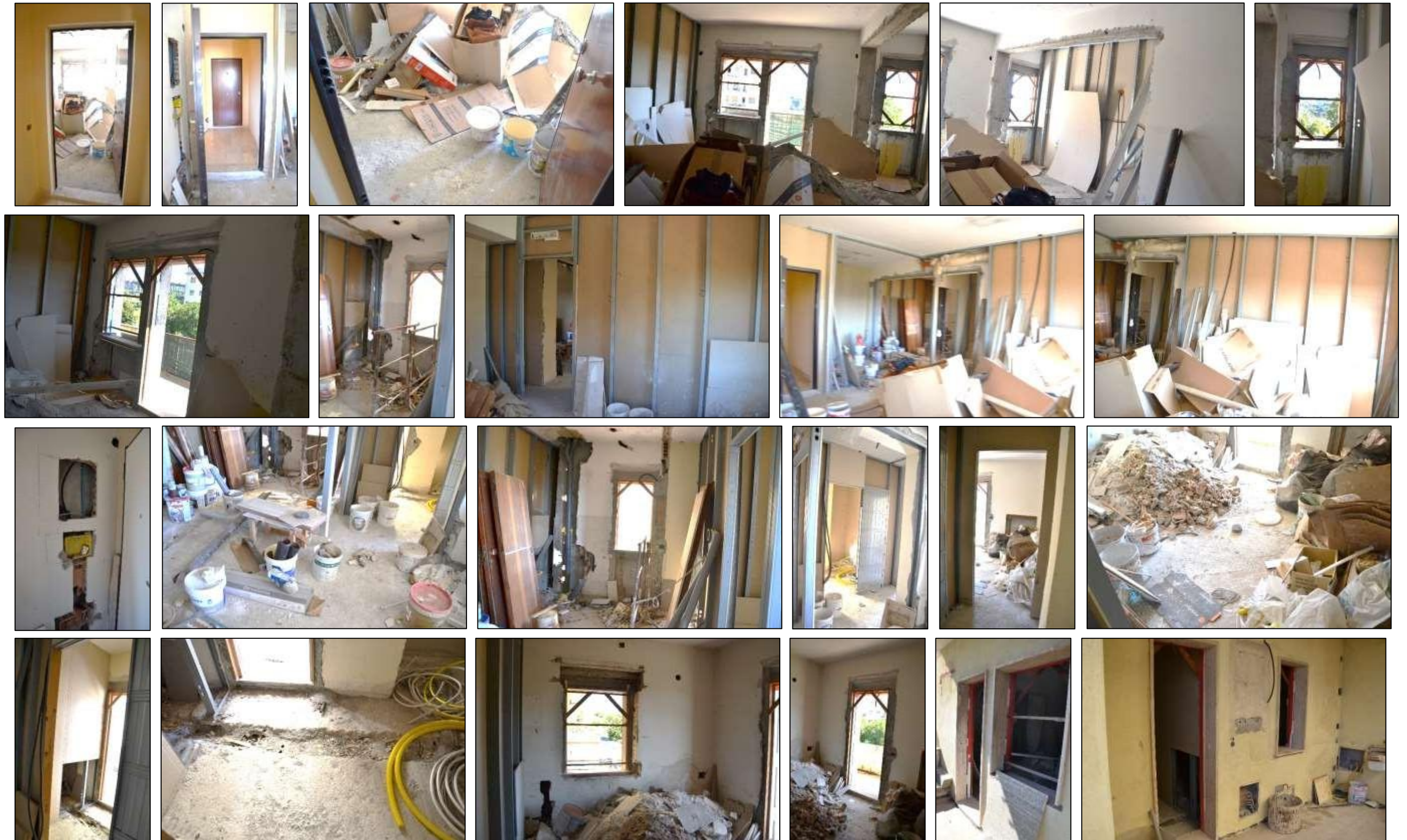


Figura 46 – Documentazione fotografica - BENE H – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 65

3.4 Descrizione dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro

Il fabbricato individuato dalla particella 366 contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione distinte come BENE I e BENE L, ed il fabbricato individuato dalle particelle 367-368 contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta come BENE M, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate, si trovano nel comune di Catanzaro in località “Cava-Cuculera Nobile”, alla via Fiume Busento.

Dalla suddetta via è possibile accedere (l'accesso dalla strada è individuato con la cerchiatura gialla in **Figura 50**) direttamente all'area antistante il fabbricato individuato dalla particella 366 e da questa accedere direttamente all'unità immobiliare posta al piano terra (i.e. BENE I), nonché al vano scala del fabbricato. L'accesso al fabbricato avviene a mezzo rampe di scale e ballatoio (Figura 49).



Figura 47 - Area antistante il fabbricato individuato dalla particella 366



Figura 48 - Accesso al BENE I



Figura 49 - Fabbricato individuato dalla particella 366

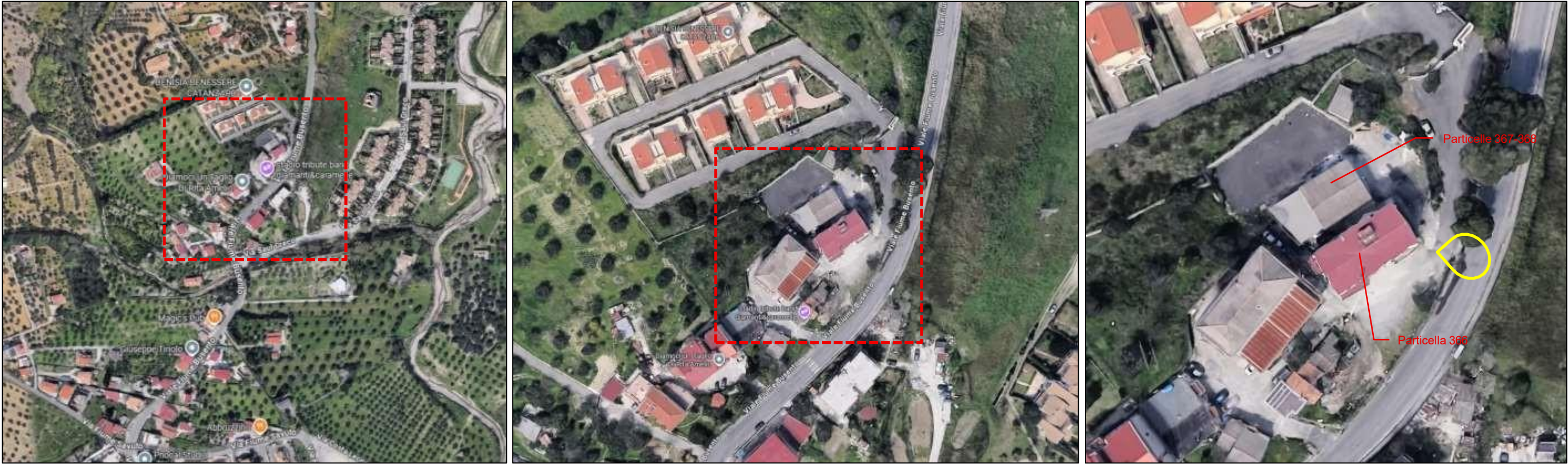


Figura 50 – Ortofoto con individuazione dei fabbricati siti in viale Fiume Busento – foglio 65, particelle 366 e 367-368



Figura 51 – Viste 3D dei fabbricati siti in viale Fiume Busento – foglio 65, particelle 366 e 367-368

Il fabbricato individuato dalla particella 366, si sviluppa nel suo complesso su quattro livelli fuori terra ed ha copertura a doppia falda; si presenta in condizioni manutentive mediocri per come risultante dalle foto di insieme riportate in **Figura 52**.



Figura 52 – Vista di insieme del fabbricato individuato dalla particella 366

Dalla via Fiume Busento è altresì possibile accedere (l'accesso dalla strada è individuato con la cerchiatura gialla in **Figura 50**) direttamente all'area antistante il fabbricato individuato dalle particelle 367-368 e da questa accedere direttamente all'unità immobiliare posta al piano terra (i.e. BENE M).



Figura 53 - Area antistante il fabbricato individuato dalle particelle 367-368

Il fabbricato, si sviluppa nel suo complesso su di un livello fuori terra ed ha copertura a doppia falda realizzata in lastre di eternit (**Figura 54**).



Figura 54 - Copertura in lastre di eternit fabbricato individuato dalle particelle 367-368

Si presenta in condizioni manutentive pessime come risultante dalle foto di insieme riportate in **Figura 48**. Su di una parte risulta ancorata una tettoia che insiste sull'area esterna individuata dalla particella 885 che costituisce bene comune non censibile.



Figura 55 – Vista di insieme fabbricato individuato dalle particelle 367-368

Di seguito si procede alla descrizione delle singole unità immobiliari.

Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 7)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- ❖ TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE FOGLIO 65
- ❖ TAVOLA 11 – RILIEVO BENE I
- ❖ TAVOLA 12 – RILIEVO BENE L
- ❖ TAVOLA 13 – RILIEVO BENE M

BENE I – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 2

Ubicata al piano terra, l'unità immobiliare è destinata a negozio, sebbene all'attualità non risulti alcuna attività in essere.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dall'ingresso si accede ad un ampio vano (VANO 1) e da questi ad un piccolo vano (VANO 2); dal VANO 1 si accede ai servizi igienici e ad un vano di medie dimensioni (VANO 3).

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato manutentivo, priva di impianti e con i servizi igienici obsoleti. Infissi interni assenti.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

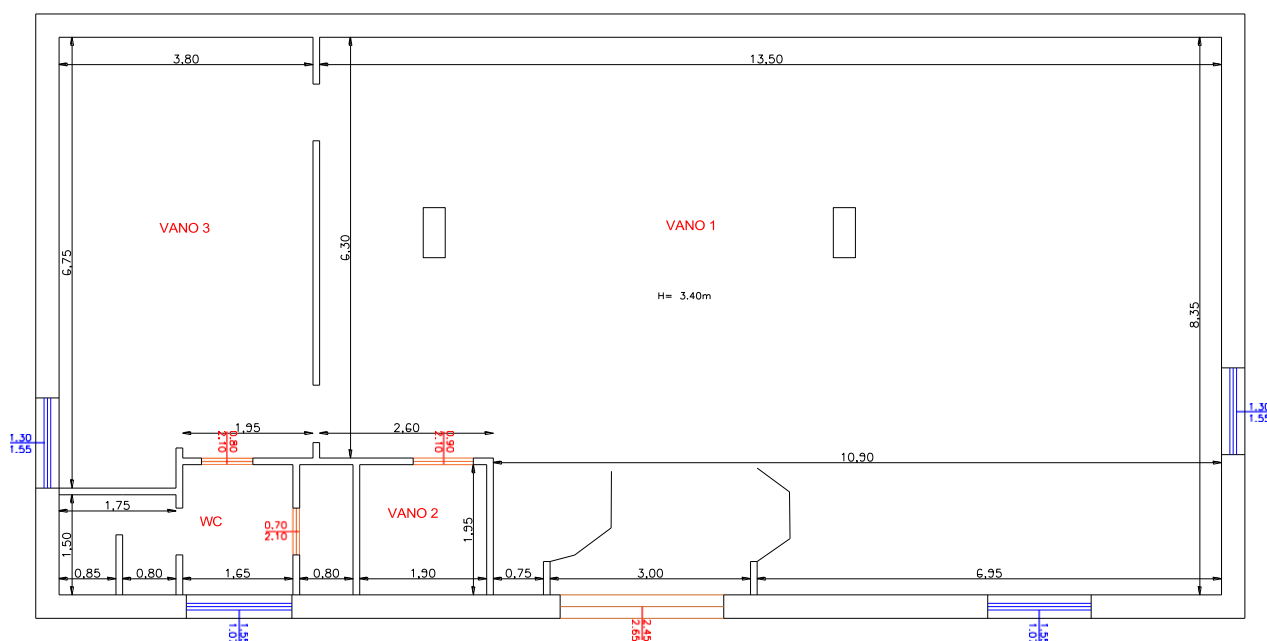


Figura 56 – Planimetria da rilievo - BENE I – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 2



Figura 57 – Documentazione fotografica - BENE I – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 2

BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101

Ubicata al piano primo, l'unità immobiliare è destinata ad abitazione.

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare non risulta distribuita in maniera adeguata.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede ad un piccolo INGRESSO che distribuisce i vani WC, LETTO 1 e CUCINA-SOGGIORNO; da quest'ultima è possibile accedere al vano LETTO 2.

I vani LETTO 1 e CUCINA-SOGGIORNO sono dotati di balconi



Figura 58 – Balcone accessibile dal vano CUCINA-SOGGIORNO - BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101



Figura 59 – Balcone accessibile dal vano LETTO 1 - BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un buon riscontro d'aria e buona luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze non sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione non garantisce la privacy degli occupanti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in sufficiente stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Le pareti dei WC e parzialmente quelle dell'angolo cottura, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni, in alluminio e vetro singolo sono dotati di persiane e zanzariere si presentano in mediocri condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in mediocri condizioni. Portoncino blindato.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

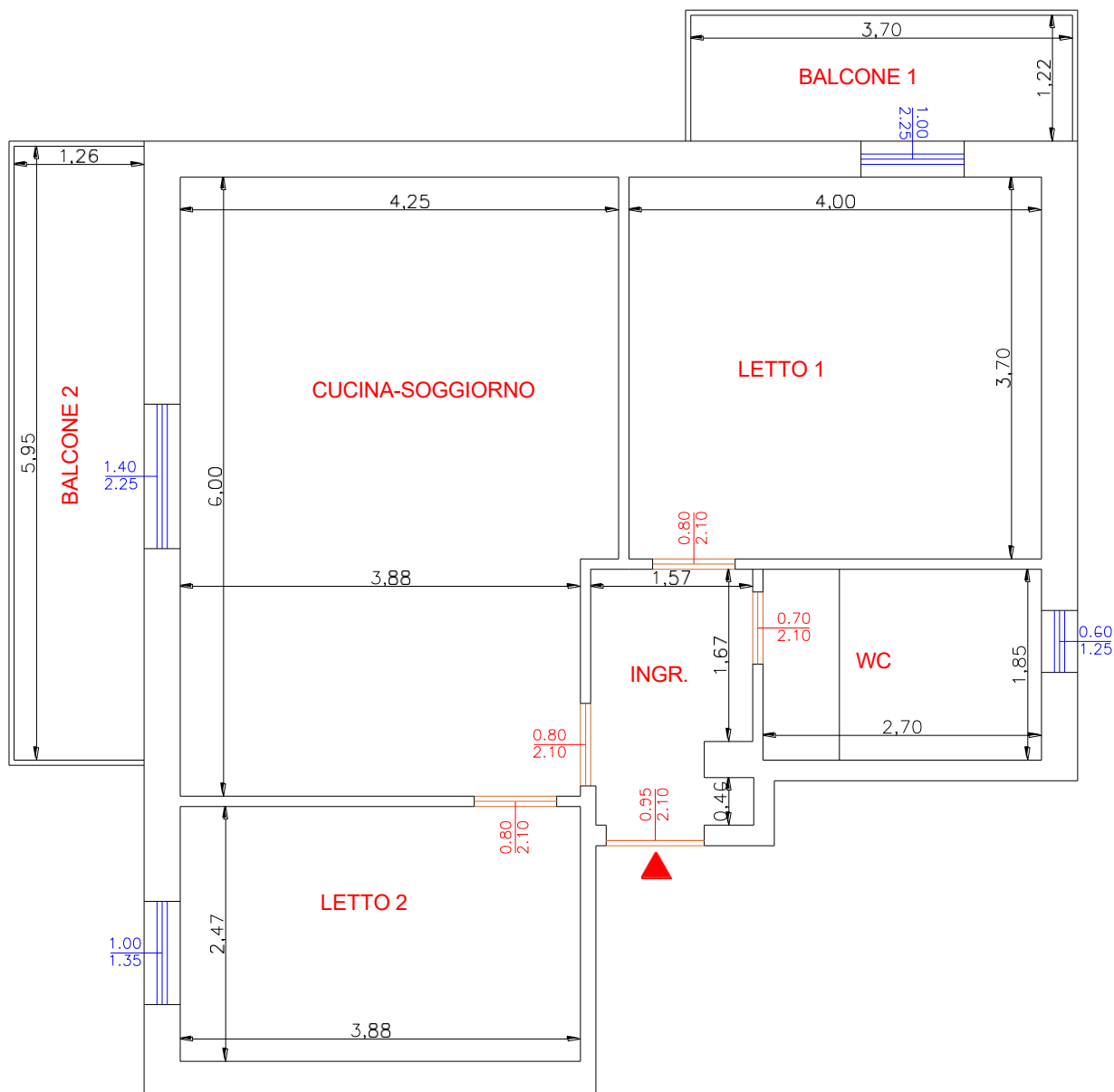


Figura 60 – Planimetria da rilievo - BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101

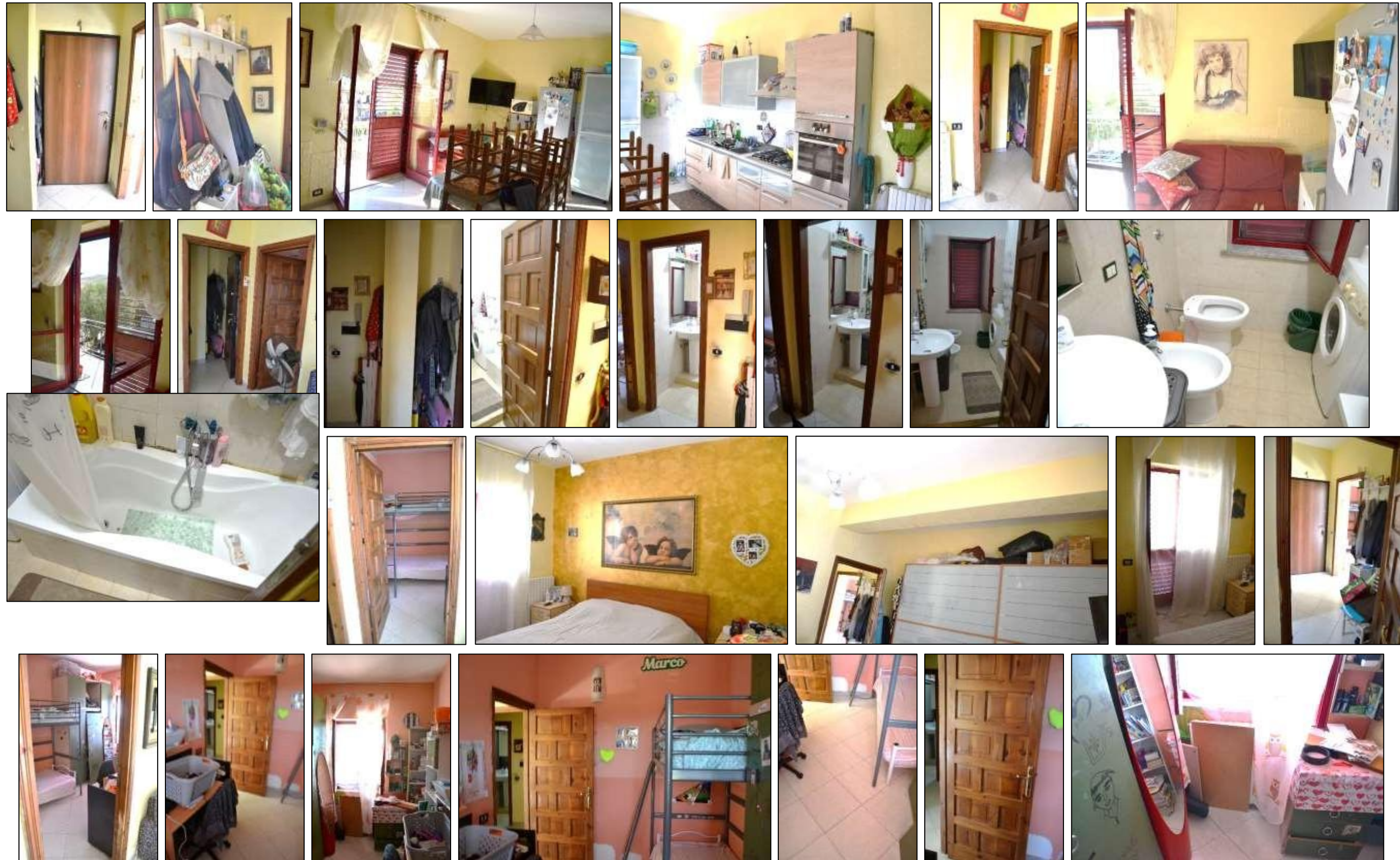


Figura 61 – Documentazione fotografica - BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101

BENE M – FOGLIO 65 – PARTICELLA 367 - SUBALTERNO 1101 unitamente alla PARTICELLA 368 - SUBALTERNO 1101

Ubicata al piano terra, l'unità immobiliare è destinata a magazzino-deposito.

In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dall'ingresso si accede ad un ampio vano (VANO 1) e da questi ad un piccolo servizio igienico; dall'esterno è possibile accedere ad un ulteriore vano di medie dimensioni (VANO 2)

L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato manutentivo, con impianti e servizi igienici obsoleti.

Di seguito è riportata la planimetria dell'unità immobiliare per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

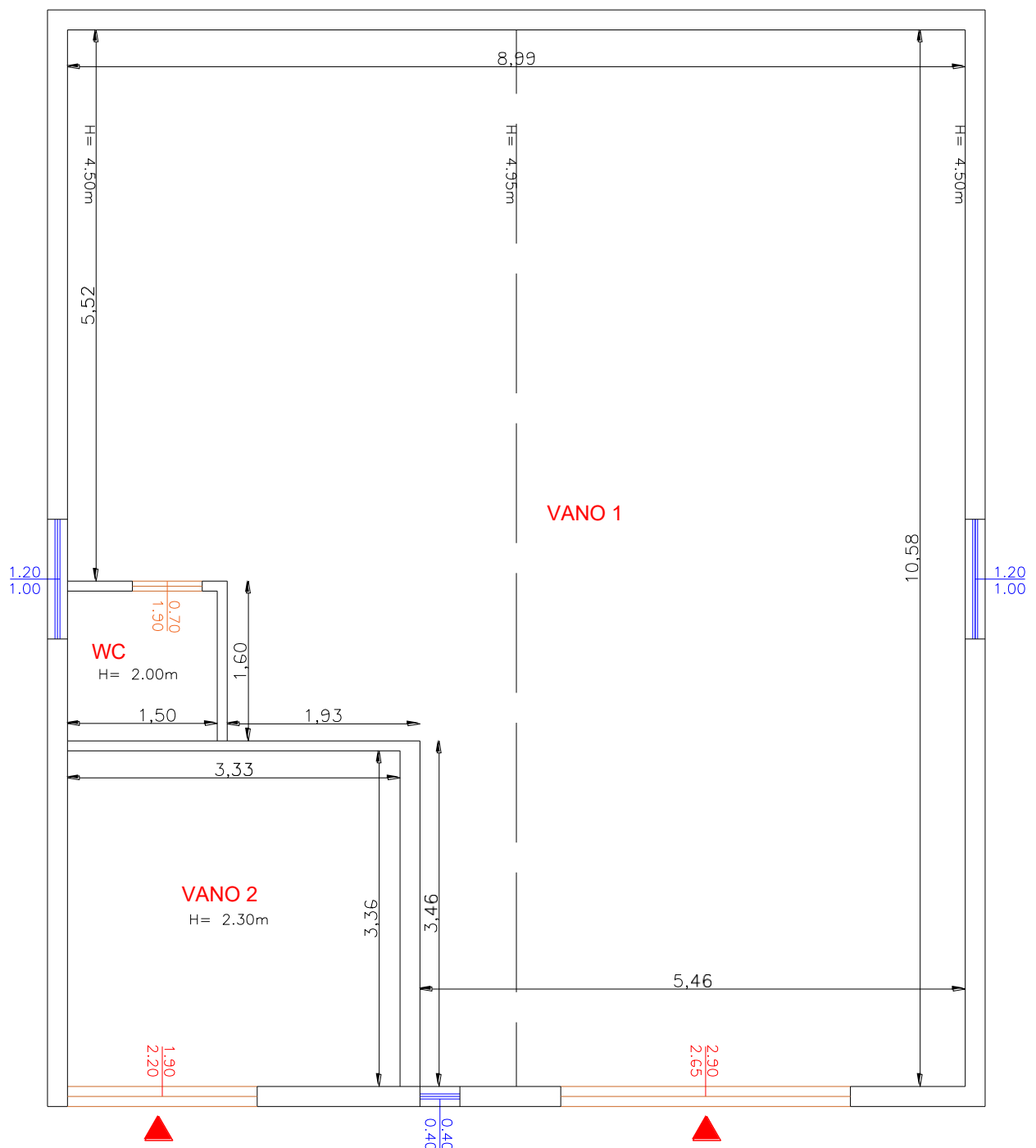


Figura 62 – Planimetria da rilievo - BENE M – FOGLIO 65 – PARTICELLA 367 - SUBALTERNO 1101 unitamente alla PARTICELLA 368 - SUBALTERNO 1101



Figura 63 – Documentazione fotografica - BENE M – FOGLIO 65 – PARTICELLA 367 - SUBALTERNO 1101 unitamente alla PARTICELLA 368 - SUBALTERNO 1101

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

Beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro

Con atto di compravendita repertorio n.50022 del 26/06/1969 per Notaio Gaetano BISANTIS, ...(omissis) ha venduto alla ...(OMISSIS) *“parte di un suolo edificatorio di sua proprietà, sito in località Sant’Antonio del territorio del Comune di Catanzaro, con tutte le opere già su di esso eseguite [...] della vendita resta esclusa l’intera area fabbricabile del secondo e terzo piano di uno dei due fabbricati che la Società acquirente andrà a costruire sul suolo acquistato e precisamente del corpo di fabbrica che sorgerà lungo ed in fregio alla strada statale 280 – raccordo Due Mari – giusta autorizzazione del Comune di Catanzaro n.5297 del 3 gennaio 1968 e del Genio Civile di Catanzaro n.338 del 14/02/2968”*. Con atto di compravendita repertorio n.78815 del 17/10/1975 per Notaio Gaetano BISANTIS, ...(omissis) ha venduto all’A.M.A.C. *“l’intera superficie dei piani secondo e terzo del corpo di fabbrica posto in fregio al viale De Filippis, facente parte del complesso edilizio sito in Catanzaro con accesso dal Viale De Filippis (Strada dei Due Mari). Detta superficie [...] è esattamente quella che il signor ...(omissis) si è riservata con l’atto di compravendita a mio rogito del 26 giugno 1969”*.

Con atto di transazione con quietanza repertorio n.13540 del 14/12/2017 per Notaio Roberta Crispino, le unità immobiliari oggetto dei precedenti atti e che sono oggetto di esecuzione sono state cedute a ...(omissis) ...(OMISSIS); da questo per successione sono pervenute all’esecutata.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, non risulta che l’immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l’immobile in oggetto, distinto al foglio 64 del comune di Catanzaro con la particella 107 e contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione distinte come BENI A-B-C-D-E-F-G-H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65), non sussistono le condizioni di cui all’art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.

76

Beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro

I fabbricati contenenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione distinte come BENE I e BENE L sono stati realizzati su suolo pervenuto ai precedenti proprietari in forza di atto di donazione repertorio n.82698 del 07/11/1967 per Notaio Gaetano BISANTIS.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l’immobile in oggetto distinto al foglio 65 del comune di Catanzaro con la particella 366 e contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione distinte come BENE I e BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101), non sussistono le condizioni di cui all’art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.

Per i fabbricati contenenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta come BENE M non è stata reperita alcuna informazione in merito al titolo edilizio (il marito dell’esecutata ha riferito verbalmente che trattasi di fabbricato costruito ante 1967).

Alla luce di quanto sopra riportato non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per gli immobili in oggetto distinti al foglio 65 del comune di Catanzaro con le particelle 367 e 368 e contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione distinta come BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101), non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.

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

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

Beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro

Le unità immobiliari individuate dai subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65 (rispettivamente BENI A-B-C-D-E-F-G-H) sono pervenute all'esecutata per la proprietà 1/1, in forza di successione testamentaria di ...(omissis) ...(OMISSIS) del 22/12/2018.

A ...(omissis) ...(OMISSIS) (nato a Catanzaro il 13/04/1926 – CF ...(OMISSIS)) i beni sono pervenuti in forza dell'atto di transazione con quietanza repertorio n.13540 del 14/12/2017 per notaio Roberta CRISPINO (Allegato 5).

Beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro

L'unità immobiliare individuata dal subalterno 2 della particella 366 (BENE I) è pervenuta all'esecutata per la proprietà 1/1, in forza di successione testamentaria di ...(omissis) ...(OMISSIS) del 22/12/2018.

A ...(omissis) ...(OMISSIS) (nato a Catanzaro il 13/04/1926 – CF ...(OMISSIS)) il bene è pervenuto in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Catanzaro repertorio n.105 del 10/01/2003.

L'unità immobiliare individuata dal subalterno 1101 della particella 366 (BENE L) è pervenuta all'esecutata per la proprietà di 1/2, in forza di successione testamentaria di ...(omissis) del 11/08/2007.

L'unità immobiliare individuata dal subalterno 1101 delle particelle 367-368 (BENE M) è pervenuta all'esecutata per la proprietà 1/1, in forza di successione testamentaria di ...(omissis) del 11/08/2007.

Nella tabella che segue è riepilogata la provenienza dei beni e la percentuale di proprietà in capo all'esecutata.

78

BENE	PART.	SUB.	Proprietà ESECUTATO	PROVENIENZA
A	107	57	1/1	successione testamentaria di ...(omissis) ...(OMISSIS)
B		58	1/1	
C		59	1/1	
D		60	1/1	
E		62	1/1	
F		63	1/1	
G		64	1/1	
H		65	1/1	
I	366	2	1/1	successione testamentaria di ...(omissis)
L		1101	1/2	
M	367	1101	1/1	
	368	1101		

Tabella 3 – Riepilogo provenienza dei beni

All'esecutata i BENI A-B-C-D-E-F-G-H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65) ed il BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) sono pervenuti per successione testamentaria di ...(omissis) ...(OMISSIS) del 22/12/2018.

All'esecutata il BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) ed il BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101) sono pervenuti per successione testamentaria di ...(omissis) del 11/08/2007.

Per i BENI A-B-C-D-E-F-G-H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65), il BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) ed il BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101) non esistono comproprietari, essendo la proprietà in testa all'esecutata per 1/1.

Per il BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) esistono i seguenti comproprietari, essendo la proprietà in testa all'esecutata per 1/2.

- *...(omissis) ...(OMISSIS) nato a Catanzaro (CZ) il 21/11/1954 - CF ...(OMISSIS) – proprietà per 1/10 – non esecutato;*
- *...(omissis) ...(OMISSIS) nato a Catanzaro (CZ) il 16/02/1953 - CF ...(OMISSIS) – proprietà per 1/10 – non esecutato;*
- *...(omissis) ...(OMISSIS) nato a Catanzaro (CZ) il 09/09/1961 - CF ...(OMISSIS) – proprietà per 1/10 – non esecutato;*
- *...(omissis) nato a Catanzaro (CZ) il 12/09/1950 - CF ...(OMISSIS) – proprietà per 1/10 – non esecutato;*
- *...(omissis) ...(OMISSIS) nato a Catanzaro (CZ) il 05/06/1965 - CF ...(OMISSIS) – proprietà per 1/10 – non esecutato.*

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

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

Si premette che l’esecutata non risiede in nessuno degli immobili oggetto di esecuzione; come da certificato estratto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Catanzaro (cfr. il certificato del 27/08/2025 – *Allegato 2*) l’esecutata ...(omissis) ...(OMISSIS) risulta residente nel comune di Borgia alla via P.P. Pasolini n.4/6 ed il suo nucleo familiare risulta costituito da:

- coniuge - ...(omissis) nato a Catanzaro il 12/09/1950 - C.F. ...(OMISSIS)
- figlia – ...(omissis) nata a Catanzaro il 27/03/2002 - C.F. ...(OMISSIS)

BENE A – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 57 - abitazione

BENE E – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 62 - abitazione

BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63 - abitazione

BENE G – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 64 - abitazione

BENE H – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 65 - abitazione

Per come riferito dal coniuge dell’esecutata in sede di sopralluogo (cfr. il verbale di sopralluogo del 18/09/2025 – *Allegato 1*) le unità immobiliari distinte come BENE A, BENE E, BENE F, BENE G, BENE H risultano libere e nella disponibilità dell’esecutata.

Le unità immobiliari distinte come BENE A, BENE E, BENE F, BENE G, BENE H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-62-63-64-65) non costituiscono abitazione principale dell’esecutata ma sono nella sua disponibilità.

Le unità immobiliari distinte come BENE A, BENE E, BENE F, BENE G, BENE H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-62-63-64-65) non risultano occupate da terzi.

Per le unità immobiliari distinte come BENE A, BENE E, BENE F, BENE G, BENE H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-62-63-64-65) non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58 - abitazione

Per come riferito dal coniuge dell’esecutata in sede di sopralluogo (cfr. il verbale di sopralluogo del 23/10/2025 – *Allegato 1*) l’unità immobiliare distinta come BENE B risulta attualmente occupata da ...(omissis) [nata a Catanzaro il 27/03/2002 - C.F. ...(OMISSIS)], figlia dell’esecutata, che la detiene a titolo gratuito.

L’unità immobiliare distinta come BENE B (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 58) non costituisce abitazione principale dell’esecutata e non è nella sua disponibilità.

L’unità immobiliare distinta come BENE B (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 58) risulta occupata da terzi e segnatamente: ...(omissis) [nata a Catanzaro il 27/03/2002 - C.F. ...(OMISSIS)].

L’unità immobiliare distinta come BENE B (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 58) è occupata e detenuta dal suddetto soggetto terzo in assenza di titolo registrato presso l’Agenzia delle Entrate.

Per l'unità immobiliare distinta come BENE B non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

BENE C – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 59 - abitazione

Per come riferito dal coniuge dell'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. il verbale di sopralluogo del 23/10/2025 – *Allegato 1*) l'unità immobiliare distinta come BENE C risulterebbe occupata da ...(omissis), soggetto sottoposto agli arresti domiciliari.

In sede di sopralluogo del 28/11/2025 è stato appurato che il BENE C è attualmente occupato da ...(omissis) (nata a Catanzaro il 20/04/1999, ivi residente al viale Isonzo n.222), la quale ha dichiarato di occupare l'immobile unitamente ai propri figli infanti, in qualità di inquilina e di ivi trovarsi in stato di custodia cautelare degli arresti domiciliari per procedimento pendente preso il Tribunale Penale di Catanzaro, circostanza quest'ultima confermata dagli agenti della Polizia di Stato presenti sul posto in ausilio alle operazioni peritali. ...(omissis)ha dichiarato di non essere in possesso, né in grado di recuperare, copia del contratto di locazione, ed anzi non ha assicurato che il contratto sia stato mai firmato con la proprietà dell'immobile. La stessa ha dichiarato di occupare l'immobile da circa sette mesi, dapprima, sino a circa 1 mese fa, unitamente a ...(omissis), proprio compagno convivente che si trovava in misura cautelare degli arresti domiciliari presso il medesimo immobile pignorato (i.e. BENE C) e che in seguito è stato trasferito in misura carceraria presso la Casa Circondariale di Catanzaro (Siano), circostanza quest'ultima confermata dai suddetti agenti della Polizia di Stato

Da informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. la nota protocollo n.108247 del 17/09/2025 – *Allegato 1*) esiste il contratto di locazione anno 2025 serie 3T n.5966 stipulato il 15/07/2025 e registrato a Napoli il 08/08/2025 afferente all'immobile in oggetto; trattasi di contratto per uso foresteria stipulato tra ...(omissis) ...(OMISSIS) e la ...(omissis) avente durata dal 15/07/2025 al 15/09/2025 (non rinnovabile tacitamente).

81

L'unità immobiliare distinta come BENE C (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 59) non costituisce abitazione principale dell'esecutata e non è nella sua disponibilità.

L'unità immobiliare distinta come BENE C (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 59) risulta occupata da terzi e segnatamente: ...(omissis) (nata a Catanzaro il 20/04/1999), soggetto sottoposto agli arresti domiciliari, unitamente ai propri figli infanti.

Per l'unità immobiliare distinta come BENE C (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 59) esiste il contratto di locazione anno 2025 serie 3T n.5966 registrato a Napoli il 08/08/2025, ovvero in data successiva al pignoramento; il contratto non è in essere.

Per l'unità immobiliare distinta come BENE C non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60 - abitazione

Per come riferito dal coniuge dell'esecutata in sede di sopralluogo (cfr. il verbale di sopralluogo del 31/10/2025 – *Allegato 1*) l'unità immobiliare distinta come BENE D risulta libera e nella disponibilità dell'esecutata.

L'unità immobiliare distinta come BENE D (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 60) non costituisce abitazione principale dell'esecutata ma è nella sua disponibilità.

L'unità immobiliare distinta come BENE D (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 60) non risulta occupata da terzi.

Per l'unità immobiliare distinta come BENE D (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 60) non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101 - abitazione

Come accertato in sede di sopralluogo (cfr. il verbale di sopralluogo del 18/09/2025 – *Allegato 1*) l'unità immobiliare distinta come BENE L risulta attualmente occupata da ...(omissis) [nata a SEZZE (LT) il 01/03/1985 - C.F. ...(OMISSIS)], giusto contratto di locazione che si è riservata di produrre. Come da certificato estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catanzaro (cfr. il certificato del 22/09/2025 – *Allegato 1*) ...(omissis) è residente presso l'immobile in oggetto (i.e. viale Fiume Busento n.82).

Da informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. la nota protocollo n.126141 del 30/10/2025 – *Allegato 1*) esiste il contratto di locazione anno 2020 serie 3T n.2682 registrato a Catanzaro, afferente all'immobile in oggetto ed avente come conduttrice ...(omissis); il contratto risulta naturalmente scaduto il 04/08/2024 e non più prorogato.

L'unità immobiliare distinta come BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) non costituisce abitazione principale dell'esecutata e non è nella sua disponibilità.

L'unità immobiliare distinta come BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) risulta occupata da terzi e segnatamente: ...(omissis) [nata a SEZZE (LT) il 01/03/1985 - C.F. ...(OMISSIS)].

L'unità immobiliare distinta come BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) è occupata e detenuta dal suddetto soggetto terzo in assenza di titolo registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Per l'unità immobiliare distinta come BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) esiste il contratto di locazione anno 2020 serie 3T n.2682, registrato a Catanzaro in data antecedente al pignoramento, che risulta naturalmente scaduto il 04/08/2024 e non più prorogato.

BENE I – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 2 - negozio

BENE M – FOGLIO 65 – PARTICELLA 367 - SUBALTERNO 1101 unitamente alla PARTICELLA 368 - SUBALTERNO 1101 - deposito

Trattasi di unità immobiliari a destinazione non residenziale.

Come accertato in sede di sopralluogo (cfr. il verbale di sopralluogo del 18/09/2025 – *Allegato 1*) il BENE I risulta libero, mentre il BENE M risulta utilizzato come deposito.

Da informazioni reperite presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. la nota protocollo n.108247 del 17/09/2025 – *Allegato 1*) esiste il contratto di comodato gratuito anno 2011 serie 3 n.709 registrato a Catanzaro e afferente agli immobili in oggetto (BENE I e BENE M). Il contratto è stato stipulato tra ...(omissis) ...(OMISSIS) (comodante) e ...(omissis) ...(OMISSIS) (comodatario); il comodante concede al comodatario la propria quota

di usufrutto e di proprietà degli immobili in oggetto (tra gli altri); il comodatario si è impegnato a restituire i beni entro trenta giorni da quando il comodante ne farà richiesta scritta.

Le unità immobiliari distinte come BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101), non hanno destinazione residenziale e pertanto non possono costituire abitazione principale dell'esecutata.

Le unità immobiliari distinte come BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101), sono nella piena disponibilità dell'esecutata in forza di titolo registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Per le unità immobiliari distinte come BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101) esiste il contratto di comodato gratuito anno 2011 serie 3 n.309, registrato a Catanzaro in data antecedente al pignoramento.

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

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

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

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

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

✚ **LOTTO DI VENDITA 1** costituito dai seguenti beni:

BENE A – ABITAZIONE – Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 57 – categoria A/3 – classe U – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

✚ **LOTTO DI VENDITA 2** costituito dai seguenti beni:

BENE B – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 58 – categoria A/2 – classe U – consistenza 5,5 vani – superficie 82 mq (74 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

84

✚ **LOTTO DI VENDITA 3** costituito dai seguenti beni:

BENE C – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 59 – categoria A/2 – classe U – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

✚ **LOTTO DI VENDITA 4** costituito dai seguenti beni:

BENE D – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 60 – categoria A/2 – classe U – consistenza 5,5 vani – superficie 80 mq (72 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

✚ **LOTTO DI VENDITA 5** costituito dai seguenti beni:

BENE E – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 62 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 4 - piano 2.

✚ **LOTTO DI VENDITA 6** costituito dai seguenti beni:

BENE F – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 63 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie 80 mq (72 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 5 - piano 2.

✚ **LOTTO DI VENDITA 7** costituito dai seguenti beni:

BENE G – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 64 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 6 - piano 2.

✚ **LOTTO DI VENDITA 8** costituito dai seguenti beni:

BENE H – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 65 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie 81 mq (73 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 7 - piano 2.

✚ **LOTTO DI VENDITA 9** costituito dai seguenti beni:

BENE I – NEGOZIO - Catanzaro - foglio 65 – particella 366 – subalterno 2 – categoria C/1 – classe 5 – consistenza 131 mq – superficie 152 mq – via Fiume Busento – piano T.

✚ **LOTTO DI VENDITA 10** costituito dai seguenti beni:

BENE L – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 65 – particella 366 – subalterno 1101 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 4 vani – superficie 72 mq (69 mq escluse aree scoperte) – via Fiume Busento snc– piano 1.

✚ **LOTTO DI VENDITA 11** costituito dai seguenti beni:

BENE M – DEPOSITO - Catanzaro - foglio 65 – particella 367 – subalterno 1101 unitamente alla particella 368 - subalterno 1101 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 94 mq – superficie 96 mq – via Fiume Busento snc– piano T.

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

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

Come indicato al *paragrafo 4*, i seguenti beni oggetto di pignoramento risultano in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata ...(omissis) ...(OMISSIS):

- ✚ LOTTO DI VENDITA 1 - BENE A – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 57 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 2 - BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 3 - BENE C – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 59 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 4 - BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 5 - BENE E – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 62 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 6 - BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 7 - BENE G – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 64 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 8 - BENE H – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 65 - abitazione
- ✚ LOTTO DI VENDITA 9 - BENE I – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 2 – negozio
- ✚ LOTTO DI VENDITA 11 - BENE M – FOGLIO 65 – PARTICELLA 367 - SUBALTERNO 1101 unitamente alla PARTICELLA 368 - SUBALTERNO 1101 - deposito

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutata per i BENI A-B-C-D-E-F-G-H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65), BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101) oggetto di esecuzione, non è necessaria la divisione in natura dei singoli beni, né la predisposizione di un progetto di massima.

Come indicato al *paragrafo 4*, il seguente bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutata ...(omissis) ...(OMISSIS) per 1/2 e sono presenti n.5 comproprietari non eseguiti (...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) ...(OMISSIS)) aventi la medesima percentuale di proprietà:

- ✚ LOTTO DI VENDITA 10 - BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101 - abitazione

Stante la conformazione del bene non è possibile effettuare un frazionamento e dunque procedere alla divisione in natura dello stesso, ma occorre predisporre un progetto di massima.

Il valore complessivo del bene (cfr. *paragrafo 13.3*) è pari a € 43.041,00.

Pertanto alla quota di proprietà dell'esecutata ...(omissis) ...(OMISSIS) corrisponde il valore pari a:

$$€ 43.041,00/2 = € 21.520,50$$

- **Progetto di divisione** – Vendita del bene e corresponsione di 1/2 del valore della proprietà ai comproprietari ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) e ...(omissis) ...(OMISSIS).

Essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutata per il BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) oggetto di esecuzione, e non essendo possibile la divisione in natura dello stesso, è necessaria la predisposizione del seguente progetto di massima:

- ✚ **Vendita del bene e corresponsione di 1/2 del valore ai comproprietari** ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) ...(OMISSIS), ...(omissis) e ...(omissis)

...(OMISSIS)

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

“L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Formalità - BENI A – B – C – D – E – F – G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65)

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei suddetti beni oggetto di pignoramento:

- ❖ PIGNORAMENTO trascritto a Catanzaro il 23/07/2015 ai numeri 6754/8455 a favore di ...(omissis) ...(OMISSIS) (nato a Catanzaro il 13/06/1926) e **contro Comune di Catanzaro** gravante sugli immobili siti in Catanzaro ed allora censiti nel Catasto Fabbricati con foglio 64, particella 107, subalterni 4-5-6-7 (attuali subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65);
- ❖ DOMANDA GIUDIZIALE – IMPUGNAZIONE DI ACQUISTI PER CAUSA DI MORTE trascritta a Catanzaro il 18/12/2019 ai numeri 13596/16980 a favore di ...(omissis) ...(OMISSIS) (nato a Catanzaro il 02/08/1958) e ...(omissis) ...(OMISSIS) (nata a Catanzaro il 31/03/1954) e **contro ...(omissis) ...(OMISSIS) (esecutata) e ...(omissis) ...(OMISSIS) (nato a Catanzaro il 10/01/1951)** gravante sugli immobili siti in Catanzaro ed allora censiti nel Catasto Fabbricati con foglio 64, particella 107, subalterni 4-5-6-7 (attuali subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65);
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE di € 45.000,00 (capitale € 20.972,74) iscritta a Catanzaro il 13/12/2024 ai numeri 1610/18519 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPAONE e **contro ...(omissis) ...(OMISSIS) (esecutata)** gravante sugli immobili siti in Catanzaro, censiti nel Catasto Fabbricati con foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65 (più altri non oggetto di visura);
- ❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Catanzaro il 23/06/2025 ai numeri 9090/7250 a favore di ...(OMISSIS). e **contro ...(omissis) ...(OMISSIS) (esecutata)** gravante sugli immobili siti in Catanzaro, censiti nel Catasto Fabbricati con foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65.

87

Formalità - BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2)

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto beni oggetto di pignoramento, per come risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 04/02/2026:

3. TRASCRIZIONE del 11/02/1998 - Registro Particolare 2670 Registro Generale 3031
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1192 del 23/12/1997
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2228 del 09/06/2005 (RESTRIZIONE DEI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 25/02/1998 - Registro Particolare 3319 Registro Generale 3873
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI Repertorio 2251 del 19/12/1997
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 17721 del 27/11/1998
9. ISCRIZIONE del 18/03/2002 - Registro Particolare 639 Registro Generale 5604
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1511 del 08/05/2001
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2231 del 09/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 933 del 18/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
10. TRASCRIZIONE del 18/03/2002 - Registro Particolare 4392 Registro Generale 5604
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1511 del 08/05/2001
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12131 del 19/12/2014
11. TRASCRIZIONE del 13/02/2003 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 3356
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 105/2003 del 10/01/2003
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
19. Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 12131 Registro Generale 14807
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1511 del 08/05/2001
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4392 del 2002
20. ISCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 1610 Registro Generale 18519
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 352 del 11/03/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità - BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101)

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto beni oggetto di pignoramento, per come risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 04/02/2026:

1. ISCRIZIONE del 18/03/2002 - Registro Particolare 639 Registro Generale 5604
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1511 del 08/05/2001
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2231 del 09/06/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 933 del 18/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 18/03/2002 - Registro Particolare 4392 Registro Generale 5604
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1511 del 08/05/2001
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12131 del 19/12/2014

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 12131 Registro Generale 14807
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1511 del 08/05/2001
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI CONCILIAZIONE DIVISIONE GIUDIZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4392 del 2002
5. ISCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 1610 Registro Generale 18519
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 352 del 11/03/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE del 18/09/2025 - Registro Particolare 1555 Registro Generale 13629
Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 111423 del 03/09/2025
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011)
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità - BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101)

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto beni oggetto di pignoramento, per come risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 04/02/2026:

2. ISCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 1610 Registro Generale 18519
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 352 del 11/03/2021
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati

89

Sono presenti vincoli urbanistici - BENI A – B – C – D – E – F – G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65), BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101)

Come risultante dai certificati di destinazione urbanistica n.276 e n.277 rilasciati dal Comune di Catanzaro in data 05/09/2025 (*Allegato 2*), le aree su cui insistono i fabbricati contenenti l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risultano:

- comprese nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n.134 del 03/08/2016;
- sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato. In particolare si rinvia alla Delibera n.2 della seduta del 24/10/2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, di ADOZIONE del

“Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia” che recitano quanto di seguito:

“nelle more della successiva approvazione del progetto di piano, di cui all'articolo 1, sono adottate a titolo di misure di salvaguardia (MDS) ai sensi dell'articolo 65 comma 7 del D.lgs 152/2006 in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 rispetto al PAI 2001, le disposizioni delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI 2001 maggiormente cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalle assunzioni delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti: P3 = R4; P2 = R3; P1 = R2”

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei BENI A – B – C – D – E – F – G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65), BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101)

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei BENI A – B – C – D – E – F – G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65), BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101)

È presente regime condominiale per i BENI A – B – C – D – E – F – G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65)

L'immobile contenente i suddetti beni risulta soggetto a regime condominiale, con denominazione “...(OMISSIS)” (come risulta dal regolamento di condominio), è attualmente gestito dall'Avv. ...(omissis).

Lo scrivente ha reperito il regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali) riportato nell'*Allegato 6*, al quale si rimanda per gli obblighi da esso derivanti.

Occorre precisare che ai fini del riparto delle quote condominiali, le unità immobiliari sono considerate con riferimento alla conformazione ante frazionamento ovvero n.2 appartamenti al piano secondo e n.2 appartamenti al piano terzo; tutte le informazioni fornite dall'amministratore fanno dunque riferimento alla seguente conformazione:

- ❖ piano secondo
 - appartamento A/3 - subalterno 37 (attuali subalterni 64-65) – 42 millesimi
 - appartamento A/4 - subalterno 38 (attuali subalterni 62-63) – 49 millesimi
- ❖ piano terzo
 - appartamento A/5 - subalterno 39 (attuali subalterni 57-58) – 42 millesimi
 - appartamento A/6 - subalterno 40 (attuali subalterni 59-60) – 48 millesimi

Da informazioni reperite presso l'amministratore (*Allegato 7*), si è appurato quanto segue.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari:

- ❖ piano secondo
 - appartamento A/3 - subalterno 37 (attuali subalterni 64-65) – 42 millesimi - € 500,00
 - appartamento A/4 - subalterno 38 (attuali subalterni 62-63) – 49 millesimi - € 640,00
- ❖ piano terzo

- appartamento A/5 - subalterno 39 (attuali subalterni 57-58) – 42 millesimi - € 500,00
- appartamento A/6 - subalterno 40 (attuali subalterni 59-60) – 48 millesimi - € 560,00

È stata deliberata la spesa pari a € 27.000,00 salvo conguaglio (appalto a misura e non a corpo) per rifacimento impermeabilizzazione della terrazza; le spese imputabili sono le seguenti:

- ❖ piano secondo
 - appartamento A/3 - subalterno 37 (attuali subalterni 64-65) – 42 millesimi - € 1.967,38
 - appartamento A/4 - subalterno 38 (attuali subalterni 62-63) – 49 millesimi - € 2.289,83
- ❖ piano terzo
 - appartamento A/5 - subalterno 39 (attuali subalterni 57-58) – 42 millesimi - € 2.171,94
 - appartamento A/6 - subalterno 40 (attuali subalterni 59-60) – 48 millesimi - € 2.480,07

Risultano spese condominiali non pagate relative all'anno 2024 come da riparto di seguito riportato:

- ❖ piano secondo
 - appartamento A/3 - subalterno 37 (attuali subalterni 64-65) – 42 millesimi - € 327,36
 - appartamento A/4 - subalterno 38 (attuali subalterni 62-63) – 49 millesimi - € 381,01
- ❖ piano terzo
 - appartamento A/5 - subalterno 39 (attuali subalterni 57-58) – 42 millesimi - € 20,10 (a credito)
 - appartamento A/6 - subalterno 40 (attuali subalterni 59-60) – 48 millesimi - € 32,99

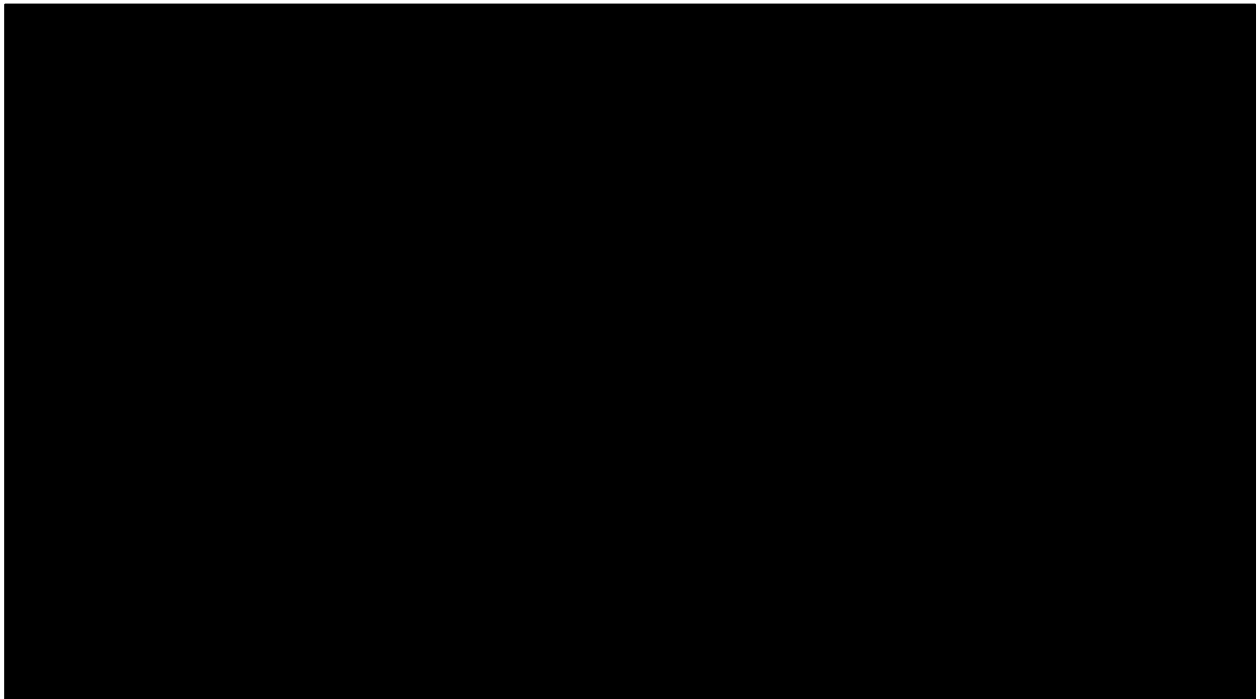


Figura 64 - Riparto esercizio 2024

In reazione all'annualità 2025 l'amministratore ha riferito quanto segue:

La signora ... (omissis) ha saldato le quote ordinarie degli appartamenti del 3° piano che nel regolamento sono indicati come interno A/5 e A/6 versando € 1.056,00. Preciso che detti appartamenti ufficiosamente so che sono suddivisi in 4 unità più piccole ma non ho avuto alcuna comunicazione al riguardo. Nel secondo piano vi sono altri due appartamenti non abitabili. Si tratta degli interni A/3 e A/4. Per detti appartamenti, relativamente all'anno 2025, sono dovuti per quote ordinarie € 972,00. La

signora ...(omissis) chiede di essere esonerata dalla contribuzione per questo motivo. Nel rendiconto saranno ripartire spese extra per sostituzione colonne di scarico e risarcimento a favore di Fincalabra.

Non è presente regime condominiale per i BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101)

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

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

Dai certificati di destinazione urbanistica n.276 e n.277 rilasciati dal Comune di Catanzaro in data 05/09/2025 (*Allegato 2*), risulta che per le aree su cui insistono i fabbricati contenenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione, 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.

Dall’atto di transazione con quietanza repertorio n.13540 del 14/12/2017 per Notaio Roberta CRISPINO (*Allegato 5*), con il quale le unità immobiliari originarie oggetto di esecuzione (attualmente costituenti i BENI A – B – C – D – E – F – G – H) sono pervenute a ...(omissis) ...(OMISSIS) (dal quale sono pervenute all’esecutata) risulta quanto segue (cfr. art. 5):

La parte cedente (i.e. Comune di Catanzaro) assume nei confronti della parte cessionaria le garanzie di legge, dichiarando che quanto venduto (immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissioni ex articolo 58 del D.L. 112/08) è di sua esclusiva proprietà e disponibilità, per essere a lei pervenuto in forza di atto amministrativo del Comune di Catanzaro del 4 dicembre 2009, repertorio n. 351, trascritto a Catanzaro il 6 luglio 2010 ai numeri 10999 R.G. e 7366 R.P., nonché successivo atto amministrativo del 23 marzo 2017, repertorio n. 10, trascritto a Catanzaro il 5 dicembre 2017 ai numeri 15938 R.G. e 12260 R.P.;

La parte cedente garantisce altresì che quanto sopra trasferito è libero da oneri reali, vincoli o gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, prelazioni, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti, ad eccezione della formalità n. 6754 R.P. e n. 8455 R.G. del 23 luglio 2015 relativa ad atto esecutivo o cautelare di verbale di pignoramento immobili, derivante da atto giudiziario del 6 luglio 2015 repertorio n. 4673/2015 eseguito a favore dello stesso cessionario signor ...(omissis) ...(omissis).

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, i BENI A – B – C – D – E – F – G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65) non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà.

Dall’atto di compravendita repertorio n.127721 del 28/05/2002 per notaio Paola GUALTIERI (*Allegato 5*), afferente un’unità immobiliare sita nel fabbricato contenente i BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101), risulta quanto segue:

Il suolo sul quale sorge l’immobile oggetto della superiore compravendita pervenne al donante ...(omissis) ...(omissis) con atto del 7 novembre 1977 a rogito Notar Gaetano BISANTIS da Catanzaro trascritto a Catanzaro il 1 dicembre 1977 al N.20936 R.G. e N.19270 R.P.; ed allo stesso attribuiti con divisione

giudiziale emessa dal Tribunale di Catanzaro l'8 maggio 2001 n.1511 trascritta a Catanzaro il 18marzo 2002 al N.5604 R.G. e N.4392 R.P..

Il terreno oggetto del suddetto atto repertorio n.82698 del 07/11/1977 (*Allegato 5*) e segnatamente quello afferente alla donazione n.1 risulta identificato dalle originarie particelle 151 e 153 del foglio 65 del Comune di Catanzaro; da tali particelle, a seguito di successive variazioni catastali (cfr. le visure riportate nell'*Allegato 2*), sono scaturite le particelle 366, 367 e 368, sulle quali insistono i fabbricati contenenti i BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101).

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, i BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101) e BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101) non risulterebbero gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà.

10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica del bene sito nel comune di Catanzaro

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

10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.276 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 05/09/2025 (*Allegato 2*), risulta che l'area (particella 107) su cui insiste il fabbricato contenente i BENI A-B-C-D-E-F-G-H, nello strumento urbanistico vigente (PRG²), è classificata come di seguito specificato: *“Zona Territoriale Omogenea B2 – Zona residenziale di completamento – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”*. Per le prescrizioni urbanistiche della zona si rimanda allo stralcio delle NTA allegate al certificato.

Dal certificato risulta altresì che relativamente l'area in oggetto è:

- compresa nel cosiddetto *“Cono Visivo”*, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n.134 del 03/08/2016;
- sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato. In particolare si rinvia alla Delibera n.2 della seduta del 24/10/2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, di ADOZIONE del *“Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia”* che recitano quanto di seguito:

“nelle more della successiva approvazione del progetto di piano, di cui all'articolo 1, sono adottate a titolo di misure di salvaguardia (MDS) ai sensi dell'articolo 65 comma 7 del D.lgs 152/2006 in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 rispetto al PAI 2001, le disposizioni delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI 2001 maggiormente cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalle assunzioni delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti: P3 = R4; P2 = R3; P1 = R2”.

² Piano Regolatore Generale 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,

10.2 Regolarità edilizia dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro

Dall'atto di transazione con quietanza repertorio n.13540 del 14/12/2017, con il quale le unità immobiliari originarie (attualmente costituenti i BENI A – B – C – D – E – F – G – H) oggetto di esecuzione sono pervenute a ...(omissis) ...(OMISSIS) (dal quale poi sono pervenute all'esecutata) risulta quanto segue (cfr. art. 6):

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la Parte cedente dichiara che tutte le opere relative ai beni oggetto della presente transazione sono state realizzate in base alla licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 3 gennaio 1968, prot. n.5297/67, in piena ed esatta conformità al progetto approvato, senza aver subito interventi necessitanti ulteriori autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa edilizia.

La parte cessionaria dichiara di essere edotta della mancata richiesta e del mancato rilascio del certificato di agibilità relativamente agli immobili in contratto, di nulla avere ad eccepire al riguardo, esonerando la parte cedente da qualsiasi responsabilità.

La costruzione del fabbricato contenente i BENI A – B – C – D – E – F – G – H oggetto di esecuzione, è stata dunque assentita con la **Licenza Edilizia protocollo n.5297 del 03/01/1968**; la pratica edilizia non è stata reperita presso il Comune di Catanzaro.

Come già rilevato, le unità immobiliari in oggetto, per come realizzate in conformità alla suddetta licenza edilizia, fanno riferimento alla conformazione ante frazionamento ovvero n.2 appartamenti al piano secondo (subalterni 37–38) e n.2 appartamenti al piano terzo (subalterni 39–40). Come appurato in sede di sopralluogo le succitate unità immobiliari sono state interessate da frazionamento e fusione e risultano presenti n.4 unità immobiliari per piano:

- ❖ piano secondo
 - subalterno originario 37 - subalterni attuali 64 (BENE G) e 65 (BENE H)
 - subalterno originario 38 - subalterni attuali 62 (BENE E) e 63 (BENE F)
- ❖ piano terzo
 - subalterno originario 39 - subalterni attuali 57 (BENE A) e 58 (BENE B)
 - subalterno originario 40 - subalterni attuali 59 (BENE C) e 60 (BENE D)

Tali variazioni risultano catastalmente risalenti agli anni 2020 e 2022 in cui l'immobile risultava già di proprietà dell'esecutata. A fronte di specifica richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Catanzaro, quest'ultimo con nota protocollo n.108702 del 17/10/2025 (*Allegato 1*), ha attestato che “*non risulta alcuna pratica edilizia (SCIA o altra tipologia) presentata o rilasciata a nome della slg.ra ...(omissis) ...(omissis), in relazione al frazionamento degli immobili indicati*”.

Occorre segnalare che l'esecutata nonostante numerosi solleciti, non ha inteso fornire alcuna informazione in merito ai titoli edilizi afferenti alle suddette unità immobiliari.

Preso atto di quanto sopra, lo scrivente ha proceduto a reperire i tipi di frazionamento con i quali sono stati generati gli attuali subalterni, al fine di verificare se fossero indicati all'interno del QUADRO D del modello (“*Note Relative al Documento e Relazione Tecnica*”) gli estremi dei titoli edilizi.

Dalla variazione in soppressione del 24/03/2023, pratica n. CZ0017039, in atti dal 24/03/2023 - DIVISIONE (n.17039.1/2023) con la quale è stato soppresso il subalterno 37 (ex subalterno 4) e sono stati generati gli attuali subalterni 64 e 65, il relativo QUADRO D non ha fornito alcuna informazione sul titolo edilizio.

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la presente prevede la divisione della uiiu su 37

Figura 65 – Stralcio DIVISIONE n.17039.1/2023 – QUADRO D

Dalla variazione in soppressione del 02/11/2022, pratica n. CZ0084646, in atti dal 02/11/2022 – DIVISIONE (n.84646.1/2022) con la quale è stato soppresso il subalterno 38 (ex subalterno 5) e sono stati generati gli attuali subalterni 62 e 63, il relativo QUADRO D non ha fornito alcuna informazione sul titolo edilizio.

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la presente prevede la divisione della uiiu su 38

Figura 66 – Stralcio DIVISIONE n.84646.1/2022 – QUADRO D

Dalla variazione in soppressione del 09/12/2020, pratica n. CZ0080905, in atti dal 10/12/2020 – VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.22669.1/2020), con la quale sono stati soppressi i subalterni 39 (ex subalterno 6) e 40 (ex subalterno 7) e sono stati generati gli attuali subalterni 57-58-59-60, il relativo QUADRO D ha fornito informazioni sul titolo edilizio e segnatamente indica la CILA protocollo n.37264 del 21/04/2020.

...(omissis)

97

Figura 67 – Stralcio VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE n.22669.1/2020 – QUADRO D

La CILA protocollo n.37264 del 21/04/2020 (acquisita presso il competente ufficio comunale – *Allegato 2*) risulta intestata alla ditta ...(omissis) in qualità di Amministratore Unico della TFM SRLS e promittente acquirente delle unità immobiliari in oggetto (da qui il mancato reperimento di pratiche edilizie a nome dell'esecutata ...(omissis) ...(OMISSIS)). È infatti presente nella pratica, la delega del 08/04/2020 di ...(omissis) ...(OMISSIS) a ...(omissis) a “presentare una CILA per i lavori di diversa distribuzione degli spazi interni delle unità immobiliari ubicate in Viale de Filippis sopra riportate”, ovvero le unità immobiliari censite al foglio 64 del comune di Catanzaro, particella 107, subalterni 37-38-39-40.

Per la suddetta pratica non è stata presentata la fine lavori.

Le unità immobiliari generate risultano tutte accatastate con gli attuali identificativi catastali.

Per tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione ubicate nel fabbricato censito al foglio 64 del comune di Catanzaro, particella 107 (i.e. BENE A, BENE B, BENE C, BENE D, BENE E, BENE F, BENE G e BENE H) non sono stati rilasciati dal Comune di Catanzaro i certificati di agibilità.

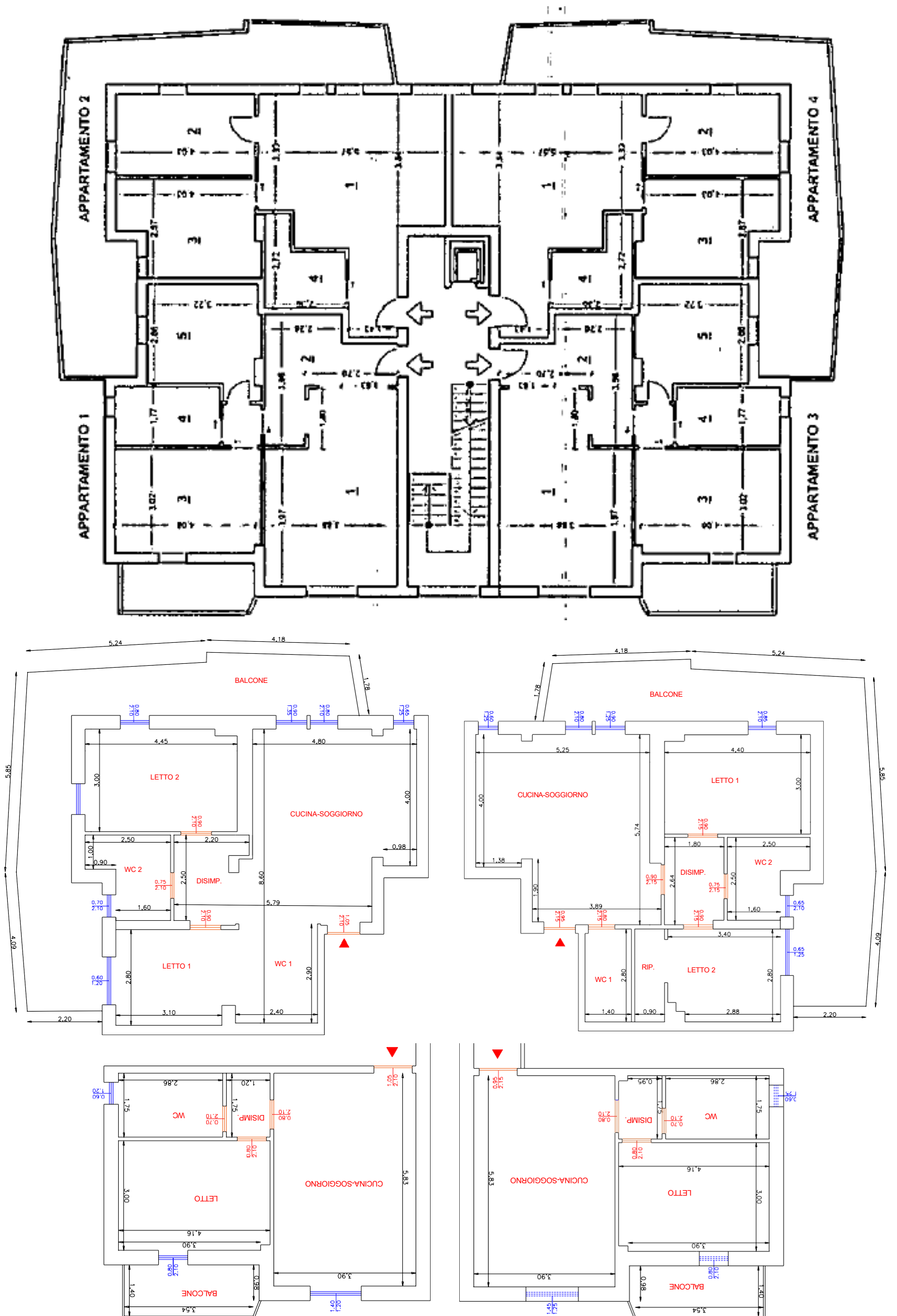


Figura 68 - Raffronto planimetrie progettuali della CILA protocollo n. 37264 del 21/04/2020 (sopra) e planimetrie d'arredo (sotto) - PIANO SECONDO

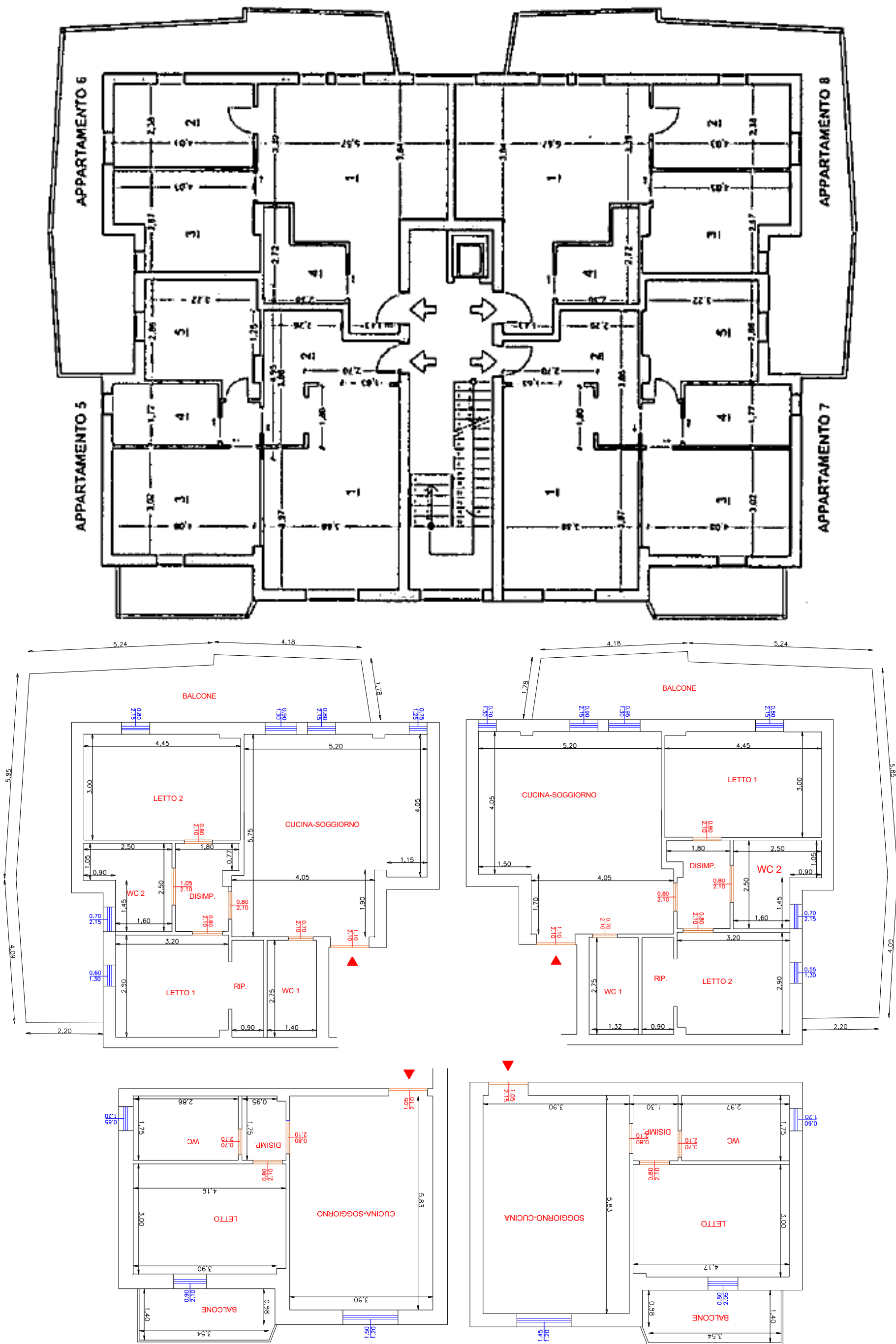


Figura 69 - Raffronto planimetrie progettuali di cui alla CILA protocollo n. 37264 del 21/04/2020 (sopra) e planimetrie d'origine (sotto) - PIANOTERZO

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare difformità rispetto alle previsioni progettuali, tanto al piano secondo (**Figura 68**), quanto al piano terzo (**Figura 69**), consistente in una diversa distribuzione e conformazione di tutte le unità immobiliari.

È stato già riferito che tutte le unità immobiliari risultano accatastate con conformazione definita, sebbene è stato appurato che solo le unità immobiliari poste al piano terzo risultano ultimate, mentre quelle ubicate al piano secondo risultano in corso di costruzione con particolare riferimento al subalterno 65, per il quale non risultano completate neanche le divisioni interne.

Dal raffronto tra gli elaborati catastali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare difformità rispetto alle planimetrie catastali, tanto al piano secondo, quanto al piano terzo, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni di tutte le unità immobiliari.

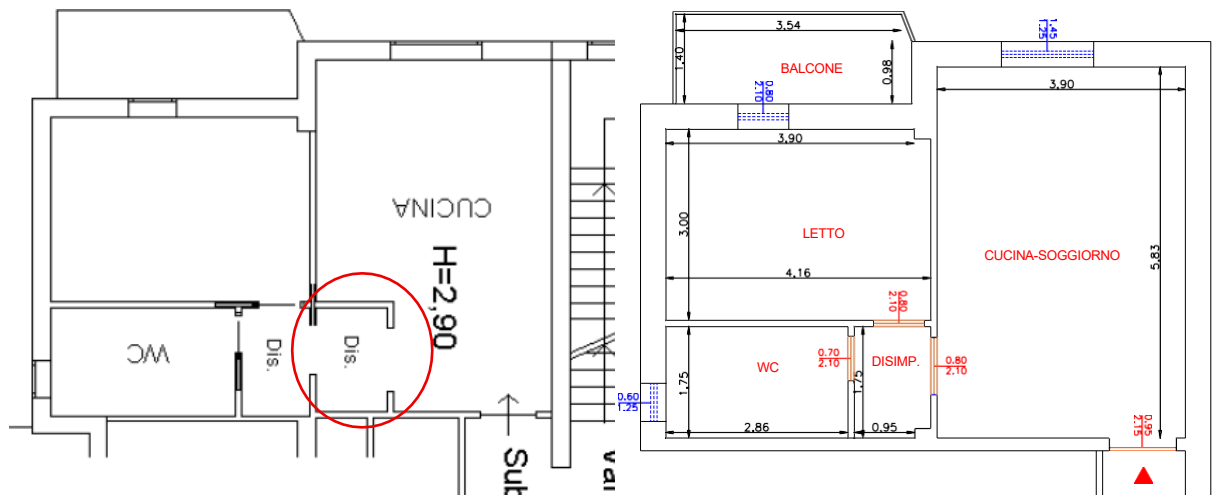


Figura 70 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 2 – SUB 62 – BENE E

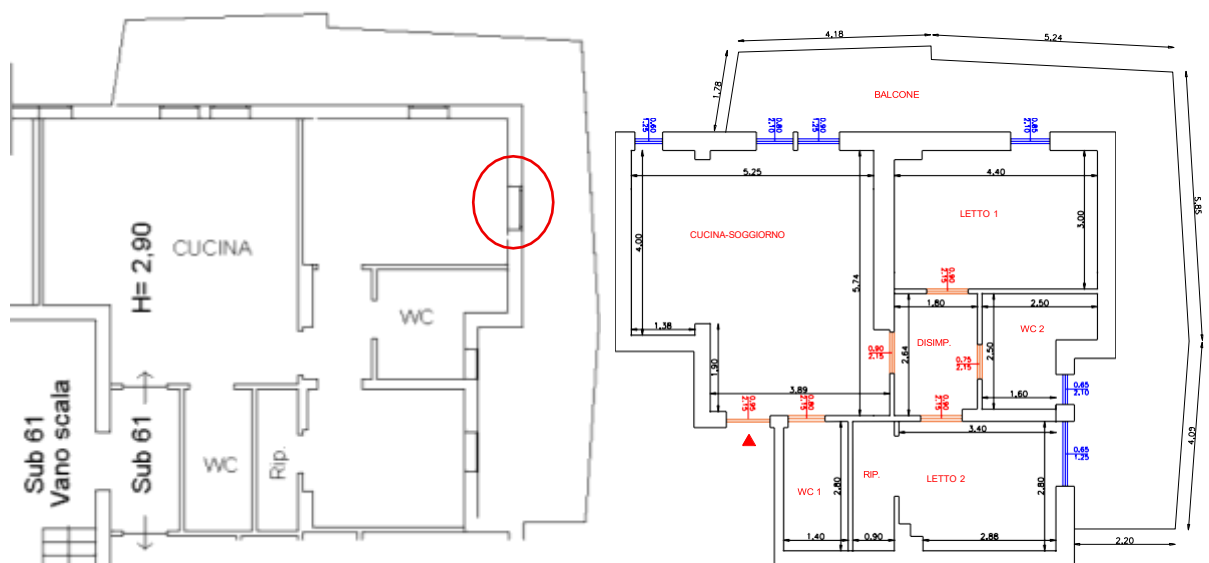


Figura 71 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 2 – SUB 63 – BENE F

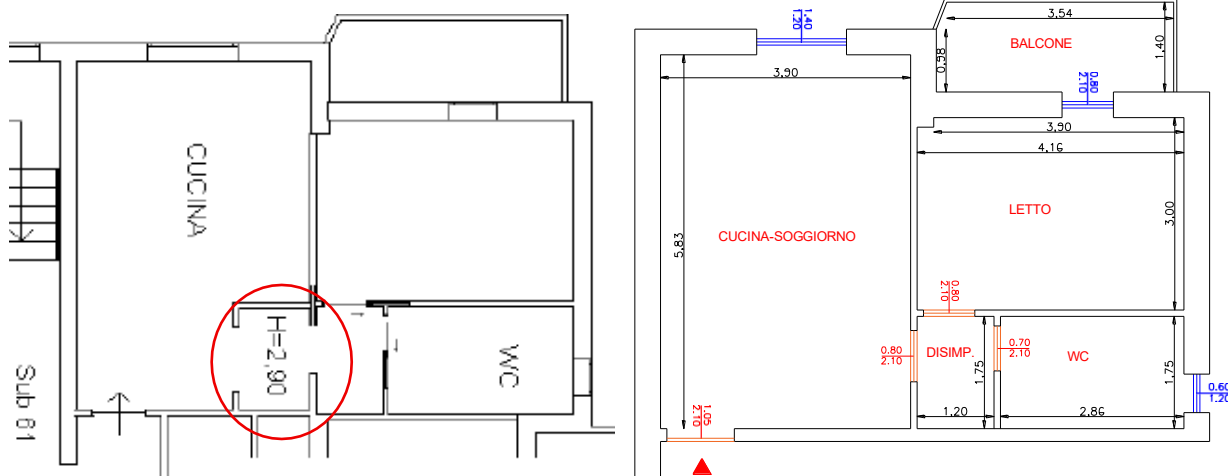


Figura 72 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 2 – SUB 64 – BENE G

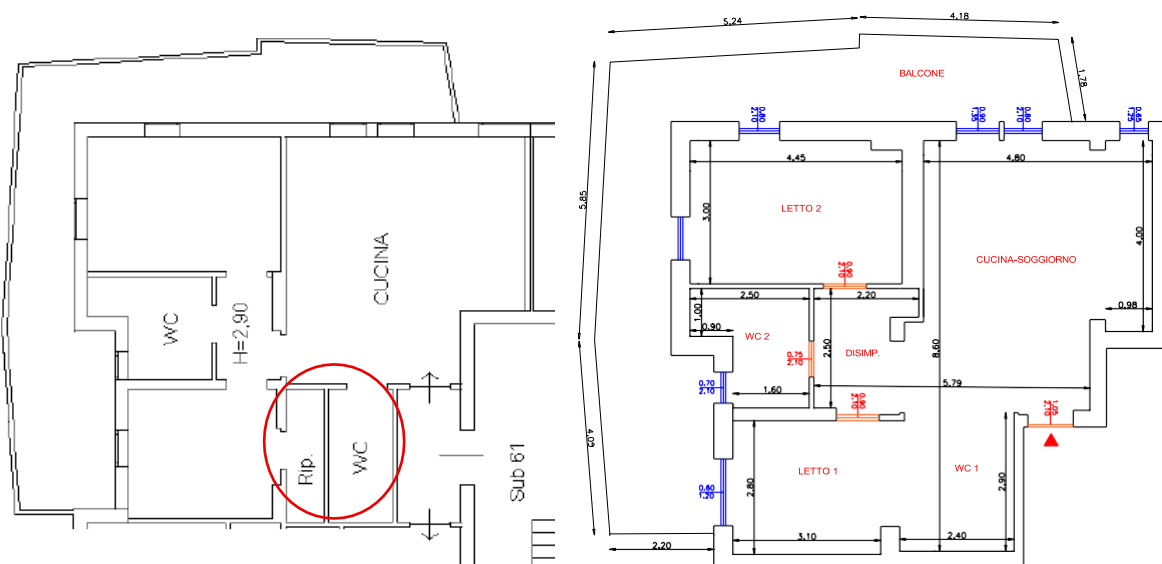


Figura 73 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 2 – SUB 65 – BENE H

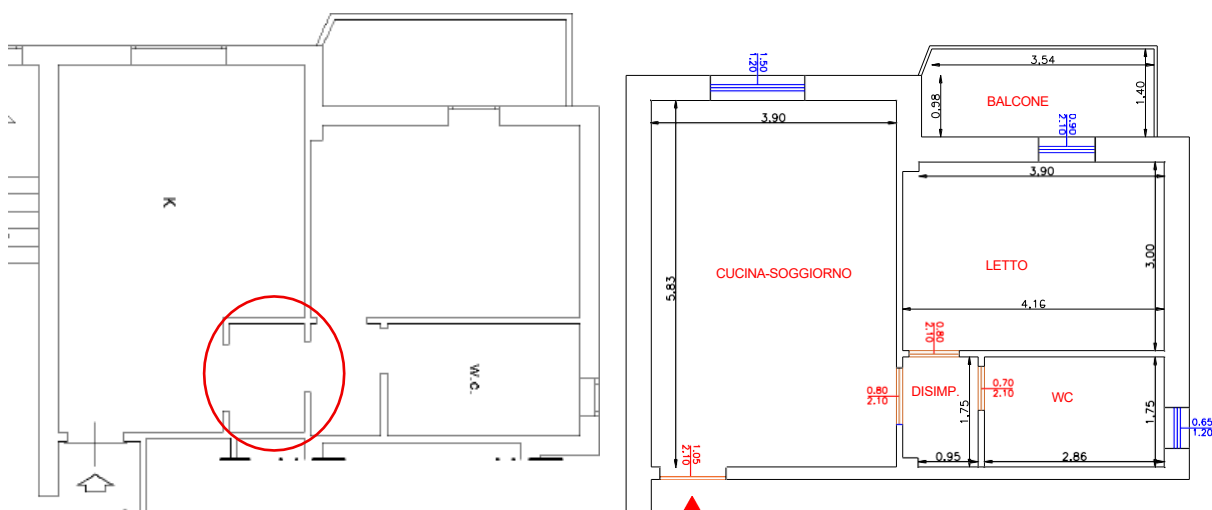


Figura 74 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 3 – SUB 57 – BENE A

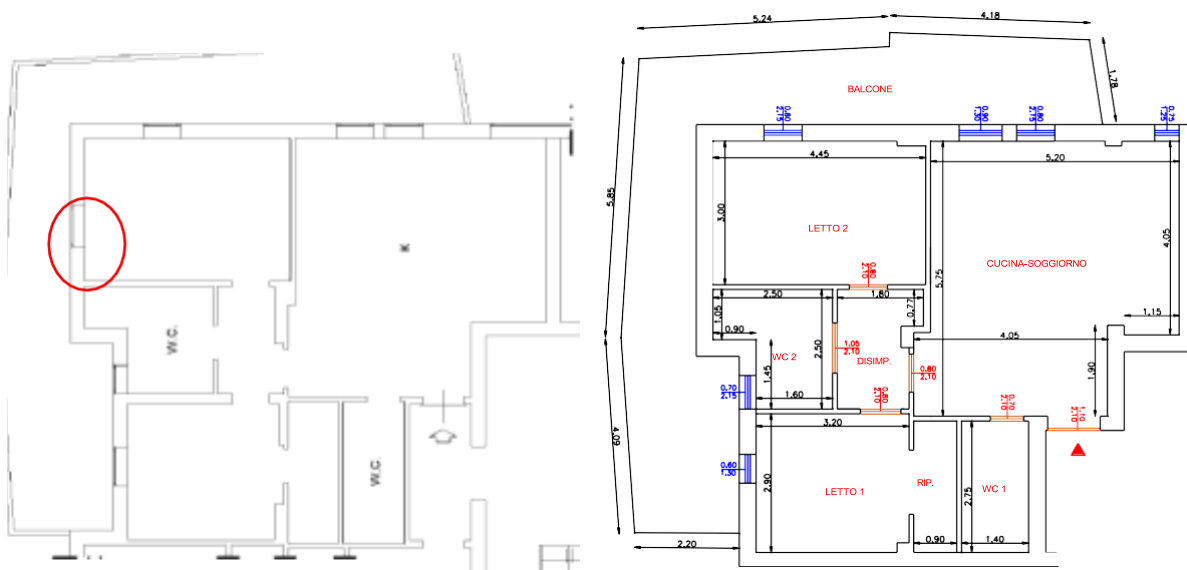


Figura 75 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 3 – SUB 58 – BENE B

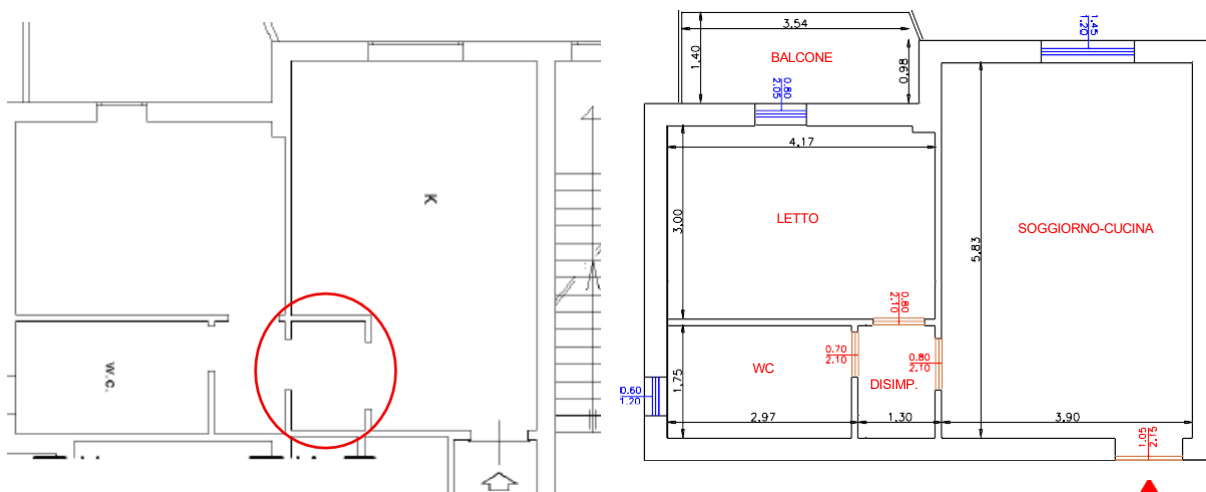


Figura 76 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 3 – SUB 59 – BENE C

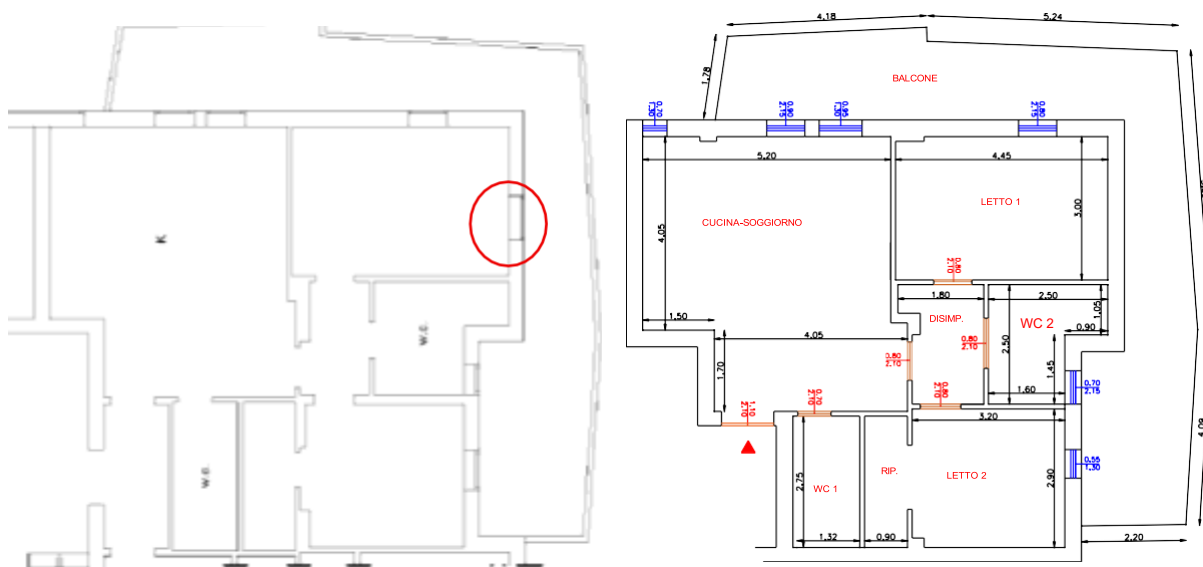


Figura 77 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PIANO 3 – SUB 60 – BENE D

Per le motivazioni che precedono, necessita dunque, per ciascun subalterno, opportuna pratica edilizia e catastale.

Costo pratica edilizia in sanatoria

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.600,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo pratica catastale

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 70,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.070,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE A, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE B, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE C, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE D, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE E, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE F, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE G, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE H, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

10.3 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.277 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 05/09/2025 (*Allegato 2*), risulta che l'area (particelle 366-367-368) su cui insiste il fabbricato contenente i BENI I-L-M, nello strumento urbanistico vigente (PRG), è classificata come di seguito specificato: "*Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi*". Per le prescrizioni urbanistiche della zona si rimanda allo stralcio delle NTA allegate al certificato.

Dal certificato risulta altresì che relativamente l'area in oggetto è:

- compresa nel cosiddetto "*Cono Visivo*", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n.134 del 03/08/2016;
- sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato. In particolare si rinvia alla Delibera n.2 della seduta del 24/10/2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, di ADOZIONE del "*Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAI-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia*" che recitano quanto di seguito:

"nelle more della successiva approvazione del progetto di piano, di cui all'articolo 1, sono adottate a titolo di misure di salvaguardia (MDS) ai sensi dell'articolo 65 comma 7 del D.lgs 152/2006 in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 rispetto al PAI 2001, le disposizioni delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI 2001 maggiormente cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalle assunzioni delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti: P3 = R4; P2 = R3; P1 = R2".

10.4 Regolarità edilizia dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro

Occorre segnalare che l'esecutata nonostante numerosi solleciti, non ha inteso fornire alcuna informazione in merito ai titoli edilizi afferenti alle unità immobiliari ubicate nel foglio 65 (i.e. BENE I, BENE L e BENE M). Dall'atto di compravendita repertorio n.127721 del 28/05/2002 per notaio Paola GUALTIERI (*Allegato 5*), afferente ad un'unità immobiliare (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno1103) sita nel fabbricato contenente i BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101), è stato appurato che tale unità immobiliare è stata oggetto di domanda di condono all'interno della quale, previo opportuno accesso agli atti, è stato reperito il certificato di idoneità statica dell'intero fabbricato.

Tale circostanza farebbe presumere la possibilità che sia stata presentata domanda di condono anche per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, tuttavia nonostante approfondite ricerche, anche sui nominativi dei precedenti proprietari, circa la presenza di eventuali domande di condono, nulla è stato possibile reperire presso il comune di Catanzaro.

Stesse considerazioni valgano per il BENE M, non essendo stata reperita alcuna informazione in merito al titolo edilizio (il marito dell'esecutata ha riferito verbalmente che trattasi di fabbricato costruito ante 1967).

Sono state altresì visionate ulteriori pratiche di condono intestate ai precedenti comproprietari:

- ...(**omissis**) ...(**OMISSIS**) nato a CATANZARO (CZ) il 21/11/1954 (CF ...(**OMISSIS**));
- ...(**omissis**) ...(**OMISSIS**) nato a CATANZARO (CZ) il 16/02/1953 (CF ...(**OMISSIS**));
- ...(**omissis**) ...(**OMISSIS**) nato a CATANZARO (CZ) il 09/09/1961 (CF ...(**OMISSIS**));
- ...(**omissis**) nato a CATANZARO (CZ) il 12/09/1950 (CF ...(**OMISSIS**));
- ...(**omissis**) ...(**OMISSIS**) nato a CATANZARO (CZ) il 05/06/1965 (CF ...(**OMISSIS**));

ed afferenti ai fabbricati limitrofi (particelle 364-869-870-365) a quelli oggetto di pignoramento (part 366-367-368).

105

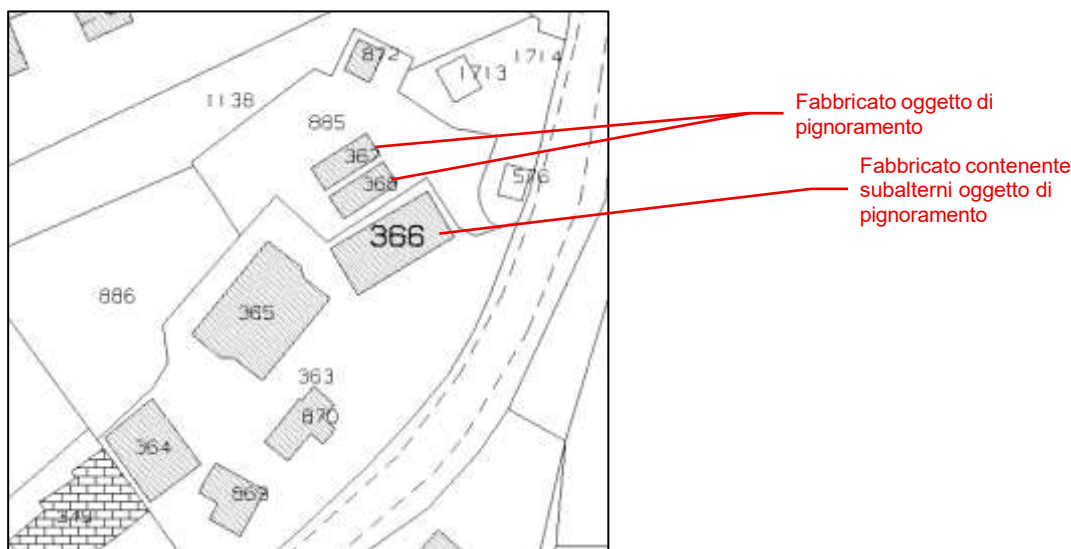


Figura 78 – Stralcio Foglio di mappa 65 - Fabbricati limitrofi a quelli contenenti i beni oggetto di pignoramento

Allo stato, per il BENE I, BENE L e BENE M, non è possibile effettuare la verifica della regolarità edilizia.

Tale circostanza verrà presa in considerazione ai fini della stima mediante l'applicazione di opportuni coefficienti riduttivi.

Per tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione ubicate nei fabbricati censito al foglio 65 del comune di Catanzaro, particella 366 (i.e. BENE I e BENE L) e particelle 367-368 (i.e. BENE M) non sono stati rilasciati dal Comune di Catanzaro i certificati di agibilità.

Dal raffronto tra gli elaborati catastali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare quanto segue:

- BENE I - difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni;
- BENE L - nessuna difformità rispetto alla planimetria catastale;
- BENE M- difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per le motivazioni che precedono, necessita dunque, per il BENE I ed il BENE M, opportuna pratica edilizia e catastale.

Costo pratica edilizia in sanatoria

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.600,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo pratica catastale

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 70,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.070,00 oltre IVA e cassa come per legge.

106

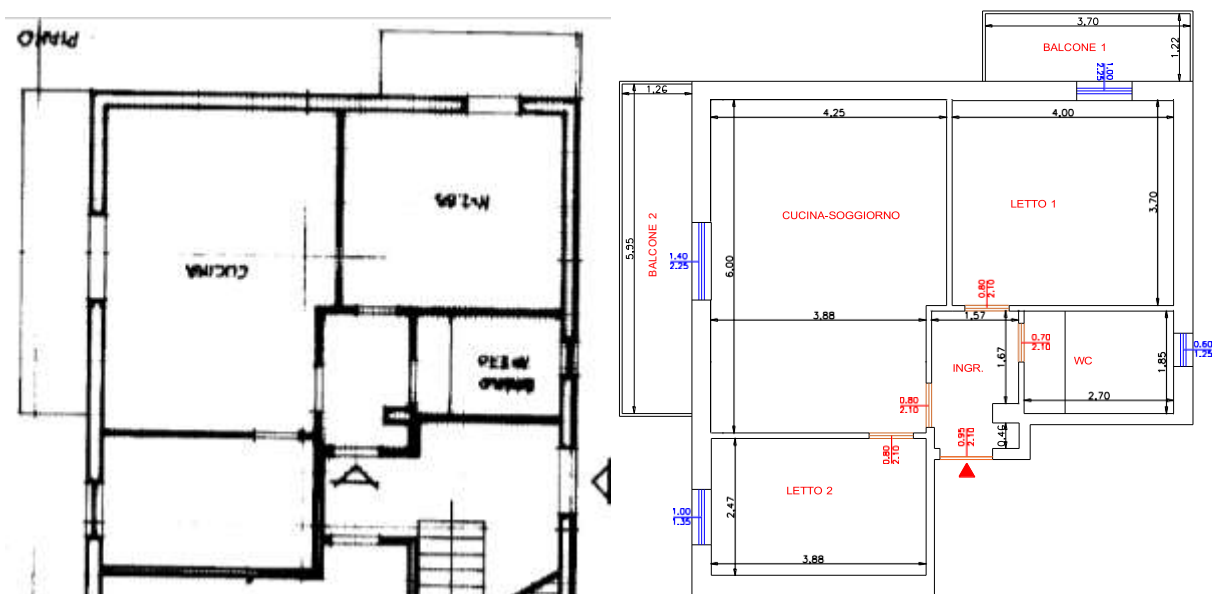


Figura 79 - Raffronto planimetrie catastali (a sinistra) e planimetrie da rilievo (a destra) – PART 366 - SUB 1101 – BENE L

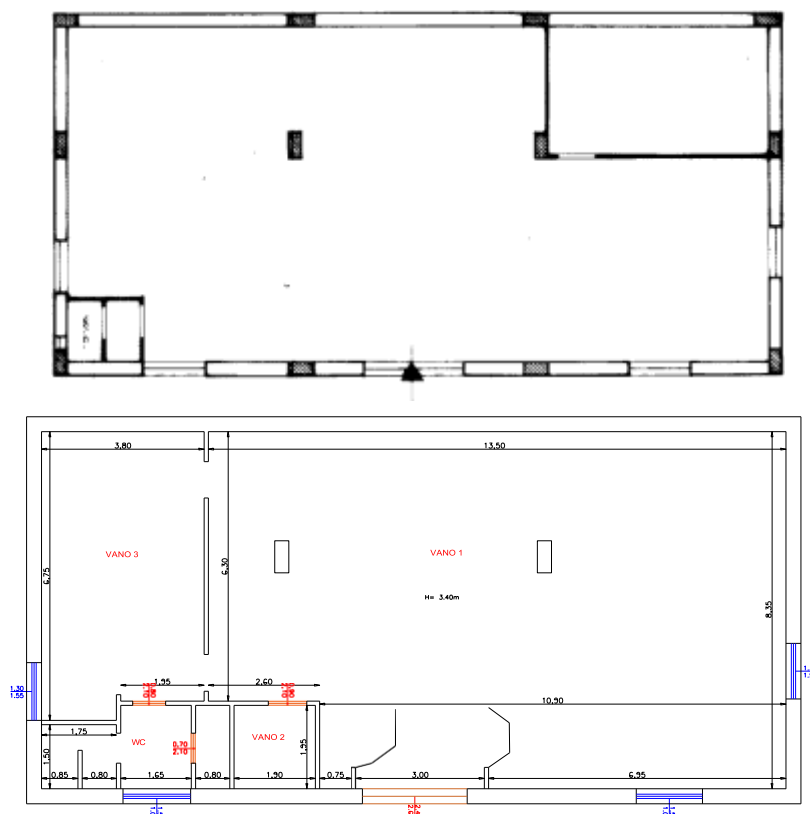


Figura 80 - Raffronto planimetrie catastali (sopra) e planimetrie da rilievo (sotto) – PART 366 - SUB 2 – BENE I

107

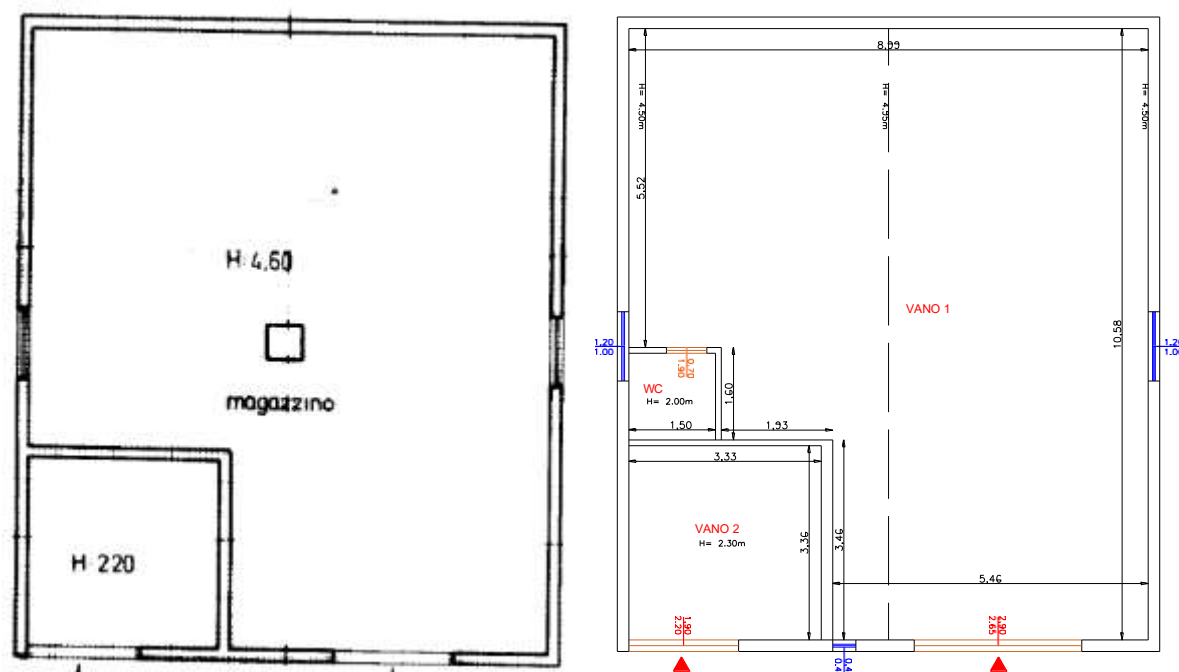


Figura 81 - Raffronto planimetrie catastali (sopra) e planimetrie da rilievo (sotto) – PART 367-368 – SUB 1101 – BENE M

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE I, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili relative al BENE M, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

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

“In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Alla luce delle considerazioni esposte al **paragrafo 10.2** è possibile affermare che per il BENE A, BENE B, BENE C, BENE D, BENE E, BENE F, BENE G e BENE H, sono presenti le seguenti opere abusive: diversa conformazione dell’unità immobiliare e diversa distribuzione degli spazi interni. Tali opere sono sanabili con opportuna pratica in sanatoria di cui si è già detto al **paragrafo 10.2**.

Alla luce delle considerazioni esposte al **paragrafo 10.4**, per il BENE I, BENE L e BENE M non è possibile esprimersi in merito alla presenza di opere abusive, fatte salve le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali: diversa distribuzione degli spazi interni. Tali opere sono sanabili con opportuna pratica in sanatoria di cui si è già detto al **paragrafo 10.4**.

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

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

BENE E – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 62 - abitazione

BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63 - abitazione

BENE G – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 64 - abitazione

BENE H – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 65 – abitazione

Le suelencate unità immobiliari risultano allo stato in corso di costruzione e pertanto non sono dotate degli impianti necessari alla destinazione residenziale.

BENE A – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 57 - abitazione

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'interno dell'unità immobiliare in apposito vano in prossimità della porta di ingresso; per come riferito in sede di operazioni peritali dal marito dell'esecutata, il contatore è in comune con i subalterni 59 (BENE C) e 60 (BENE D).



Figura 82 - Contatore linea elettrica comune ai BENI A – C – D

- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, ubicato sul balcone, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.



Figura 83 – Bombola gas cucina - Contatore acqua - Bollitore elettrico - BENE A

L'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitore elettrico. Non è presente caldaia per il riscaldamento. Sono presenti n.3 condizionatori. Non è presente gas metano. Alimentazione cucina con bombola. Non è presente termoarredo nel bagno.



Figura 84 - Condizionatori BENE A

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** presente, con punto di ricezione in prossimità della porta di ingresso.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58 - abitazione

110

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'interno dell'unità immobiliare in apposito vano in prossimità della porta di ingresso.



Figura 85 - Contatore linea elettrica comune ai BENE B

- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, ubicato sul balcone, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.



Figura 86 – Bombola gas cucina - Contatore acqua - Bollitore elettrico - BENE B

L'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitore elettrico. Non è presente caldaia per il riscaldamento. Sono presenti n.4 condizionatori. Non è presente gas metano. Alimentazione cucina con bombola. Non è presente termoarredo nei bagni.



Figura 87 – Condizionatori BENE B

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** presente, con punto di ricezione in prossimità della porta di ingresso.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE C – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 59 - abitazione

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'interno del subalterno 57 in apposito vano in prossimità della porta di ingresso; per come riferito in sede di operazioni peritali dal marito dell'esecutata, il contatore è in comune con i subalterni 57 (BENE A) e 60 (BENE D).
- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, ubicato sul balcone, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.



Figura 88 – Bombola gas cucina - Contatore acqua - Bollitore elettrico - BENE C

L'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitore elettrico. Non è presente caldaia per il riscaldamento. Sono presenti n.3 condizionatori. Non è presente gas metano. Alimentazione cucina con bombola. Non è presente termoarredo nel bagno.

112



Figura 89 - Condizionatori BENE C

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** presente, con punto di ricezione in prossimità della porta di ingresso.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60 - abitazione

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'interno del subalterno 57 in apposito vano in prossimità della porta di ingresso; per come riferito in sede di operazioni peritali dal marito dell'esecutata, il contatore è in comune con i subalterni 57 (BENE A) e 59 (BENE C).
- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, ubicato sul balcone, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.



Figura 90 – Bombola gas cucina - Contatore acqua - Bollitore elettrico - BENE D

L'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitore elettrico. Non è presente caldaia per il riscaldamento. Sono presenti n.4 condizionatori. Non è presente gas metano. Alimentazione cucina con bombola. Non è presente termoarredo nel bagno.

113



Figura 91 – Condizionatori BENE D

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** presente, con punto di ricezione in prossimità della porta di ingresso.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE I – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 2 - negozio

Allo stato risulta privo di impianti.

BENE L – FOGLIO 65 – PARTICELLA 366 - SUBALTERNO 1101 - abitazione

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'interno del vano scala in apposito vano in prossimità del portone di ingresso;



Figura 92 - Contatore linea elettrica BENE L

Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico: l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore, ubicato esternamente, distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. Il riscaldamento (a mezzo radiatori) e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da caldaia a GPL. È presente un condizionatore



Figura 93 – Caldaia - BENE L



Figura 94 - Condizionatore BENE L

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** presente, con punto di ricezione in prossimità della porta di ingresso.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE M – FOGLIO 65 – PARTICELLA 367 - SUBALTERNO 1101 unitamente alla PARTICELLA 368 - SUBALTERNO 1101 - deposito

Dotato di impianto elettrico con linee esterne e contatore ubicato all'interno ed in prossimità dell'ingresso. Presente piccolo servizio igienico.



Figura 95 - Contatore linea elettrica BENE M

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

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

Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

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

Tabella 4 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412

Nel caso in oggetto, per i BENI A – B – C – D – E – F – G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60-62-63-64-65) e BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101), risulta individuabile la seguente destinazione:

- ❖ **abitazioni adibite a residenza con occupazione continuativa, quali abitazioni civili - categoria E.1 soggetta ad A.P.E..**

Nel caso in oggetto, per il BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) risulta individuabile la seguente destinazione:

- ❖ **edifici adibiti ad attività commerciali ed assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni - categoria E.5 soggetta ad A.P.E..**

Per il BENE M (i.e. foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101), trattandosi di deposito, non necessita la redazione di A.P.E.

A seguito di accesso agli atti presso il competente ufficio Regionale è stata accertata l'esistenza dei seguenti attestati di prestazione energetica:

- BENE A – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 57 – abitazione – attestato codice identificativo 7902329000146424 valido sino al 18/11/2032
- BENE B – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 58 - abitazione – attestato codice identificativo 7902329000146426 valido sino al 18/11/2032
- BENE C – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 59 - abitazione– attestato codice identificativo 7902329000146431 valido sino al 18/11/2032
- BENE D – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 60 - abitazione– attestato codice identificativo 7902328000056413 valido sino al 05/03/2021
- BENE E – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 62 - abitazione– attestato codice identificativo 7902329000146430 valido sino al 18/11/2032
- BENE F – FOGLIO 64 – PARTICELLA 107 - SUBALTERNO 63 - abitazione– attestato codice identificativo 7902329000146434 valido sino al 18/11/2032

I suddetti attestati per come forniti dal competente ufficio regionale e senza entrare nel merito dei contenuti, sono riportati nell'*Allegato 10*.

A seguito di accesso agli atti presso il competente ufficio Regionale è stata accertata l'assenza degli attestati di prestazione energetica relativi ai BENI G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 64-65) dal 2015 al 2025. Tali unità immobiliari per come appurato in sede in sopralluogo sono allo stato di rustico e privi di infissi e pertanto costituiscono manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs. 192/2005 (manufatti cioè non qualificabili come *"sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno"*).

I BENI G – H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 64-65) sono dunque esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione.

A seguito di accesso agli atti presso il competente ufficio Regionale è stata accertata l'assenza degli attestati di prestazione energetica relativi ai BENI I – L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterni 2-1101) dal 2015 al 2025; si è, dunque, resa necessaria la redazione dei relativi attestati.

In data 18/09/2025 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso il BENE L (foglio 65, particella 366, subalterno 1101), al fine avere contezza dell'attuale conformazione del *"sistema edificio"* (impianto e fabbricato) e della presenza o meno del libretto di impianto; è stato appurato che l'impianto è sprovvisto del relativo libretto.

Considerato che l'art. 6, 18 c. 5, d.lgs. 192/2005 s.m.i. prescrive che il libretto di impianto debba essere allegato, in originale o in copia, all'A.P.E. e che in assenza del libretto di impianto non è possibile procedere al deposito dell'A.P.E. presso la piattaforma regionale SIAPE.

In data 04/11/2025 è stata depositata istanza di autorizzazione ad avvalersi della ditta ...(omissis), quale ausiliario dell'Esperto Stimatore, per la predisposizione del libretto di impianto,

nonché alla spesa di cui al preventivo n.1247 del 04/11/2025 della medesima ditta; l'istanza è stata autorizzata con visto del 04/11/2025. In sede di sopralluogo del 18/12/2025 durante le attività di manutenzione della caldaia, la ditta ha fatto presente la necessità di sostituire gli elettrodi di accensione e rilevamento ai fini della sicurezza dell'impianto stesso, nonché del suo corretto funzionamento. È stato concordato con la ditta l'ulteriore preventivo n.1420 del 18/12/2025 per un importo di € 50,00 oltre IVA; stante le motivazioni addotte dalla ditta afferenti la sicurezza, nonché l'esiguità della spesa prospettata, lo scrivente ha ritenuto opportuno autorizzare l'intervento nell'immediatezza, riservandosi di notiziare il G.E.. In data 18/12/2025 è stata depositata istanza di autorizzazione alla ulteriore spesa di cui al preventivo n.1420 del 18/12/2025 della ditta...(omissis); l'istanza è stata autorizzata con visto del 18/12/2025.

Gli A.P.E. redatti sono riportati nell'*Allegato 10*.

La metodologia di calcolo utilizzata è la **procedura di calcolo da rilievo sull'edificio** che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente. Il metodo di calcolo consiste negli algoritmi, definiti dalle norme tecniche di riferimento, utilizzati per calcolare gli indicatori energetici a partire dai dati di ingresso. Secondo l'*Art. 3 del DLgs 192/05* come modificato dalla *Legge 90/13* le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive *2002/91/CE* e *2010/31/UE*, sono quelle di seguito elencate:

- **Raccomandazione CTI 14/2013** *"Prestazioni energetiche degli edifici – Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio"*, o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- **UNI/TS 11300 –1** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: *Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale*;
- **UNI/TS 11300 –2** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione*;
- **UNI/TS 11300 –3** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*;
- **UNI/TS 11300 –4** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: *Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria*;
- **UNI/TS 11300-5** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: *Calcolo dell'energia primaria e dalla quota di energia da fonti rinnovabili*;
- **UNI/TS 11300-6** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: *Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili*;
- **UNI EN 15193** Prestazione energetica degli edifici – *Requisiti energetici per illuminazione*.

Il software utilizzato per l'implementazione del calcolo è **TerMus-BIM_v.60.00d**.

Il software TerMus è **CERTIFICATO conforme** alle norme *UNI/TS 11300-1:2014*, *UNI/TS 11300-2:2014*, *UNI/TS 11300-3:2012*, *UNI/TS 11300-4:2013*, *UNI/TS 11300-5:2013*, *UNI/TS 11300-6:2013* ed alla *UNI EN 15193:2008* dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del *D.Lgs. 192/2005 - Certificato n.82 del 11/10/2018* (*Allegato 10*).

L'APE relativo al BENE I (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 2) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 19/02/2026 con **CODICE IDENTIFICATIVO n. 20260219-079023-50760**.

L'APE relativo al BENE L (i.e. foglio 65, particella 366, subalterno 1101) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 20/02/2026 con **CODICE IDENTIFICATIVO n. 20260220-079023-50780**.

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

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

“Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)”.

“Il valore degli immobili pignorati”.

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

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

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

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*³ rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

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

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

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

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

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

³ Valore di mercato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio). Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards: “Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

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

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

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

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

Nel caso di specie, stante la natura residenziale dell'immobile, verrà utilizzato il criterio di stima dettagliato nel paragrafo che segue.

13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

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

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

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

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

Determinazione della superficie commerciale

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

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione) – come nel caso in oggetto;
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distingue:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non

entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Nel caso specifico, con riferimento al piano terzo sottotetto, stante la sua conformazione ed essendo stata utilizzata tutta la superficie, non verranno escluse le porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura,
- stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

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

Nel caso di unità immobiliare parte di un edificio⁴, come riscontrabile nel caso in oggetto, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

124

La *misurazione dei vani principali e accessori diretti* si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La *misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento* dell'unità immobiliare si determina:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La *misurazione delle pertinenze esclusive accessorie* a servizio dell'unità immobiliare si determina:

⁴ Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale, per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

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

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto riguarda i balconi, terrazzi e similari, è d'uso ponderare come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

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

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, è d'uso ponderare come di seguito:

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

Le unità commerciali, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

125

Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie commerciale si determina con lo stesso criterio delle unità residenziali

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti.

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore *“a corpo”* e non a *“misura”* del bene in oggetto.

Stima del valore di mercato medio unitario

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

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

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

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

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

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

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

Dettaglio del coefficiente correttivo

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

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

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

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o

provinciale, propinquità ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

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

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

✚ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

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

✚ caratteristiche posizionali intrinseche

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

✚ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

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

✚ caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

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

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili

di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

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

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

Tabella 5 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

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

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

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

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

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

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

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

Dove

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

13.2 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro - BITAZIONE

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di Catanzaro in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio alto (105,4 fabbricati/kmq) ed una incidenza di edifici inutilizzati bassa (2,8% dello stock).

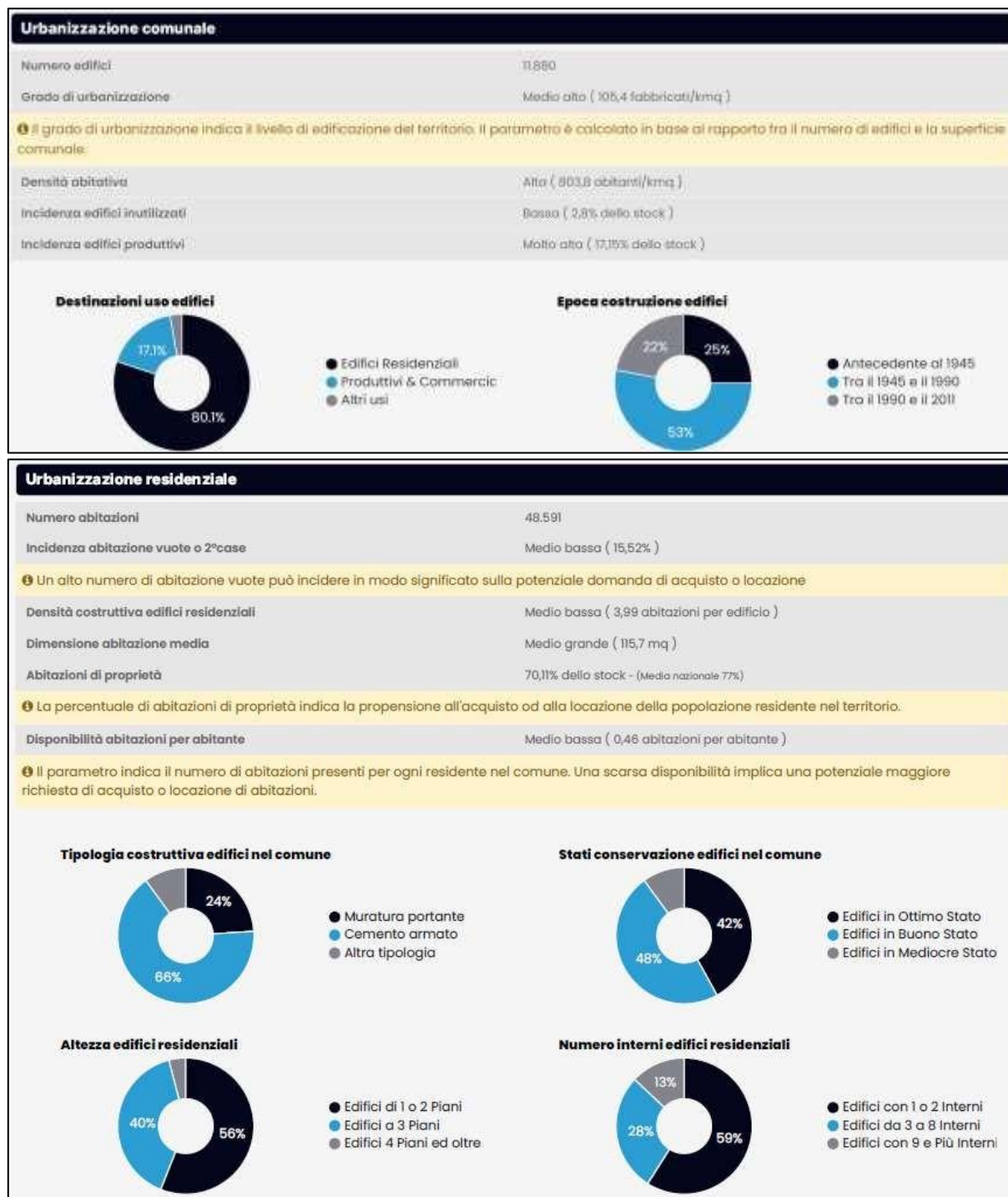


Figura 96 – Dati urbanizzazione comune di Catanzaro

In termini di dinamicità del mercato residenziale la percentuale è medio bassa, come ravvisabile anche dallo storico delle compravendite.



Figura 97 – Dinamicità del mercato residenziale – Catanzaro



Figura 98 – Andamento quotazioni - Catanzaro

Storico Compravendite Residenziali						Catanzaro	
Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione							
Anno	0-50 MP	da 50 a 95 MP	da 95 a 110 MP	da 110 a 145 MP	Oltre 145 MP	Totale	
2024	81	224	218	179	142	625	
2023	60	200	180	167	122	730	
2022	98	217	232	205	143	896	
2021	74	204	208	173	126	790	
2020	56	161	165	124	110	616	
2019	46	210	242	131	122	751	
Media	68	202	209	163	126	767	

Storico Compravendite Non Residenziali										Catanzaro	
Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia											
Anno	Negozi/Laboratori	Uffici	Magazzini/Depositi	Alberghi/Residence	Edifici Commerciali	Uffici di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale		
2024	114	31	30	0	33	1	0	10	209		
2023	61	29	20	0	4	0	0	2	117		
2022	72	41	81	1	5	0	0	9	212		
2021	54	29	88	0	10	0	0	7	188		
2020	47	11	38	0	3	1	0	4	127		
2019	52	32	63	0	1	0	0	2	150		
Media	68	29	70	0	9	0	0	6	192		

Storico Compravendite Pertinenziali				Catanzaro	
Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia					
Anno	Box e Post/Auto	Carichi e Soffitte	Totale		
2024	73	141	214		
2023	60	110	170		
2022	71	144	215		
2021	67	140	207		
2020	68	65	133		
2019	70	92	162		
Media	70	108	181		

Figura 99 – Storico compravendite - Catanzaro

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 5 fasce (B, C, D, E, R), a loro volta suddivise in zone. I beni oggetto di stima ubicati in viale Vincenzo De Filippis rientrano nella zona **C3/Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO**; dal 2024 la zona è stata ridefinita **C8/Semicentrale/ZONA MATERDOMINI E RIONE DE FILIPPIS**.

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

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 9). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona *C8/Semicentrale/ZONA MATERDOMINI E RIONE DE FILIPPIS*, la tipologia prevalente è *abitazioni civili*, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2015 (secondo semestre) all'anno 2025 (disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria *abitazioni civili* che è quella riferibile all'immobile in oggetto.

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 100**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *abitazioni civili* abbiano avuto un andamento pressoché costante sino al 2023, registrando una lieve diminuzione dal 2024.

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	900,00	1 200,00	1 050,00
2016	960,00	1 250,00	1 105,00
2017	940,00	1 250,00	1 095,00
2018	1 100,00	1 250,00	1 175,00
2019	1 150,00	1 200,00	1 175,00
2020	1 150,00	1 200,00	1 175,00
2021	1 150,00	1 200,00	1 175,00
2022	1 100,00	1 200,00	1 150,00
2023	1 100,00	1 200,00	1 150,00
2024	780,00	1 150,00	965,00
2025	780,00	1 150,00	965,00

131

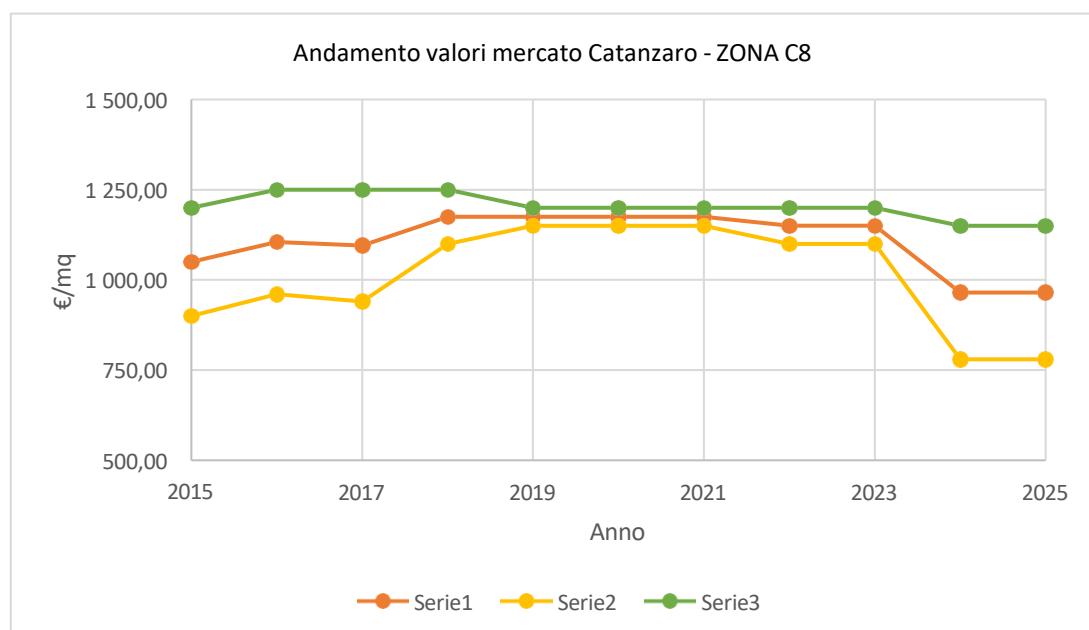


Figura 100 - Diagramma valori di mercato Zona OMI C8 – Categoria *abitazioni civili* - Catanzaro

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

Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- valori di mercato abitazioni civili €/mq 780,00 - €/mq 1.150,00

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*. Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *abitazioni*, sono schematizzate nella **Tabella 6**.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2025	Viale Vincenzo De Filippis 320	90,00	70 000,00	777,78
2025	Via Girolamo Marafioti	92,00	105 000,00	1 141,30
2024	Viale Vincenzo De Filippis	108,00	106 940,00	990,19
2025	Viale Vincenzo De Filippis	112,00	80 000,00	714,29
2023	Viale Vincenzo De Filippis	131,00	80 000,00	610,69
2024	Viale Vincenzo De Filippis	116,00	73 000,00	629,31
2025	Via Umberto Zanotti Bianco	156,00	140 500,00	900,64
2025	Viale Vincenzo De Filippis	116,00	120 000,00	1 034,48
2025	Viale Vincenzo De Filippis	115,00	75 000,00	652,17
2023	Viale Vincenzo De Filippis	117,00	84 000,00	717,95
2024	Viale Vincenzo De Filippis	134,00	110 000,00	820,90
2024	Via Francesco Massara	75,00	72 000,00	960,00
2024	Viale Vincenzo De Filippis	77,00	58 000,00	753,25
2023	Via Francesco Massara	138,00	116 000,00	840,58
2023	Viale Vincenzo De Filippis	147,00	105 000,00	714,29
MEDIA				817,19

Tabella 6 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni* – Catanzaro - Zona OMI C8

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *abitazioni*, rientrano nell'intervallo delle quotazioni OMI.

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 9*). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "*statistici*" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a febbraio 2026, relative alle categorie *abitazioni*, sono le seguenti:

- abitazioni in stabili di fascia media €/mq 789,00 - €/mq 1.065,00

che risultano perfettamente allineate con le quotazioni OMI.

 Abitazioni e Ville		 Uffici e Negozi		 Box e Posti auto		 Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE			
 Abitazioni in stabili 1ª Fascia Real Di qualità SUPERIORE allo standard di zona							
Quotazione Minima 948		Quotazione Media 1.112		Quotazione Massima 1.276			
 Abitazioni in stabili Fascia Media Real Di qualità nello STANDARD di zona							
Quotazione Minima 789		Quotazione Media 927		Quotazione Massima 1.065			
 Abitazioni in stabili 2ª Fascia Real Di qualità INFERIORE allo standard di zona							
Quotazione Minima 725		Quotazione Media 791		Quotazione Massima 857			
 Ville e Villini							
Quotazione Minima 974		Quotazione Media 1.107		Quotazione Massima 1.240			

Figura 101 - Risultato interrogazione borsino immobiliare febbraio 2026 – Categoria *abitazioni* – Catanzaro - Zona OMI C8**Fonte n.4 – Offerte di vendita**

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *abitazioni*, siti in Catanzaro (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 9*),

133

prendendo in considerazione un raggio di 500 m da viale V. De Filippis 274, ove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*. Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 7**.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Distanza dall'immobile oggetto di stima [m]	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3223974	Viale Vincenzo De Filippis 292	78	80 000,00	95,00	842,11
3146971	Viale Vincenzo De Filippis 320	92	250 000,00	200,00	1 250,00
3258417	Viale Vincenzo De Filippis 320	126	115 000,00	184,00	625,00
3264791	Viale Vincenzo De Filippis 320	137	180 000,00	184,00	978,26
3255475	Viale Vincenzo De Filippis 122	160	209 000,00	220,00	950,00
3214181	Viale Vincenzo De Filippis 142	207	68 000,00	110,00	618,18
3235310	Viale Vincenzo De Filippis 122	215	78 000,00	80,00	975,00
3242288	Viale Vincenzo De Filippis 142	217	95 000,00	130,00	730,77
3250171	Viale Vincenzo De Filippis 142	217	95 000,00	130,00	730,77
3245293	Viale Vincenzo De Filippis 142	219	95 000,00	135,00	703,70
3241902	Viale Vincenzo De Filippis	223	78 000,00	80,00	975,00
374776	Viale Vincenzo De Filippis	251	120 000,00	170,00	705,88
3253301	Viale Vincenzo De Filippis 68	273	185 000,00	300,00	616,67
3258196	Viale Vincenzo De Filippis 68	284	185 000,00	150,00	1 233,33
3202675	Viale Vincenzo De Filippis 68	285	67 000,00	122,00	549,18
3163196	Viale Vincenzo De Filippis 68	285	69 000,00	119,00	579,83
3244857	Viale Vincenzo De Filippis	286	75 000,00	110,00	681,82
3112249	Viale Vincenzo De Filippis	286	80 000,00	148,00	540,54
3185614	Viale Vincenzo De Filippis 67	351	130 000,00	110,00	1 181,82

MEDIA

814,10

Tabella 7 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - Categoria *abitazioni* – Catanzaro - Zona OMI C8

Esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni OMI.

Stante la conformazione degli immobili ed il loro stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore massimo delle quotazioni OMI:

➤ **abitazioni** €/mq 1.150,00

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

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricadono gli immobili in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni.

BENI A – B – C – D (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 57-58-59-60)

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

BENI E – F – G (i.e. foglio 64, particella 107, subalterni 62-63-64)

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso al vano scala e ascensore avviene a mezzo rampa esterna, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,12.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,06 su 0,06.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,03 su 0,03.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,10 su 0,10.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,10.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,05.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,10.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene buona l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i valori massimi:
 - Vetustà - 0,05 su 0,05
 - Obsolescenza - 0,05 su 0,05
 - Commerciabilità - 0,15 su 0,15

BENE H (i.e. foglio 64, particella 107, subalterno 65)

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso al vano scala e ascensore avviene a mezzo rampa esterna, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,12.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,06 su 0,06.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,03 su 0,03.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,10 su 0,10.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,10.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,05.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,10.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene buona l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i valori massimi:
 - Vetustà - 0,05 su 0,05
 - Obsolescenza - 0,05 su 0,05
 - Commerciabilità - 0,15 su 0,15

136

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati grafici (Allegato 8):

- ❖ TAVOLA 14 – SUPERFICIE PONDERATA BENE A
- ❖ TAVOLA 15 – SUPERFICIE PONDERATA BENE B
- ❖ TAVOLA 16 – SUPERFICIE PONDERATA BENE C
- ❖ TAVOLA 17 – SUPERFICIE PONDERATA BENE D
- ❖ TAVOLA 18 – SUPERFICIE PONDERATA BENE E
- ❖ TAVOLA 19 – SUPERFICIE PONDERATA BENE F
- ❖ TAVOLA 20 – SUPERFICIE PONDERATA BENE G
- ❖ TAVOLA 21 – SUPERFICIE PONDERATA BENE H

Stima BENE A - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 57 – categoria A/2

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	51,28	1,00	51,28
Balconi scoperti fino a 25 mq	5,42	0,30	1,63
TOTALE			52,91
TOTALE APPROSSIMATO			53,00

Tabella 8 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE A

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

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

Tabella 9 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE A

137

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,94
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 1 081,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	53,00
VALORE DI MERCATO	€ 57 293,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 57 293,00

Tabella 10 - Determinazione valore di mercato - BENE A

Il valore del BENE A oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 57 viene stimato complessivamente in € 57.293,00.

Stima BENE B - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 58 – categoria A/2

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	78,31	1,00	78,31
Balconi scoperti fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi scoperti - quota eccedente i 25 mq	6,25	0,10	0,63
TOTALE			86,44
TOTALE APPROSSIMATO			86,00

Tabella 11 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE B

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

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

Tabella 12 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE B

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,94
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 1 081,00
Riepilogo superficie complessiva (m²)	86,00
VALORE DI MERCATO	€ 92 966,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 92 966,00

Tabella 13 - Determinazione valore di mercato - BENE B

Il valore del BENE B oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 58 viene stimato complessivamente in € 92.966,00.

Stima BENE C - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 59 – categoria A/2

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	51,37	1,00	51,37
Balconi scoperti fino a 25 mq	5,42	0,30	1,63
TOTALE			53,00
TOTALE APPROSSIMATO			53,00

Tabella 14 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE C

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

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

Tabella 15 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE C

139

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,94
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 1 081,00
Riepilogo superficie complessiva (m²)	53,00
VALORE DI MERCATO	€ 57 293,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 57 293,00

Tabella 16 - Determinazione valore di mercato - BENE C

Il valore del BENE C oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 59 viene stimato complessivamente in € 57.293,00.

Stima BENE D - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 60 – categoria A/2

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	78,19	1,00	78,19
Balconi scoperti fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi scoperti - quota eccedente i 25 mq	6,25	0,10	0,63
TOTALE			85,69
TOTALE APPROSSIMATO			86,00

Tabella 17 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE D

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

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

Tabella 18 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE D

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,94
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 1 081,00
Riepilogo superficie complessiva (m²)	86,00
VALORE DI MERCATO	€ 92 966,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 92 966,00

Tabella 19 - Determinazione valore di mercato - BENE D

Il valore del BENE D oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 60 viene stimato complessivamente in € 92.966,00.

Stima BENE E - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 62 – categoria A/4

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	51,46	1,00	51,46
Balconi scoperti fino a 25 mq	5,42	0,30	1,63
TOTALE			53,09
TOTALE APPROSSIMATO			53,00

Tabella 20 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE E

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,12	0,08
	Servizi	0,12	0,12
	Verde	0,06	0,06
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,10
car. Tecnologiche (0,25)	car. Costruttive	0,10	0,08
	Finiture	0,05	0,04
	Impianti	0,10	0,06
car. Produttive (0,25)	Vetustà	0,05	0,05
	Obsolescenza	0,05	0,05
	Commerciabilità	0,15	0,15
TOTALE		1,00	0,89

Tabella 21 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE E

141

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,89
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 1 023,50
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	53,00
VALORE DI MERCATO	€ 54 245,50
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 54 246,00

Tabella 22 - Determinazione valore di mercato - BENE E

Il valore del BENE E oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 62 viene stimato complessivamente in € 54.246,00.

Stima BENE F - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 63 – categoria A/4

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	81,52	1,00	81,52
Balconi scoperti fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi scoperti - quota eccedente i 25 mq	6,25	0,10	0,63
TOTALE			89,65
TOTALE APPROSSIMATO			90,00

Tabella 23 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE F

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,12	0,08
	Servizi	0,12	0,12
	Verde	0,06	0,06
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,10
car. Tecnologiche (0,25)	car. Costruttive	0,10	0,08
	Finiture	0,05	0,04
	Impianti	0,10	0,06
car. Produttive (0,25)	Vetustà	0,05	0,05
	Obsolescenza	0,05	0,05
	Commerciabilità	0,15	0,15
TOTALE		1,00	0,89

Tabella 24 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE F

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,89
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 1 023,50
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	90,00
VALORE DI MERCATO	€ 92 115,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 92 115,00

Tabella 25 - Determinazione valore di mercato - BENE F

Il valore del BENE F oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 63 viene stimato complessivamente in € 92.115,00.

Stima BENE G - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 64 – categoria A/4

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	51,28	1,00	51,28
Balconi scoperti fino a 25 mq	5,42	0,30	1,63
TOTALE			52,91
TOTALE APPROSSIMATO			53,00

Tabella 26 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE G

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,12	0,08
	Servizi	0,12	0,12
	Verde	0,06	0,06
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,10
car. Tecnologiche (0,25)	car. Costruttive	0,10	0,08
	Finiture	0,05	0,04
	Impianti	0,10	0,06
car. Produttive (0,25)	Vetustà	0,05	0,05
	Obsolescenza	0,05	0,05
	Commerciabilità	0,15	0,15
TOTALE		1,00	0,89

Tabella 27 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE G

143

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,89
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 1 023,50
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	53,00
VALORE DI MERCATO	€ 54 245,50
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 54 246,00

Tabella 28 - Determinazione valore di mercato - BENE G

Il valore del BENE G oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 64 viene stimato complessivamente in € 54.246,00.

Stima BENE H - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 64 – particella 107 – subalterno 65 – categoria A/4

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	81,52	1,00	81,52
Balconi scoperti fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi scoperti - quota eccedente i 25 mq	6,25	0,10	0,63
TOTALE			89,65
TOTALE APPROSSIMATO			90,00

Tabella 29 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE H

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,12	0,08
	Servizi	0,12	0,12
	Verde	0,06	0,06
car. Intrinseche posizionali (0,20)	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
	Luminosità	0,10	0,10
car. Tecnologiche (0,25)	car. Costruttive	0,10	0,08
	Finiture	0,05	0,00
	Impianti	0,10	0,00
car. Produttive (0,25)	Vetustà	0,05	0,05
	Obsolescenza	0,05	0,05
	Commerciabilità	0,15	0,15
TOTALE		1,00	0,79

Tabella 30 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE H

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.150,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 150,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,79
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 908,50
Riepilogo superficie complessiva (m²)	90,00
VALORE DI MERCATO	€ 81 765,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 81 765,00

Tabella 31 - Determinazione valore di mercato - BENE H

Il valore del BENE H oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 64 del comune di Catanzaro – particella 107 – subalterno 65 viene stimato complessivamente in € 81.765,00.

13.3 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro - NEGOZIO

Il bene oggetto di stima ubicato in via Fiume Busento rientra nella zona *D2/Periferica/CAVA, CAMPAGNELLA*; dal 2024 la zona è stata ridefinita *D15/Periferica/CATANZARO EST FRA TORRENTE FIUMARELLA E VIALE FIUME BUSENTO E DA LOC. SANTO JANNI FINO A SS106/VAR A*.

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

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (*Allegato 9*). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona *D15/Periferica/CATANZARO EST FRA TORRENTE FIUMARELLA E VIALE FIUME BUSENTO E DA LOC. SANTO JANNI FINO A SS106/VAR A*, la tipologia prevalente è *abitazioni di tipo economico*, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2015 (secondo semestre) all'anno 2025 (disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria *negozi* che è quella riferibile all'immobile in oggetto. Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 102**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *negozi* abbiano avuto un andamento pressoché costante sino al 2023, registrando una lieve aumento dal 2024.

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

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	980,00	1 400,00	1 190,00
2016	980,00	1 400,00	1 190,00
2017	980,00	1 400,00	1 190,00
2018	980,00	1 400,00	1 190,00
2019	980,00	1 400,00	1 190,00
2020	980,00	1 400,00	1 190,00
2021	980,00	1 400,00	1 190,00
2022	970,00	1 400,00	1 185,00
2023	960,00	1 400,00	1 180,00
2024	1 050,00	1 500,00	1 275,00
2025	1 050,00	1 500,00	1 275,00

Tabella 32 - Valori di mercato Zona OMI D15 – Categoria *negozi* - Catanzaro

immobiliare, sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a febbraio 2026, relative alle categorie *negozi*, sono le seguenti:

- negozi €/mq 825,00 - €/mq 1.115,00

che risultano inferiori alle quotazioni OMI.

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M² / MESE	
 Uffici			
Quotazione Minima 858	Quotazione Media 992	Quotazione Massima 1.126	
 Negozi			
Quotazione Minima 825	Quotazione Media 970	Quotazione Massima 1.115	

Figura 103 - Risultato interrogazione borsino immobiliare febbraio 2026 – Categoria *negozi* – Catanzaro - Zona OMI D15

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *negozi*, siti in Catanzaro (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 9*), prendendo in considerazione un raggio di 2 km da via Fiume Busento, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. La ricerca ha avuto esito negativo e pertanto tale fonte non è utilizzabile.

147

Stante la conformazione dell'immobile ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore massimo delle quotazioni del Borsino Immobiliare:

- negozi €/mq 1.115,00

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

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricadono gli immobili in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni.

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è direttamente da corte, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.

- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,01 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene pessima l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i valori massimi:
 - Vetustà - 0,00 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,00 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,00 su 0,12

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati grafici (Allegato 8):

❖ *TAVOLA 22 – SUPERFICIE PONDERATA BENE I*

Stima BENE I - Catanzaro – NEGOZIO - foglio 65 – particella 366 – subalterno 2 – categoria C/1

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	163,80	1,00	163,80
TOTALE			163,80
TOTALE APPROSSIMATO			164,00

Tabella 34 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE I

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,00
	Finiture	0,04	0,01
	Impianti	0,08	0,04
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,00
	Obsolescenza	0,04	0,00
	Commerciabilità	0,12	0,00
TOTALE		1,00	0,65

Tabella 35 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE I

149

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.115,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 115,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,65
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 724,75
Riepilogo superficie complessiva (m²)	164,00
VALORE DI MERCATO	€ 118 859,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 118 859,00

Tabella 36 - Determinazione valore di mercato - BENE L

Il valore del BENE I oggetto di pignoramento (negoziò) e catastalmente individuato al foglio 65 del comune di Catanzaro – particella 366 – subalterno 2 viene stimato complessivamente in € 118.859,00.

13.4 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 65 del Comune di Catanzaro - ABITAZIONE

Il bene oggetto di stima ubicato in via Fiume Busento rientra nella zona *D2/Periferica/CAVA, CAMPAGNELLA*; dal 2024 la zona è stata ridefinita *D15/Periferica/CATANZARO EST FRA TORRENTE FIUMARELLA E VIALE FIUME BUSENTO E DA LOC. SANTO JANNI FINO A SS106/VAR A*.

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

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 9). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona *D15/Periferica/CATANZARO EST FRA TORRENTE FIUMARELLA E VIALE FIUME BUSENTO E DA LOC. SANTO JANNI FINO A SS106/VAR A*, la tipologia prevalente è *abitazioni di tipo economico*, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2015 (secondo semestre) all'anno 2025 (disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria *abitazioni di tipo economico* che è quella riferibile all'immobile in oggetto.

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 104**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *abitazioni di tipo economico* abbiano avuto un andamento pressoché costante sino al 2023, registrando una lieve aumento dal 2024.

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

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	425,00	620,00	522,50
2016	425,00	620,00	522,50
2017	425,00	620,00	522,50
2018	425,00	620,00	522,50
2019	425,00	620,00	522,50
2020	425,00	620,00	522,50
2021	425,00	620,00	522,50
2022	420,00	610,00	515,00
2023	415,00	600,00	507,50
2024	430,00	640,00	535,00
2025	430,00	640,00	535,00

Tabella 37 - Valori di mercato Zona OMI D15 – Categoria *abitazioni di tipo economico* - Catanzaro

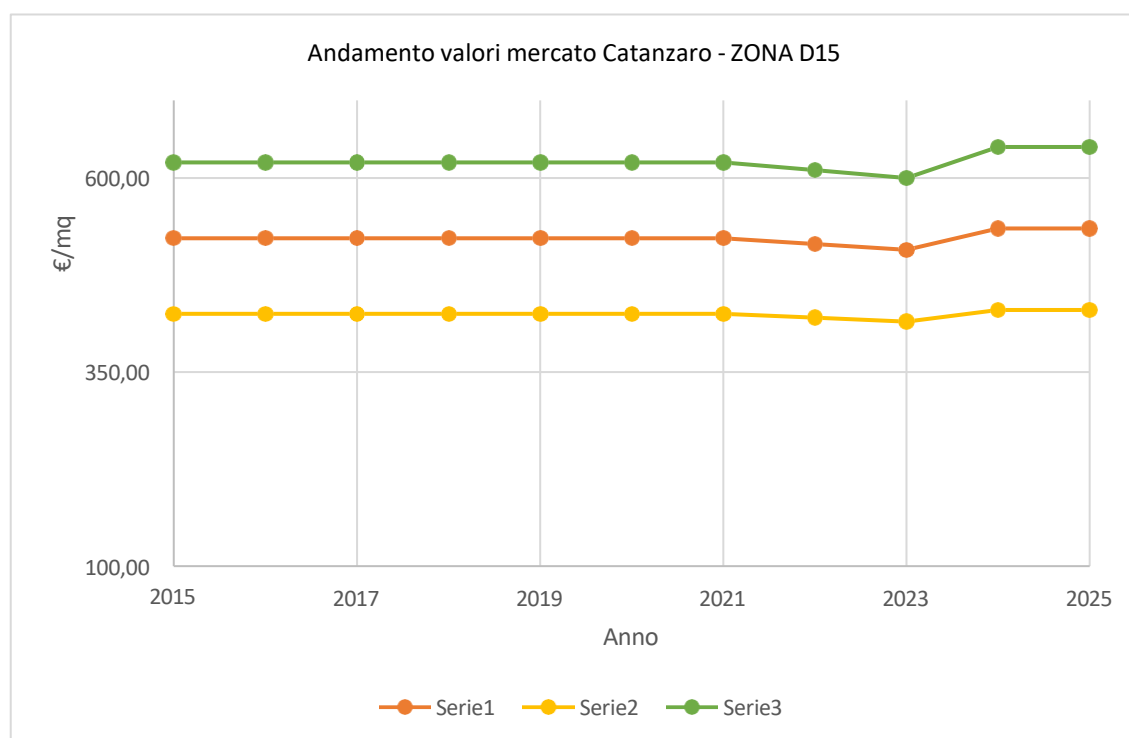


Figura 104 - Diagramma valori di mercato Zona OMI D15 – Categoria abitazioni di tipo economico - Catanzaro

Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- valori di mercato abitazioni di tipo economico € /mq 430,00 - € /mq 640,00

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*. Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *abitazioni*, sono schematizzate nella **Tabella 33**.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2025	Via Saul Greco	159,00	155 000,00	974,84
2025	Viale Fiume Busento	244,50	90 000,00	368,10
2024	Viale Fiume Savuto	207,00	187 000,00	903,38
2025	Viale Fiume Savuto	111,00	160 000,00	1 441,44
2023	Via Fiume Tacina	116,00	90 000,00	775,86
2025	Contrada Mela	83,00	63 500,00	765,06
MEDIA				871,45

Tabella 38 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria abitazioni – Catanzaro - Zona OMI D15

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *abitazioni*, risultano superiori alle quotazioni OMI.

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 9*). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa

fornisce
le
quotazioni
relative
al primo
ed al
secondo
o
semestre
e di
ogni
anno; i
valori
reperibili
dal
borsino

immobiliare, sono "*statistic*" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a febbraio 2026, relative alle categorie *abitazioni*, sono le seguenti:

- abitazioni in stabili di 2° fascia €/mq 702,00 - €/mq 880,00

che risultano superiori alle quotazioni OMI.

 Abitazioni e Ville		 Uffici e Negozi		 Box e Posti auto		 Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
 Abitazioni in stabili 1^a Fascia 8 out Di qualità SUPERIORE allo standard di zona							
Quotazione Minima 969		Quotazione Media 1.133		Quotazione Massima 1.296			
 Abitazioni in stabili Fascia Media 6 out Di qualità nello STANDARD di zona							
Quotazione Minima 771		Quotazione Media 904		Quotazione Massima 1.038			
 Abitazioni in stabili 2^a Fascia 8 out Di qualità INFERIORE allo standard di zona							
Quotazione Minima 702		Quotazione Media 791		Quotazione Massima 880			
 Ville e Villini							
Quotazione Minima 922		Quotazione Media 1.058		Quotazione Massima 1.195			

Figura 105 - Risultato interrogazione borsino immobiliare febbraio 2026 – Categoria *abitazioni* – Catanzaro - Zona OMI D15

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *abitazioni*, siti in Catanzaro (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 9*), prendendo in considerazione un raggio di 500 m da via Fiume Busento, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*. Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 7**.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Distanza dall'immobile oggetto di stima [m]	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3255839	Via Lago Arvo 20	345	49 000,00	209,00	234,45
3258823	Via Fiume Savuto 6	368	189 000,00	117,00	1 615,38
3186872	Via Fiume Tacina 28	391	39 000,00	67,00	582,09
3262033	Via Fiume Tacina 26	393	28 000,00	70,00	400,00
3157866	Via Fiume Tacina 26	393	30 000,00	60,00	500,00
3255335	Via Fiume Ancinale 3	403	105 000,00	155,00	677,42
3130661	Via Fiume Tacina	431	35 000,00	70,00	500,00
3264897	Via Fiume Busento 188	485	80 000,00	95,00	842,11
3264898	Via Fiume Busento 188	485	90 000,00	95,00	947,37
3219430	Via Fiume Busento 188	488	249 000,00	264,00	943,18
3229572	Viale Dei Tulipani	575	185 000,00	136,00	1 360,29
3229539	Viale Dei Tulipani	581	190 000,00	135,00	1 407,41

834,14

Tabella 39 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - Categoria *abitazioni* – Catanzaro - Zona OMI C8

Esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Stante la conformazione degli immobili ed il loro stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore massimo delle quotazioni Borsino Immobiliare:

➤ **abitazioni** **€/mq 880,00**

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

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricadono gli immobili in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni.

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso al vano scala e ascensore avviene a mezzo rampa esterna, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,08.

- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,01 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene pessima l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i valori massimi:
 - Vetustà - 0,00 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,00 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,00 su 0,12

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati grafici (Allegato 8):

❖ *TAVOLA 23 – SUPERFICIE PONDERATA BENE L*

Stima BENE L - Catanzaro – ABITAZIONE - foglio 65 – particella 366 – subalterno 1101 – categoria A/3

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	69,17	1,00	69,17
Balconi scoperti fino a 25 mq	12,78	0,30	3,83
TOTALE			73,00
TOTALE APPROSSIMATO			73,00

Tabella 40 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE L

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,00
	Finiture	0,04	0,01
	Impianti	0,08	0,06
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,00
	Obsolescenza	0,04	0,00
	Commerciabilità	0,12	0,00
TOTALE		1,00	0,67

Tabella 41 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE L

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 880,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 880,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,67
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 589,60
Riepilogo superficie complessiva (m²)	73,00
VALORE DI MERCATO	€ 43 040,80
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 43 041,00

Tabella 42 - Determinazione valore di mercato - BENE L

Il valore del BENE L oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 65 del comune di Catanzaro – particella 366 – subalterno 1101 viene stimato complessivamente in € 43.041,00.

13.5 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel foglio 64 del Comune di Catanzaro - MAGAZZINO

Il bene oggetto di stima ubicato in via Fiume Busento rientra nella zona *D2/Periferica/CAVA, CAMPAGNELLA*; dal 2024 la zona è stata ridefinita *D15/Periferica/CATANZARO EST FRA TORRENTE FIUMARELLA E VIALE FIUME BUSENTO E DA LOC. SANTO JANNI FINO A SS106/VAR A*.

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

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 9). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona *D15/Periferica/CATANZARO EST FRA TORRENTE FIUMARELLA E VIALE FIUME BUSENTO E DA LOC. SANTO JANNI FINO A SS106/VAR A*, la tipologia prevalente è *abitazioni di tipo economico*, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2015 (secondo semestre) all'anno 2025 (disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria *magazzini* che è quella riferibile all'immobile in oggetto.

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 88**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *magazzini* abbiano avuto un andamento pressoché costante sino al 2023, registrando una lieve aumento dal 2024.

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

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	425,00	620,00	522,50
2016	425,00	620,00	522,50
2017	425,00	620,00	522,50
2018	425,00	620,00	522,50
2019	425,00	620,00	522,50
2020	425,00	620,00	522,50
2021	425,00	620,00	522,50
2022	420,00	610,00	515,00
2023	415,00	600,00	507,50
2024	430,00	640,00	535,00
2025	430,00	640,00	535,00

Tabella 43 - Valori di mercato Zona OMI D15 – Categoria *magazzini* - Catanzaro

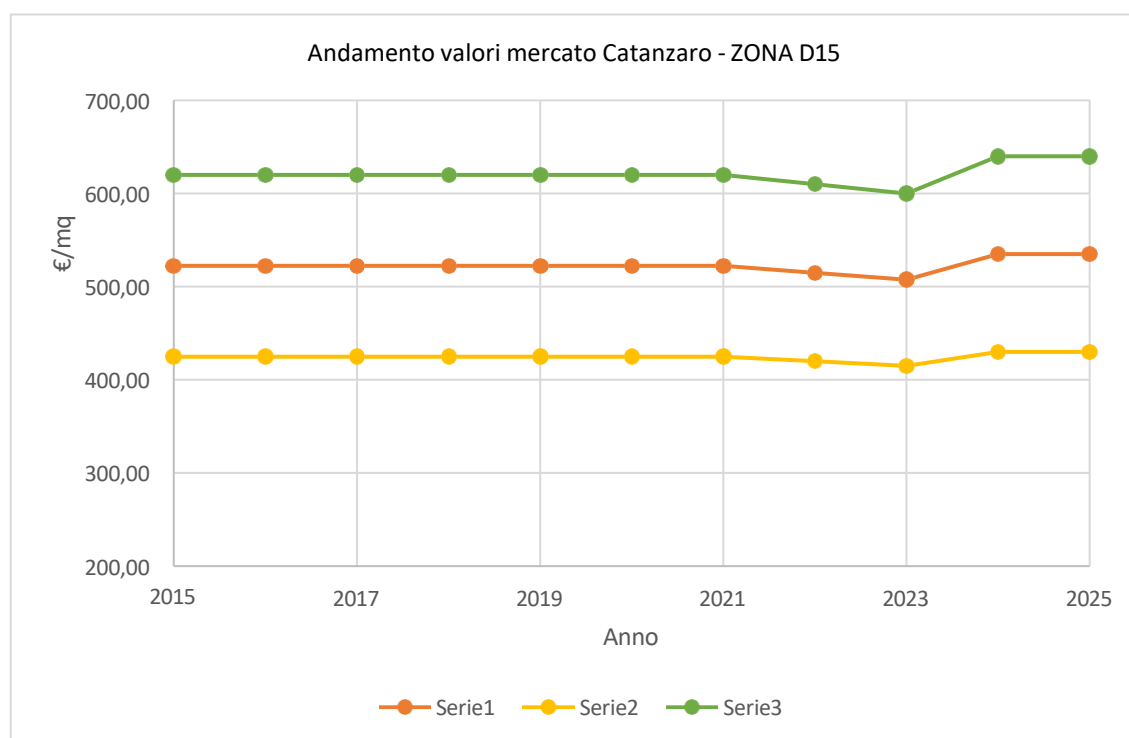


Figura 106 - Diagramma valori di mercato Zona OMI D15 – Categoria *magazzini* - Catanzaro

Da tale fonte per la destinazione magazzini, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- valori di mercato magazzini €/mq 430,00 - €/mq 640,00

157

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*. Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *magazzini*, sono schematizzate nella **Tabella 33**.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2025	Viale Fiume Mesima	57,00	8 055,00	141,32
2024	Viale degli Angioini	343,00	95 000,00	276,97
2024	Via Giuseppe Rito	170,00	38 000,00	223,53
MEDIA				213,94

Tabella 44 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni* – Catanzaro - Zona OMI D15

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *negozi*, risultano di molto inferiori alle quotazioni OMI.

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 9*). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino

immobiliare, sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a febbraio 2026, relative alle categorie *magazzini*, sono le seguenti:

- magazzini €/mq 301,00 - €/mq 493,00

che risultano inferiori alle quotazioni OMI.

 Abitazioni e Ville	 Uffici e Negozi	 Box e Posti auto	 Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / MQ		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / MQ / MESE	
 Capannoni			
Quotazione Minima 344	Quotazione Media 422	Quotazione Massima 499	
 Capannoni Industriali			
Quotazione Minima 300	Quotazione Media 401	Quotazione Massima 501	
 Magazzini			
Quotazione Minima 301	Quotazione Media 397	Quotazione Massima 493	
 Laboratori			
Quotazione Minima 363	Quotazione Media 480	Quotazione Massima 598	

Figura 107 - Risultato interrogazione borsino immobiliare febbraio 2026 – Categoria *magazzini* – Catanzaro - Zona OMI D15

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *magazzini*, siti in Catanzaro (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - Allegato 9), prendendo in considerazione un raggio di 2 km da via Fiume Busento, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. La ricerca ha avuto esito negativo e pertanto tale fonte non è utilizzabile.

Stante la conformazione dell'immobile ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore medio delle quotazioni OMI:

- magazzini €/mq 535,00

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

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricadono gli immobili in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni.

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è direttamente da corte, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.

- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,10 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene molto scarsa l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i valori massimi:
 - Vetustà - 0,01 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,01 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,03 su 0,12

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati grafici (Allegato 8):

❖ TAVOLA 24 – SUPERFICIE PONDERATA BENE M

Stima BENE M - Catanzaro – MAGAZZINO - foglio 65 – particella 367 – subalterno 1101 unitamente alla particella 368 - subalterno 1101– categoria C/2

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	103,10	1,00	103,10
TOTALE			103,10
TOTALE APPROSSIMATO			103,00

Tabella 45 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE M

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,10
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,00
	Finiture	0,04	0,00
	Impianti	0,08	0,03
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,00
	Obsolescenza	0,04	0,00
	Commerciabilità	0,12	0,00
TOTALE		1,00	0,61

Tabella 46 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE M

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 535,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 535,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,61
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m²)	€ 326,35
Riepilogo superficie complessiva (m²)	103,00
VALORE DI MERCATO	€ 33 614,05
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 33 614,00

Tabella 47 - Determinazione valore di mercato - BENE M

Il valore del BENE M oggetto di pignoramento (MAGAZZINO) e catastalmente individuato al foglio 65, particella 367, subalterno 1101 unitamente alla particella 368, subalterno 1101 viene stimato complessivamente in € 33.614,00.

14. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidato, dunque, è possibile predisporre i seguenti lotti di vendita, per ciascuno dei quali viene indicato il valore di stima nonché il valore delle spese necessarie per le pratiche edilizie e catastali atte a sanare e/o eliminare difformità e/o abusi.

Si fa presente che le spese indicate per le lavorazioni sono state determinate a mezzo stima di massima e sulla scorta del vigente prezziario regionale, laddove possibile, e/o sulla scorta dell'esperienza nel settore dello scrivente tecnico; resta ferma, nell'attuale libero mercato, la possibilità di avere stime in eccesso o in difetto legate all'andamento variabile dei costi delle materie e dei costi di impresa.

Sempre nell'ottica di libero mercato, le spese per competenze tecniche possono avere stime in eccesso o in difetto, legate anche al diverso regime fiscale del professionista.

Le spese relative ad oneri e tributi presso i pubblici uffici sono quelli determinati all'attualità, resta ferma una diversa determinazione in tempi successivi, anche per maturazione eventuali interessi.

LOTTO DI VENDITA 1

BENE A – ABITAZIONE – Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 57 – categoria A/3 – classe U – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 57.293,00**

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 2

BENE B – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 58 – categoria A/2 – classe U – consistenza 5,5 vani – superficie 82 mq (74 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 92.966,00**

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 3

BENE C – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 59 – categoria A/2 – classe U – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 57.293,00**

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 4

BENE D – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 60 – categoria A/2 – classe U – consistenza 5,5 vani – superficie 80 mq (72 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 - piano 3.

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 92.966,00**

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 5

BENE E – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 62 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 4 - piano 2.

Valore del bene immobiliare stimato in € 54.246,00

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 6

BENE F – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 63 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie 80 mq (72 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 5 - piano 2.

Valore del bene immobiliare stimato in € 92.115,00

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 7

BENE G – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 64 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie 51 mq (49 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 6 - piano 2.

Valore del bene immobiliare stimato in € 54.246,00

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 8

BENE H – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 64 – particella 107 – subalterno 65 – categoria A/4 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie 81 mq (73 mq escluse aree scoperte) – viale Vincenzo De Filippis n.274 – sala A – Interno 7 - piano 2.

Valore del bene immobiliare stimato in € 81.765,00

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 9

BENE I – NEGOZIO - Catanzaro - foglio 65 – particella 366 – subalterno 2 – categoria C/1 – classe 5 – consistenza 131 mq – superficie 152 mq – via Fiume Busento – piano T.

Valore del bene immobiliare stimato in € 118.859,00

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 10

BENE L – ABITAZIONE - Catanzaro - foglio 65 – particella 366 – subalterno 1101 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 4 vani – superficie 72 mq (69 mq escluse aree scoperte) – via Fiume Busento snc– piano 1.

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 43.041,00**

LOTTO DI VENDITA 11

BENE M – DEPOSITO - Catanzaro - foglio 65 – particella 367 – subalterno 1101 unitamente alla particella 368 - subalterno 1101 – categoria C/2 – classe 3 – consistenza 94 mq – superficie 96 mq – via Fiume Busento snc– piano T.

Valore del bene immobiliare stimato in **€ 33.614,00**

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

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

Catanzaro, lì 8 aprile 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

SEZIONE 3 – ALLEGATI

Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro

Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 5 - Estratti notarili

Allegato 6 - Estratti amministratore condominiale

Allegato 7 - Dossier fotografico

Allegato 8 - Elaborati grafici

Allegato 9 - Quotazioni immobiliari

Allegato 10 - A.P.E.