

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 34/2023 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

PROCURATRICE DI AQUI SPV S.R.L.

CONTRO

██████████ E ██████████

RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott. Luca Mercuri**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti



Dott. Ing. MARIO BITONTI – Via Mario Greco, 21 – 88100 CATANZARO



INDICE

1. PREMESSA.....	4
2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.	5
3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI	5
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
5. TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI	13
5.1 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.</i>	13
5.2 <i>Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32.</i>	13
6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI.....	14
6.1 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.</i>	14
6.2 <i>Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32.</i>	14
7. REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI.....	15
7.1 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.</i>	15
7.2 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 64, part. 148, sub 31.</i>	17
7.3 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 64, part. 148, sub 32.</i>	18
8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI	19
8.1 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.</i>	19
8.2 <i>Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32</i>	20
9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	20
10. STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	20
10.1 - <i>Criteri di Stima utilizzati</i>	20
10.2 - <i>Analisi del Mercato locale</i>	21
10.2.1 - <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.</i>	21
10.2.2 - <i>Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e 32</i>	23
10.3 - <i>Stima del più probabile Valore di Mercato degli immobili</i>	24
10.3.1 - <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.</i>	24
10.3.2 - <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31.</i>	26
10.3.3 - <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 32.</i>	27
11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	28
11.1 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.</i>	28
11.2 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31.</i>	28
11.3 <i>Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 32.</i>	29



ALLEGATI:

- 1) Visure Catastali;
- 2a) Planimetrie Catastali degli immobili pignorati;
- 2b) Planimetria attuale dell'immobile censito al fg. 5 part. 584 sub 1;
- 2c) Planimetria attuale dell'immobile censito al fg. 64 part. 148 sub 32;
- 3) Verbale di primo accesso e sopralluogo;
- 4) Atto di costituzione diritto di abitazione relativo all'immobile censito nel N.C.E.U. al fg. 5 part. 584 sub 1;
- 5) Contratto di comodato relativo agli immobili censiti nel N.C.E.U. al fg 64 part. 148 sub 31 e 32;
- 6) Autorizzazione prot. n° 7594 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 21/12/1992 relativa all'immobile censito nel N.C.E.U. al fg. 5 part. 584 sub 1;
- 7) Immobile censito nel N.C.E.U. al fg. 5 part. 584 sub 1 - Stralcio P.R.G. e vincoli;
- 8) Certificato di Agibilità immobili censiti nel N.C.E.U. al fg 64 part. 148 sub 31 e 32 prot. n° 30475 del 17/03/2016;
- 9) Decreto Dirigenziale del Dipartimento Tutela della Salute e Servizi Socio-Sanitari della Regione Calabria prot. n° 7305 del 04/07/202;
- 10) Quotazioni immobiliari della Zona R1 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 11) Quotazioni immobiliari della Zona D13 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 12) Quotazioni immobiliari della Zona Rurale Est del Comune di Catanzaro rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso residenziale;
- 13) Quotazioni immobiliari della Zona C3 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso ufficio;
- 14) Quotazioni immobiliari della Zona C3 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso negozi;
- 15) Quotazioni immobiliari della Zona C5 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso ufficio;
- 16) Quotazioni immobiliari della Zona C5 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso negozi;
- 17) Quotazioni immobiliari della Zona C3 del Comune di Catanzaro rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso negozi ed uffici;
- 18) Immobile censito nel N.C.E.U. al fg. 5 part. 584 sub 1 – copia A.P.E.;
- 19) Documentazione fotografica;



1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Mario Bitonti, con studio in Catanzaro alla Via Mario Greco n° 21, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 1122, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Mercuri del 02/10/2023 è stato nominato esperto per la valutazione del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2°, c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 34/2023 del Registro Generale delle Espropriazioni, promossa dalla società PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 18/17, in qualità di procuratrice della società AQUI SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, contro la sig.ra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] in proprio ed in qualità di amministratore unico della società [REDACTED] [REDACTED] P.Iva [REDACTED] (parti esegutate), ed il sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni con l'esecutata [REDACTED], [REDACTED] e con Ella parte debitrice.

Con lo stesso provvedimento il Giudice ha anche disposto che il sottoscritto esperto stimatore, ad esito del sopralluogo da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico, depositasse una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, contenente in particolare la sommaria descrizione dei beni pignorati comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

In adempimento a quanto disposto dal Giudice, il sottoscritto, accompagnato dal custode giudiziario Avv. Maria Mastria, in data 20/10/2023 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ed ha quindi proceduto alla ricognizione generale degli stessi effettuandone anche il rilievo fotografico.

La relazione preliminare di cui sopra è stata depositata in data 02/01/2024.



2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.

Il creditore, in data 11/04/2023 ha depositato la certificazione notarile sostitutiva della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ed in data 20/07/2023, nel termine di giorni 15 assegnato dal G.E. con provvedimento del 15/07/2023, ha depositato duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

I dati catastali degli immobili pignorati, tutti ubicati nel Comune di Catanzaro, risultano i seguenti:

- 1) – Immobile cielo/terra censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 5, particella 584, sub 1, Contrada Gregorù, Piano T-1, Zona Censuaria 4, Categoria A/8, Classe 1, Consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale 240 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 228 mq, Rendita Catastale euro 941,24.

L'immobile insiste su area censita nel N.C.T. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 5, particella 584, Ente Urbano di mq. 2.606, confinante a Nord, ad Est e a Sud con proprietà [REDACTED], e ad ovest con strada privata proprietà [REDACTED], salvo altri.

- 2) – Immobile sito all'interno di un edificio condominiale, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 64, particella 148, sub 31, Via Lucrezia della Valle n° 87, Piano T, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 87 mq, superficie catastale 99 mq, Rendita Catastale euro 988,50.

L'immobile confina su tre lati con corte condominiale/spazio d'isolamento non ancora attribuita alla Partita 1 quale ente urbano e catastalmente intestata al presumibile dante causa, signor [REDACTED] nato a Catanzaro il 30 gennaio 1928, con vano scala e con l'immobile censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub 32, rientrante anch'esso tra i beni pignorati.

- 3) – Immobile sito all'interno di un edificio condominiale, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 64, particella 148, sub 32, Via Lucrezia della Valle n° 93, Piano S1-T, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 108 mq, superficie catastale 119 mq, Rendita Catastale euro 1.227,10.

L'immobile, al piano terra, confina con corte condominiale non ancora attribuita alla Partita 1 quale ente urbano e catastalmente intestata al presumibile dante causa, signor [REDACTED] nato a [REDACTED], con vano scala con l'immobile censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub 31, rientrante anch'esso tra i beni pignorati e con altro negozio



censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub 27, mentre al piano seminterrato confina con spazio d'isolamento non ancora attribuita alla Partita 1 quale ente urbano e catastalmente intestato al presumibile dante causa, signor ██████████ nato a ██████████ con vano scala, con negozio censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub 23 e con magazzino censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub 30.

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

4.1 *Immobilabile censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.*

L'immobile in oggetto è ubicato in contrada Gregorù (o Grigorò o Grigori) del Comune di Catanzaro, in zona molto periferica rispetto al centro cittadino, scarsamente servita da opere di urbanizzazione e da servizi pubblici, ed è raggiungibile attraverso una stradella che si diparte dalla S.P. 25 che dal quartiere Janò del Comune di Catanzaro conduce al bivio Arsanise, situato lungo la strada per Magisano.

Si tratta di un ex fabbricato rurale realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 successivamente ammodernato giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 21 dicembre 1992 con il n. 7594 (All. 6), e destinato a civile abitazione.

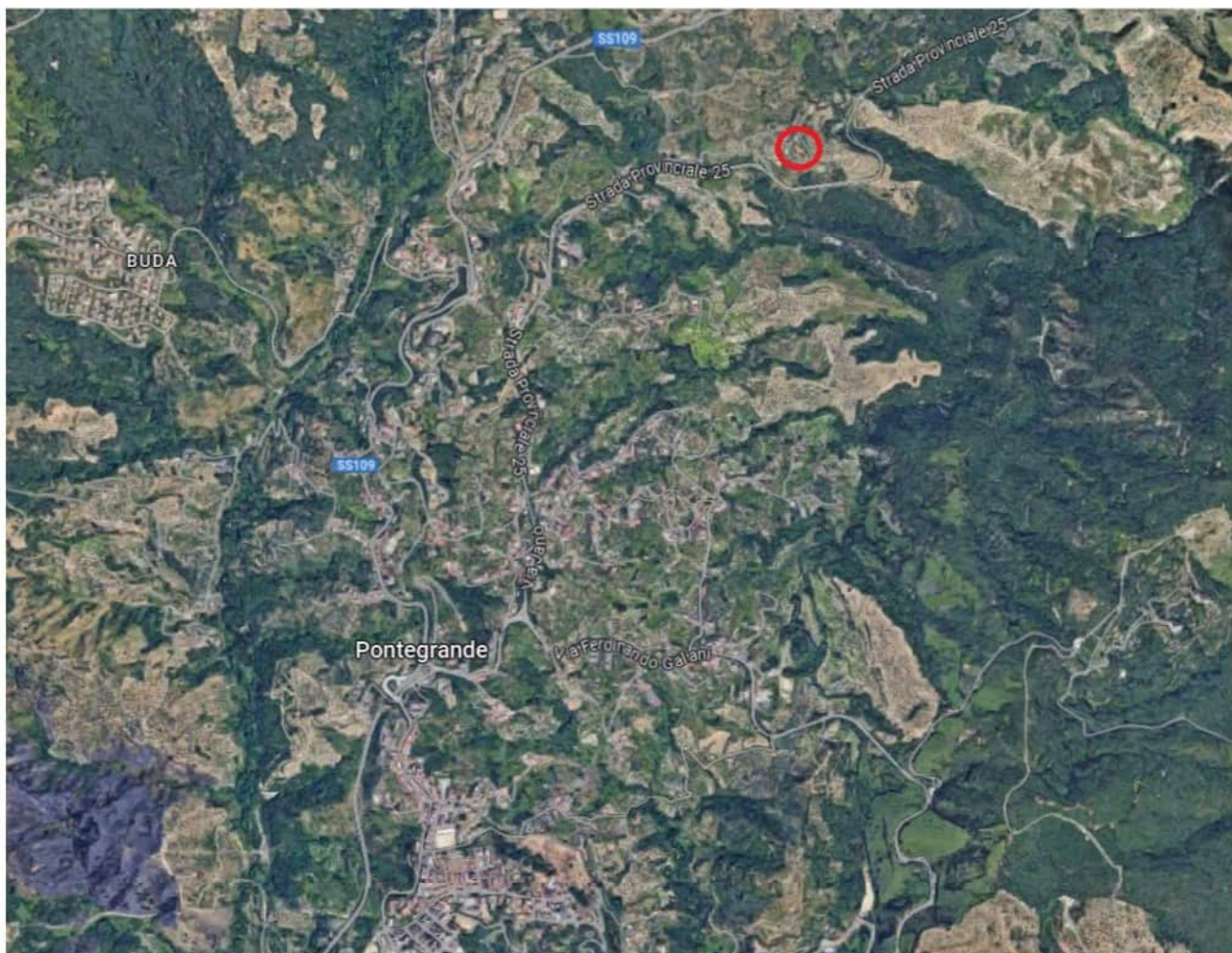


Fig. 1 – Localizzazione su scala territoriale del fabbricato censito al foglio 5, particella 584, sub 1



Esso consiste in un fabbricato cielo/terra a doppia elevazione e con copertura a falde inclinate, originato giusta “costituzione” del 12/11/1996 in atti dal 12/11/1996 (n. B00694.1/1996) ed edificato su area censita al NCT – partita 1 foglio 5 part. 584 Ente Urbano di mq. 2606.

Il mappale 584 (ex fabbricato rurale) è stato originato giusta “variazione geometrica” del 22/08/1996 in atti dal 22/08/1996 (n. 3888.1/1996), dall’unione delle seguenti aree:

- NCT fg. 5 part. 9 di mq. 420
- NCT fg. 5 part. 363 di mq. 766 (ex part. 6)
- NCT fg. 5 part. 365 di mq. 1420 (ex part. 11)



Fig. 2 – Localizzazione su ortofotografia del fabbricato censito al foglio 5, particella 584, sub 1

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che il fabbricato in oggetto risulta difforme dalla planimetria catastale depositata all’epoca della costituzione e riferita al titolo abilitativo del 1992, sia per consistenza che per distribuzione interna (vedi All. 2b)

Infatti dalla suddetta planimetria catastale risulta che il fabbricato era all’epoca costituito da un’unica unità abitativa su due piani collegati tra loro mediante una scala interna, della superficie coperta complessiva di circa 318 mq, di cui 214 mq circa al piano terra e 104 mq circa al piano primo, oltre a n° 3 portici esterni di superficie coperta complessiva pari mq 89 circa, ad un balcone/terrazzo di mq 14,70 al piano primo, ad una cantina avente superficie coperta pari a mq. 23 avente accesso dall'esterno ed oltre ad un giardino esterno di uso esclusivo della superficie di circa 2.280 mq.

Nel corso del sopralluogo si è invece verificato che la volumetria complessiva dell'immobile è stata aumentata attraverso la chiusura di due dei portici esterni e del balcone/terrazzo posto al piano primo, nonché attraverso la realizzazione di un ulteriore piccolo corpo di fabbrica posto in aderenza all'edificio principale, e che inoltre sono state variate le partizioni interne del fabbricato per suddividerlo in n° 3 unità abitative, di cui due al piano terra ed una al piano primo.

Inoltre, sul terrapieno antistante il piano primo sul lato Nord-Ovest, è stato realizzato un portico esterno con pilastri in cemento armato rivestiti in pietra naturale e copertura in legno posto a servizio dell'unità abitativa ubicata al piano primo, e sono state anche realizzate n° 2 tettoie in legno sul lato Nord-Est del fabbricato.

Infine nella corte di pertinenza risultano realizzati alcuni manufatti in muratura e/o legno adibiti a magazzini e/o depositi, piccoli ricoveri per animali domestici e pergolati.

Si evidenzia che, come rilevabile dalla fig. 3, una di dette costruzioni, consistente in un magazzino con antistante tettoia in legno avente accesso dalla corte del fabbricato in oggetto, nel quale peraltro è ubicato il serbatoio di GPL che alimenta la caldaia dell'impianto di riscaldamento del fabbricato, risulta realizzata su di un'area non ricompresa all'interno della particella censita nel NCT – partita 1 foglio 5 part. 584 Ente Urbano di mq. 2606 oggetto di pignoramento, ma ricadente invece all'interno della maggiore consistenza della particella censita nel NCT al foglio 5 part. 797 che risulta di proprietà di terzi.

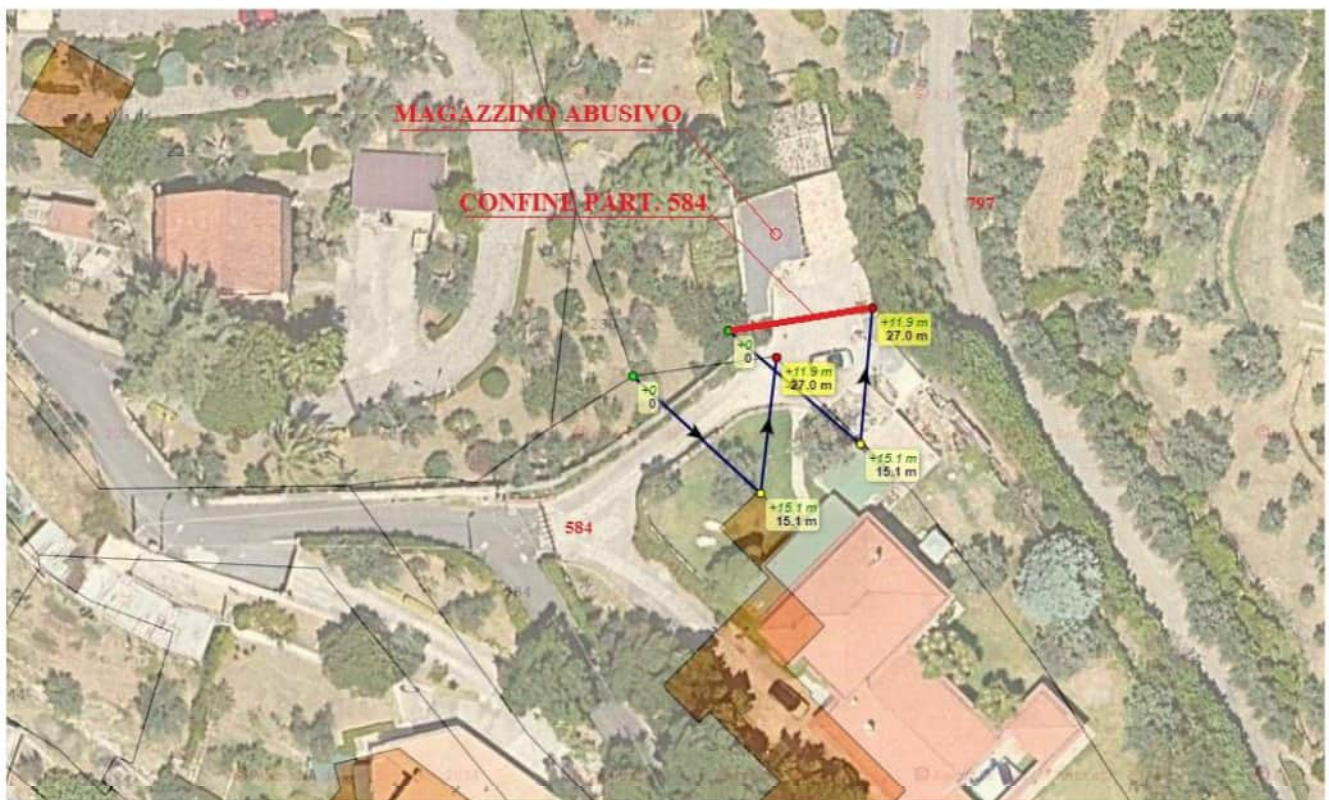


Fig. 3 – Sovrapposizione catastale su ortofotografia del foglio di mappa 5. La sovrapposizione risulta sfalsata, ma dalla trasposizione vettoriale il limite della particella 584 risulta quello evidenziato in rosso.

L'immobile, prima della realizzazione degli ampliamenti sopra descritti, era costituito al piano terra da ingresso con accesso da portico, cucina-soggiorno con portico adiacente, salone con ampio porticato, n° 2 camere, bagno e ripostiglio, mentre al piano superiore erano presenti n° 4 camere, e n° 2 bagni e terrazzo.

Nella attuale consistenza, le unità abitative presenti al piano terra sono così composte: la prima da ingresso, cucina-soggiorno, tinello ricavato nell'ex portico, due camere di cui una con bagno, ripostiglio e wc, e l'altra da salone, camera da letto, bagno e ripostiglio ricavati nell'ex salone, soggiorno e cucina ricavati nell'ex portico lato sud, bagno di servizio e ripostiglio realizzati in ampliamento dell'edificio principale, in contiguità dell'ex portico lato sud.

L'unità abitativa presente al piano superiore è invece composta da soggiorno con zona pranzo realizzata attraverso la chiusura del balcone originario, cucina, n° 2 camere, doppi servizi e ripostiglio.

L'immobile è dotato in genere di buone finiture, con pavimenti in grés porcellanato o parquet, rivestimenti dei bagni e delle cucine in grés porcellanato, infissi interni in legno ed infissi esterni in parte in legno senza vetro-camera ed in parte in pvc con vetro-camera; parte degli infissi è anche dotata di persiane in legno.

Esso è inoltre dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento con caldaia a GPL e n° 2 camini di cui uno nel salone al piano terra ed uno nel soggiorno al piano primo, e di impianto idrico-sanitario con impianto di scarico non collegato alla rete fognante comunale in quanto non presente nell'area in oggetto, ma ad una vasca imhof priva di impianto di fitodepurazione delle acque chiarificate. Una delle camere del piano superiore è dotata di climatizzatore del tipo a split.

L'immobile si trova in normale stato di conservazione all'interno, mentre all'esterno è in condizioni mediocri.

4.2 Immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31.

L'immobile in oggetto è ubicato in Catanzaro, Via Lucrezia della Valle n° 87, e si trova al Piano Terra di un edificio condominiale con struttura in cemento armato a n° 5 piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano attico realizzato alla fine degli anni '60.

Esso ha accesso diretto dalla corte antistante il fabbricato adibita a parcheggio riservato ai condomini, ed è caratterizzato da una superficie coperta di circa 105 mq.





Fig. 4 – Localizzazione su scala territoriale del fabbricato in cui si trovano gli immobili pignorati censiti al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32.



Fig. 5 – Localizzazione su ortofotografia del fabbricato in cui si trovano gli immobili pignorati censiti al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32.



Contrariamente a quanto risulta dalla visura catastale, in cui l'immobile è classificato con la Categoria C/1 (Negozzi e Botteghe), lo stesso risulta adibito a studio odontoiatrico, giusta S.C.I.A. prot. n° 112828 del 16.12.2015 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare precedentemente distinta in Catasto al foglio 64 particella sub. 29, e conseguente variazione catastale del 09/02/2016 protocollo n. CZ0008762 in atti dal 09/02/2016 - FRAZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 1577.1/2016), con la quale è stata attribuita la Categoria Catastale A/10 (Uffici privati).

Nonostante, a seguito del titolo abilitativo sopra citato, il Comune di Catanzaro abbia rilasciato Certificato di Agibilità per l'immobile in oggetto prot. n° 30475 del 17/03/2016 (All. 8) con destinazione d'uso Studio Medico, è successivamente intervenuta da parte dell'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate variazione nel classamento del 09/01/2017 protocollo n. CZ0001100 in atti dal 09/01/2017 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 195.1/2017), con la quale l'immobile è stato riclassificato d'Ufficio in Categoria Catastale C/1.

Nel corso del sopralluogo effettuato, l'immobile è risultato effettivamente adibito a studio odontoiatrico, autorizzato con Decreto Dirigenziale del Dipartimento Tutela della Salute e Servizi Socio-Sanitari della Regione Calabria prot. n° 7305 del 04/07/2022 (All. 9)

Il suddetto studio odontoiatrico è composto da ingresso, sala d'attesa, segreteria, due unità operative di cui una con ufficio annesso, una sala di sterilizzazione, un antibagno, due WC ed un locale tecnico.

Attualmente l'immobile risulta in comunicazione, per mezzo di una porta situata nel locale di sterilizzazione, con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 32, facente parte anch'esso dei beni pignorati e descritto nel seguito, col quale ha in comune anche l'impianto elettrico.

Le finiture dell'immobile, che è in buono stato di conservazione, sono di tipo medio, con pavimenti in pvc, ad eccezione dei bagni che hanno pavimenti e rivestimenti in grés porcellanato, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato quasi tutti privi di vetro-camera.

Esso è dotato di impianto elettrico comune con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 32, facente parte anch'esso dei beni pignorati, impianto idrico-sanitario con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, ed impianto di climatizzazione elettrico a pompa di calore.



4.2 Immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 32.

L'immobile in oggetto, destinato ad attività commerciale, è ubicato in Catanzaro, Via Lucrezia della Valle n° 93, e si trova al Piano Terra ed al piano Seminterrato dell'edificio condominiale in cui è ubicato anche l'immobile sopra descritto.

Esso ha accesso principale al piano terra dalla corte antistante il fabbricato adibita a parcheggio riservato ai condomini, ed un secondo accesso al piano seminterrato raggiungibile dallo spazio d'isolamento dell'edificio.

L'immobile si sviluppa su due piani collegati tra loro attraverso una scala interna con struttura in acciaio e gradini in legno.

Il piano terra, destinato ad area di vendita, è dotato di wc con antibagno, ed è caratterizzato da una superficie coperta di circa 77 mq, e da una superficie al netto delle murature e della scala di collegamento tra i due piani, di circa 55 mq; detta area di vendita, diversamente da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, risulta attualmente suddivisa in due locali mediante partizione in cartongesso e risulta inoltre comunicante, per mezzo di una porta interna, con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 31, sopra descritto, facente parte anch'esso dei beni pignorati, col quale ha in comune anche l'impianto elettrico.

Il piano seminterrato, caratterizzato da una superficie coperta di circa 93 mq e da una superficie netta di circa 81 mq, nella planimetria catastale risulta suddiviso in due parti separate, di cui una suddivisa in più ambienti destinati ad area espositiva, ripostigli e locale di sgombero, collegata al piano terra attraverso la scala interna, ed a cui era in origine era previsto l'accesso anche attraverso l'ascensore condominiale che attualmente invece non serve i locali, e l'altra avente accesso diretto dallo spazio di isolamento dell'edificio, interamente destinata a locale di sgombero.

Nel corso del sopralluogo si è verificato che in effetti quest'ultimo locale è comunicante con gli altri locali dello stesso immobile situati al piano seminterrato attraverso una porta interna, **e che inoltre esso risulta in comunicazione diretta, per mancanza di partizione interna, con l'immobile adiacente censito al foglio 64 particella 148 sub 30 di proprietà di terzi e non rientrante tra i beni oggetto di pignoramento.**

Le finiture dell'immobile al piano terra sono di tipo medio, con pavimenti in pvc, rivestimenti del bagno in grés porcellanato, controsoffitto in pannelli di fibra minerale, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro-camera, mentre al piano seminterrato le finiture risultano mediocri.



L'immobile è dotato di impianto elettrico comune con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 31, facente parte anch'esso dei beni pignorati ed idrico-sanitario e, al solo piano terra, di impianto di climatizzazione elettrico a pompa di calore.

Lo stato di conservazione dei locali del piano terra risulta buono, mentre quello dei locali del piano seminterrato è scadente.

5. TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

5.1 Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.

La piena proprietà dell'immobile sito in Catanzaro censito nel N.C.E.U. al foglio 5, part.lla 584, sub. 1, cat A/8, vani 13,5, piano T- 1, Contrada Gregorù (ex fabbricato rurale) originato giusta "costituzione" del 12/11/1996 in atti dal 12/11/1996 (n. B00694.1/1996) ed edificato su area censita al N.C.T. al foglio 5 part. 584 Ente Urbano di mq. 2606 (derivata per "variazione geometrica" del 22/08/1996 in atti dal 22/08/1996 (n. 3888.1/1996) dall'unione delle aree censite nel N.C.T. al foglio 5, part.lla 9, 363, e 365) pervenne a [REDACTED] C.F. [REDACTED], residente in [REDACTED] in forza di atto di compravendita rep. 1956 del 14.07.1992 a rogito del notaio Rocco Guglielmo, trascritto il 16.09.1992 ai n. 18880/21982 con il quale acquistò da [REDACTED] i terreni identificati al N.C.T. al foglio 5 part.lla 9, 363, e 365. Seguì atto di affrancazione del Comune di Catanzaro rep. n. 18 del 8.01.2004, trascritto il 15.03.2004 ai n.ri 3444/4937 con il quale [REDACTED] ricevette dal Comune di Catanzaro il diritto del concedente sugli immobili censiti al N.C.T. al foglio 5 part.lla 9, 363 e 365.

5.2 Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32.

La piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Catanzaro censiti nel N.C.E.U. al foglio 64, part.lla 148, sub. 31 e sub. 32, Categoria C/1 (sub. originati catastalmente dalla soppressione del bene identificato al foglio 64, part.lla 148, sub. 29, Categoria C/1 giusta variazione del 9.02.2016, a sua volta originato dalla soppressione dei beni identificati al NCEU fg 64, part.lla 148 sub. 25, Categoria C/2, e sub. 28, Categoria C/1, giusta variazione del 12.01.2010. Il sub. 28 si originò a sua volta dalla divisione del bene censito nel N.C.E.U. al foglio 64, part.lla 148 sub. 26, Categoria C/1, con atto del 3.11.2003. Il sub. 26 si originò per variazione di destinazione d'uso del 31.01.2003 da magazzino a negozio dal bene censito nel N.C.E.U. al foglio 64, part.lla 148, sub. 24, Categoria C/1. I sub. 34 e 25 si originarono per variazione di distribuzione interna del 31.01.2003 dai beni censiti nel N.C.E.U. al foglio 64, part.lla 148 sub. 1, Categoria C/2 ed al foglio 64, part.lla 148 sub. 22, Categoria C/2), pervenne alla società [REDACTED]



██████████ in forza di atto di compravendita del 2.03.2010 rep n. 89608/117696 a rogito del notaio Gianluca Perrella con il quale acquistò dalla società ██████████ ██████████ C.F. ██████████ il diritto di piena proprietà sull'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 64, part.IIa 148, sub. 29, Categoria C/1, piani S-T.

Alla società ██████████ ██████████ l'immobile pervenne in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Catanzaro del 18.01.2001 rep. n. 184/2001 trascritto a Catanzaro il 26.01.2001 ai n.ri 1402/1768 con il quel riceveva dal sig. ██████████ ██████████ (██████████) la piena proprietà degli immobili censiti nel N.C.E.U. al foglio 64, part.IIa 148 sub. 1, Categoria C/2, piano T ed al foglio 64, part.IIa 148 sub. 22, Categoria C/2 piano S/1.

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

6.1 Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che l'immobile sito in Catanzaro in Traversa Ianò n. 19 censito nel N.C.E.U. al foglio 5, part.IIa 584, sub. 1 risulta occupato dai debitori, signori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ per i quali costituisce abitazione principale, nonché, dalle signore ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ in forza di diritto di abitazione costituito per la durata di 10 anni fino al 31.12.2031 con atto per notaio Gianluca Perrella del 28.10.2021, n° 104953 di Rep. e n° 29487 della Raccolta, trascritto il 29.10.2021 ai nn. 12424/14955 in data antecedente alla trascrizione del pignoramento del 5.04.2023 ma successiva alla trascrizione in data 6.11.2013 dell'ipoteca a garanzia del mutuo fondiario posto alla base della presente esecuzione (All. 4).

Non ricorrono nel caso le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.

6.2 Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32.

Gli immobili siti in Catanzaro censiti nel N.C.E.U. al foglio 64, part.IIa 148, sub. 31 e sub. 32 (ex sub. 29) risultano occupati dal ██████████ ██████████ e dalla figlia ██████████ che vi esercitano l'attività odontoiatrica in forza di atto di comodato d'uso ex art. 1803 cc del 18.04.2017 della durata di 6 anni registrato al n. 729 serie 3 e successiva proroga del 17.11.2021 registrato il 18.11.2021 al n. 2029 serie 3. (All. 5).

Per entrambi gli immobili non ricorrono le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.



7. REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

7.1 *Immobilabile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.*

Dall'atto di costituzione del diritto di abitazione per notaio Gianluca Perrella del 28.10.2021 n° 104953 di Rep. e n° 29487 della Raccolta, trascritto il 29.10.2021 ai nn. 12424/14955, risulta che le opere relative alla realizzazione dell'immobile in oggetto sono iniziate in epoca anteriore all'1 settembre 1967 e che lo stesso è stato successivamente ammodernato giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 21 dicembre 1992 con il n. 7594 (vedi All. 6), come dichiarato dalla proprietaria esecutata sig.ra [REDACTED].

Si tratta di un ex fabbricato rurale originato giusta "costituzione" del 12/11/1996 in atti dal 12/11/1996 (n. B00694.1/1996) ed edificato su area censita al NCT – partita 1 foglio 5 part. 584 Ente Urbano di mq. 2606.

Il mappale 584 (ex fabbricato rurale) è stato originato giusta "variazione geometrica" del 22/08/1996 in atti dal 22/08/1996 (n. 3888.1/1996), dall'unione delle seguenti aree:

- NCT fg. 5 part. 9 di mq. 420
- NCT fg. 5 part. 363 di mq. 766 (ex part. 6)
- NCT fg. 5 part. 365 di mq. 1420 (ex part. 11)

Nel corso del sopralluogo effettuato, come già sopra evidenziato, si è però verificato che il fabbricato in oggetto risulta difforme dalla planimetria catastale depositata all'epoca della costituzione e riferita al titolo abilitativo del 1992, sia per consistenza che per distribuzione interna.

Infatti dalla suddetta planimetria catastale risulta che il fabbricato era all'epoca costituito da un'unica unità abitativa su due piani collegati tra loro mediante una scala interna, della superficie coperta complessiva di circa 318 mq, di cui 214 mq circa al piano terra e 104 mq circa al piano primo, oltre a n° 3 portici esterni di superficie coperta complessiva pari mq 89 circa, ad un balcone/terrazzo di mq 14,70 al piano primo, ad una cantina avente superficie coperta pari a mq. 23 avente accesso dall'esterno ed oltre ad un giardino esterno di uso esclusivo della superficie di circa 2.280 mq.

Nel corso del sopralluogo si è invece verificato che la volumetria complessiva dell'immobile è stata aumentata attraverso la chiusura di due dei portici esterni e del balcone/terrazzo posto al piano primo, nonché attraverso la realizzazione di un ulteriore piccolo corpo di fabbrica posto in aderenza all'edificio principale, e che inoltre sono state variate le partizioni interne del fabbricato per suddividerlo in n° 3 unità abitative, di cui due al piano terra ed una al piano primo.

Inoltre, sul terrapieno antistante il piano primo sul lato Nord-Ovest, è stato realizzato un portico esterno con pilastri in cemento armato rivestiti in pietra naturale e copertura in legno posto a servizio dell'unità abitativa ubicata al piano primo, e sono state anche realizzate n° 2 tettoie in legno sul lato Nord-Est del fabbricato.



Infine nella corte di pertinenza risultano realizzati alcuni manufatti in muratura e/o legno adibiti a magazzini e/o depositi, piccoli ricoveri per animali domestici e pergolati.

Si evidenzia che una di dette costruzioni, consistente in un magazzino con antistante tettoia in legno avente accesso dalla corte del fabbricato in oggetto, nel quale peraltro è ubicato il serbatoio di GPL che alimenta la caldaia dell'impianto di riscaldamento del fabbricato, risulta realizzata su di un'area non ricompresa all'interno della particella censita nel NCT – partita 1 foglio 5 part. 584 Ente Urbano di mq. 2606 oggetto di pignoramento, ma ricadente invece all'interno della maggiore consistenza della particella censita nel NCT al foglio 5 part. 797 che risulta di proprietà di terzi.

Per il fabbricato in oggetto non risulta rilasciato certificato di agibilità.

In merito alle difformità sopra descritte non risulta siano stati conseguiti i necessari titoli abilitativi, nè presentate istanze di sanatoria.

In proposito si specifica che l'area in cui è ubicato il fabbricato, nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Catanzaro (Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Regionale n° 14350 dell'08/11/2002 e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16/11/2002) è classificata come Area ad uso Agricolo Ordinario Zona Territoriale Omogenea E2, per la quale i parametri urbanistici ed edilizi non consentono aumenti di volumetria rispetto alla volumetria originaria del fabbricato, ed inoltre impongono una distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà non inferiore a 10.00 m (All. 7).

Pertanto, sia gli aumenti di volumetria abusivamente eseguiti, sia i manufatti e le tettoie, che, a meno del portico con struttura portante in cemento armato e copertura in legno realizzato sul lato Nord-Ovest del fabbricato, risultano tutti realizzati a distanza inferiore a 10,00 m dai confini, non sono sanabili.

Per quanto riguarda il portico con struttura portante in cemento armato e copertura in legno realizzato senza titolo edilizio sul lato Nord-Ovest del fabbricato, esso rientrerebbe tra le opere la cui realizzazione è ammessa dal comma 5 dell'art. 35.9 del Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Catanzaro, che consente la realizzazione di superfici non residenziale per logge, balconi, terrazze e porticati, calcolata al lordo delle murature che li delimitano, nel limite massimo del 66% della superficie utile delle unità immobiliari cui appartengono, e sarebbe pertanto in teoria sanabile.

Tuttavia, l'area su cui è edificato l'immobile in oggetto, nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Catanzaro, risulta ricompresa in un'area sottoposta a vincolo "Boschi" (All 7), per cui, considerata peraltro la consistenza del portico, si ritiene che anche per lo stesso non sia conseguibile il permesso di costruire in sanatoria.

Pertanto. per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato, occorrerà provvedere:



- 1) - Alla demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di discarica, per una spesa stimabile in circa €. 20.000,00;
- 2) - Al ripristino delle murature esterne e degli infissi originari demoliti per la realizzazione degli ampliamenti abusivi, compresi intonaci interni ed esterni, soglie, tinteggiature, ripristino degli impianti, spostamento del serbatoio di GPL dell'impianto termico, etc, per una spesa stimabile in circa €. 20.000,00;

Per quanto riguarda invece le difformità relative alle variazioni delle partizioni interne e dei prospetti originali conseguenti alla modifica delle finestrate, queste possono essere sanate mediante presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, qualora si provveda al ripristino dei prospetti originali, ovvero mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi degli artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001, corrispondendo la sanzione pecuniaria che va da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

A detti oneri vanno aggiunti quelli relativi alle regolarizzazioni catastali ed alle spese tecniche, stimabili in circa complessive €. 5.000,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali.

7.2 Immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 64, part. 148, sub 31.

L'immobile in oggetto è ubicato in Catanzaro, Via Lucrezia della Valle n° 87, e si trova al Piano Terra di un edificio edificato giusta Licenza Edilizia n° 5714 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 03.11.1967.

L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato per lo stesso, ovvero alla S.C.I.A. prot. n° 112828 del 16.12.2015 inoltrata dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amm.re della Ditta [REDACTED] relativa al frazionamento dell'immobile precedentemente identificato con il sub 29 che ha dato origine agli immobili sub 31 e sub 32, ed al cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto (sub 31) a studio odontoiatrico, a meno del fatto che lo stesso risulta in comunicazione, per mezzo di una porta situata nel locale di sterilizzazione, con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 32, facente parte anch'esso dei beni pignorati.

Detta difformità, qualora non si intendesse procedere al ripristino della partizione tra i due immobili, risulta sanabile mediante presentazione di Comunicazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria. corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00.

A detti oneri vanno aggiunti quelli relativi alla regolarizzazione catastale ed alle spese tecniche, stimabili in circa complessive €. 2.000,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali.



Per l'immobile in oggetto risulta rilasciato dal Comune di Catanzaro Certificato di Agibilità prot. n° 30475 del 17/03/2016 (All. 8).

7.3 Immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 64, part. 148, sub 32.

L'immobile in oggetto è ubicato in Catanzaro, Via Lucrezia della Valle n° 93, e si trova al Piano Terra ed al piano Seminterrato di un edificio edificato giusta Licenza Edilizia n° 5714 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 03.11.1967.

L'immobile risulta conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato per lo stesso, ovvero alla S.C.I.A. prot. n° 112828 del 16.12.2015 inoltrata dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di Amm.re della Ditta [REDACTED] relativa al frazionamento dell'immobile precedentemente identificato con il sub 29 che ha dato origine agli immobili sub 31 e sub 32, a meno del fatto che lo stesso risulta in comunicazione, per mezzo di una porta situata nel locale di sterilizzazione, con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 31, facente parte anch'esso dei beni pignorati.

Inoltre, come già sopra specificato, al piano terra, l'area di vendita, diversamente da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, risulta suddivisa in due locali mediante partizione in cartongesso, ed al piano seminterrato, il locale di sgombero avente accesso diretto dallo spazio di isolamento dell'edificio risulta comunicante con gli altri locali dello stesso immobile situati al piano seminterrato attraverso una porta interna. **Detto locale di sgombero risulta inoltre in comunicazione diretta, per mancanza di partizione interna, con l'immobile adiacente censito al foglio 64 particella 148 sub 30 di proprietà di terzi (vedi All. 2c).**

Le difformità riscontrate, qualora non si volesse procedere al ripristino, risultano sanabili mediante presentazione di Comunicazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00.

A detti oneri vanno aggiunti quelli relativi alla regolarizzazione catastale ed alle spese tecniche, stimabili in circa complessive €. 2.000,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali, nonché quelli occorrenti per il ripristino della partizione del locale di sgombero posto al piano seminterrato avente accesso diretto dallo spazio di isolamento dell'edificio con l'immobile adiacente censito al foglio 64 particella 148 sub 30 di proprietà di terzi, stimabili in circa €. 2.500,00.

Per l'immobile in oggetto risulta rilasciato dal Comune di Catanzaro Certificato di Agibilità prot. n° 30475 del 17/03/2016 (All. 8).



8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

8.1 *Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.*

- 1) Iscrizione del 2.04.1999 rp 906 rg 6338 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Guglielmo Rocco rep 57674 del 1.04.1999;
- 2) Iscrizione del 6.11.2013 rp 1181 e rg 14639 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Perrella Gianluca rep. 96272/22681 del 5.11.2013;
- 3) Trascrizione del 5.04.2023 rp 3797 e rg 5427 di verbale di pignoramento immobili rep. 581 del 6.03.2023.

Inoltre, ai sensi dell'art. 2812 cod. civ. Il comma, risulta:

- 4) Trascrizione del 29.10.2021 ai nn. 12424/14955 di atto di costituzione di diritto di abitazione per la durata di 10 anni fino al 31.12.2031 in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{4}$ e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ (complessivamente $\frac{1}{2}$) contro del [REDACTED] [REDACTED].

Si evidenzia che l'atto costitutivo e la trascrizione del diritto di abitazione, sebbene anteriori alla trascrizione del pignoramento, risultano successivi alla trascrizione del 6.11.2013 rp 1181 e rg 14639 dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Perrella Gianluca rep. 96272/22681 del 5.11.2013, titolo posto alla base della presente esecuzione.

Dalle indagini e dagli accertamenti effettuati, l'area su cui è edificato l'immobile in oggetto, nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Catanzaro (Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Regionale n° 14350 dell'08/11/2002 e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16/11/2002), risulta ricompresa in un'area sottoposta a vincolo "Boschi" (All. 7).

L'immobile in oggetto non risulta gravato da altre formalità, vincoli o oneri, oltre quelli sopra elencati, né da vincoli connessi al suo carattere storico-artistico.

L'immobile inoltre non risulta gravato da censo, livello o uso civico in virtù dell'atto di affrancazione del Comune di Catanzaro rep. n. 18 del 8.01.2004, trascritto il 15.03.2004 ai n.ri 3444/4937 con il quale [REDACTED] [REDACTED] ricevette dal Comune di Catanzaro il diritto del concedente sugli immobili censiti al N.C.T. al foglio 5 part.lle 9, 363 e 365 che originarono la particella 584 per "variazione geometrica" del 22/08/1996 in atti dal 22/08/1996 (n. 3888.1/1996).



8.2 Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e sub 32 (ex sub 29)

- 1) Iscrizione del 6.11.2013 rp 1181 e rg 14639 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Perrella Gianluca rep. 96272/22681 del 5.11.2013 sul bene fg 64, part.lla 148, sub. 29;
- 2) Trascrizione del 22.01.2021 rp 683 e rg 810 di atto di pignoramento di immobili rep. 6701/2020 del 22.12.2020 sui beni fg 64, part.lla 148, sub. 31 e 32;
- 3) Trascrizione del 5.04.2023 rp 3797 e rg 5427 di verbale di pignoramento immobili rep. 581 del 6.03.2023 sui beni fg 64, part.lla 148, sub. 31 e 32;

Dalle indagini e dagli accertamenti effettuati, gli immobili in oggetto non risultano gravati da altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, oltre quelli sopra elencati, né da vincoli connessi al suo carattere storico-artistico.

9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Gli immobili pignorati possono essere suddivisi nei seguenti lotti:

LOTTO N° 1: Villa censita nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1;

LOTTO N° 2: Immobile destinato a studio odontoiatrico, censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 con Categoria C/1 (negozio o bottega);

LOTTO N° 3: Negozio censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 32;

10. STIMA DEI BENI PIGNORATI

10.1 - Criteri di Stima utilizzati

Per la stima degli immobili pignorati si è proceduto mediante il metodo “sintetico comparativo a valore di mercato”, ricavando il più attendibile valore attuale di mercato attraverso indagine conoscitiva finalizzata all’individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima considerando molteplici fattori quali: l’ubicazione, la consistenza, la destinazione d’uso, le eventuali servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, l’epoca di costruzione, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni, e lo stato di manutenzione.



In definitiva la stima effettuata secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per superficie coperta dell'immobile con specifica destinazione, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, e parametrizzando a questa le superfici di pertinenza.

Dal valore di mercato così individuato, sono state infine detratte le eventuali spese occorrenti per la sanatoria, ove possibile, o la demolizione di opere abusivamente realizzate.

10.2 - Analisi del Mercato locale

L'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche è stata svolta dallo scrivente mediante indagine diretta presso gli operatori del mercato immobiliare locale, nonché attraverso la consultazione dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

10.2.1 - Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.

La zona in cui si trova l'immobile in oggetto è una zona estremamente periferica, a bassissima densità abitativa e praticamente priva di opere di urbanizzazione e servizi pubblici.

Il mercato immobiliare nella zona risulta conseguentemente poco vivace e non è stato possibile pertanto individuare immobili comparabili oggetto di compravendita in anni recenti.

Per la rilevazione dei prezzi di mercato si è quindi fatto riferimento ai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.it che è uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nella zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto (Zona R1 del Comune di Catanzaro – Fascia Extraurbana/Zona Rurale Est), relativamente agli immobili a destinazione residenziale in normale stato conservativo, non riporta le quotazioni relative alla tipologia del fabbricato oggetto di stima (Ville e Villini), ma solo quelle relative ad abitazioni civili e ad abitazioni di tipo economico, che, nel 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), risultano le seguenti (All. 10):

- **Abitazioni civili:** da un minimo di 415,00 €/mq ad un massimo di 510,00 €/mq
- **Abitazioni di tipo economico:** da un minimo di 370,00 €/mq ad un massimo di 460,00 €/mq



Occorre però considerare che la Zona O.M.I. R1 del Comune di Catanzaro - Fascia Extraurbana/Zona Rurale Est, evidenziata in verde in fig. 6, comprende un territorio molto vasto che si estende in lunghezza per circa 13 km dalla zona periferica Est di Catanzaro lido al confine Nord del territorio Comunale, in prossimità del quale è localizzato l'immobile oggetto di stima.



Fig. 6 – Localizzazione dell'immobile oggetto di stima all'interno della Zona O.M.I. R1 del Comune di Catanzaro - Fascia Extraurbana/Zona Rurale Est evidenziata in verde

All'interno di questa vasta area del territorio, le localizzazioni più prossime al mare, risultano quelle più appetibili sia per la maggiore presenza di urbanizzazioni e servizi pubblici, sia per la vicinanza alla viabilità principale ed ad attività commerciali, e quindi ad esse sono riferibili le quotazioni maggiori.

La Zona più prossima a quella in esame per la quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta le quotazioni relative alla tipologia Ville e Villini, che appartiene però alla Fascia Periferica del territorio e non alla Fascia Extraurbana, è la Zona D13 del Comune di Catanzaro - Fascia Periferica/Zona Soverito - Visconte - Cuticchietto, che però, appartenendo alla Fascia Periferica del territorio e non alla Fascia Extraurbana, è certamente più vicina al centro cittadino ed anche meglio servita da opere di urbanizzazione e mezzi pubblici e quindi certamente più appetibile rispetto a quella in cui si trova il fabbricato oggetto di stima, per come confermato dalle quotazioni relative alle abitazioni civili e di tipo economico rilevate per questa zona, che risultano mediamente più alte di circa 120,00 €/mq.

Infatti, nel 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), le quotazioni riferite alla Zona D13 del Comune di Catanzaro - Fascia Periferica/Zona Soverito - Visconte - Cuticchietto, per immobili in normale stato conservativo, risultano le seguenti (All. 11):

- **Abitazioni civili:** da un minimo di 510,00 €/mq ad un massimo di 660,00 €/mq
- **Abitazioni di tipo economico:** da un minimo di 465,00 €/mq ad un massimo di 600,00 €/mq
- **Ville e Villini:** da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 740,00 €/mq

A conferma di quanto sopra esposto, **secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Borsino Immobiliare.it)**, nella zona in esame la quotazione attuale di ville e villini risulta la seguente (All. 12):

- **Ville e Villini:** da un minimo di 382,00 €/mq ad un massimo di 509,00 €/mq

10.2.2 - Immobili censiti nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31 e 32

Gli immobili in oggetto sono ubicati in Catanzaro, Via Lucrezia della Valle, in una zona semicentrale situata lungo la strada che dal centro storico della città conduce al quartiere S. Maria e poi al quartiere Lido.

Si tratta di una zona completamente urbanizzata e ben servita dai mezzi pubblici, in cui si trovano numerose attività commerciali e di servizio.

Anche in questo caso, per la rilevazione dei prezzi di mercato si è fatto riferimento ai dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.it.

Le quotazioni relative alla tipologia degli immobili oggetto di stima (Uffici e Negozi) in normale stato conservativo rilevate dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** nella zona in cui sono ubicati gli immobili stessi (Zona C3 del Comune di Catanzaro – Fascia Semicentrale/Via G. da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Filippis, Rione Sant'Antonio), nel 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), risultano le seguenti (All. 13 e 14):

- **Uffici:** da un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq
- **Negozi:** da un minimo di 1.250,00 €/mq ad un massimo di 1.600,00 €/mq

Occorre rilevare che all'interno della suddetta Zona O.M.I. C3 è ricompreso solo il tratto iniziale di Via Lucrezia della Valle, che è quello in cui si trovano gli immobili oggetto di stima e che risulta però il più periferico della Zona rispetto al centro cittadino, tant'è che la restante parte di Via Lucrezia della Valle risulta ricompresa nella Zona O.M.I. C5 (Fascia Semicentrale/Via Lucrezia Della Valle - dal Ponte per Catanzaro Sala sino al Mercatone), distante poche centinaia di metri



dall'area in cui si trovano gli immobili in oggetto, ed in cui le quotazioni rilevate risultano sensibilmente inferiori.

Infatti, nella suddetta Zona O.M.I. C5 (Fascia Semicentrale/Via Lucrezia Della Valle - dal Ponte per Catanzaro Sala sino al Mercatone) nel 1° semestre 2023 (ultimo dato disponibile), le quotazioni rilevate risultano le seguenti (All. 15 e 16):

- **Uffici:** da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1.150,00 €/mq
- **Negozi:** da un minimo di 960,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq

Ed in effetti questi valori risultano molto più prossimi a quelli **pubblicati dal Borsino Immobiliare.it**, nella zona in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima, secondo cui le quotazioni attuali degli immobili destinati ad uffici e negozi risultano le seguenti (All. 17):

- **Uffici:** da un minimo di 973,00 €/mq ad un massimo di 1.341,00 €/mq
- **Negozi:** da un minimo di 958,00 €/mq ad un massimo di 1.334,00 €/mq

10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato degli immobili

Tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare locale e delle condizioni specifiche in cui si trovano gli immobili pignorati, ed in particolare della loro tipologia, della loro localizzazione nell'ambito di riferimento e della loro consistenza, del grado di finitura e degli impianti di cui sono dotati, nonché dello stato d'uso e di manutenzione, la stima del loro più probabile valore di mercato può essere riassunta come di seguito.

10.3.1 - Immobilità censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.

Considerato quanto sopra esposto in merito all'immobile in oggetto, ed in particolare circa la sua localizzazione nell'area rurale extraurbana a Nord-Est del territorio Comunale, che è scarsamente servita da opere di urbanizzazione e servizi pubblici, e tenuto conto sia della sua consistenza sia delle mediocri condizioni delle finiture esterne, si ritiene che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta possa essere assunto pari al valore medio indicato dal Borsino Immobiliare.it per ville e villini nella zona in esame, che è pari a circa 450,00 €/mq.

Per quanto riguarda le superfici accessorie e le aree esterne il valore di mercato può essere stimato parametrizzando dette superfici al valore della superficie coperta, applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 50% per la cantina, al 33% per i portici ed il balcone/terrazzo, ed al 10% per l'area di pertinenza, con la specificazione che quest'ultima percentuale è applicabile fino ad una superficie pari alla Superficie Utile Lorda della unità immobiliare (SUL), mentre l'eccedenza è calcolata al 2%, laddove per Superficie Utile Lorda dell'unità immobiliare (SUL) si intende la superficie dei vani



principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli, corridoi, ingressi, e simili) misurata al lordo delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

La stima dell'immobile pignorato risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta:	mq. 318,00 x 1,00 x €.	450,00/mq	=	€.	143.100,00
- Superficie coperta cantina:	mq. 23,00 x 0,50 x €.	450,00/mq	=	€.	5.175,00
- Portici al piano terra:	mq. 89,00 x 0,33 x €.	450,00/mq	=	€.	13.217,00
- Balcone/terrazzo al p. primo:	mq. 14,70 x 0,33 x €.	450,00/mq	=	€.	2.183,00
- Corte/giardino					
- fino alla SUL del fabbricato:	mq. 318,00 x 0,10 x €.	450,00/mq	=	€.	14.310,00
- eccedenza mq. (2.280-318) =	mq. 1.962,00 x 0,02 x €.	450,00/mq	=	€.	<u>17.658,00</u>
				Somma	€. 195.643,00

Da tale cifra vanno detratte le spese per la demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili, per il conseguente ripristino delle murature esterne e degli infissi originari demoliti per la realizzazione degli ampliamenti abusivi, per lo spostamento del serbatoio di GPL, per la sistemazione dell'impianto fognario con la realizzazione di un impianto di fitodepurazione dei reflui, ed infine quelle occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne di manutenzione straordinaria e variazione dei prospetti realizzate senza titolo abilitativo, così stimabili:

1) - Demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di discarica:	€.	20.000,00
2) - Ripristino delle murature esterne e degli infissi originari demoliti per la realizzazione degli ampliamenti abusivi, compresi intonaci interni ed esterni, soglie, tinteggiature, ripristino degli impianti, spostamento del serbatoio di GPL dell'impianto termico, etc;	€.	20.000,00
3) - Sistemazione dell'impianto fognario con la realizzazione di un impianto di fitodepurazione dei reflui, compreso scavi, tubazioni, pozzetto con filtro poliuretano, vasca di fitodepurazione, elettropompa sommersa e quadro elettrico di comando:	€.	7.000,00
4) - Oneri per la regolarizzazione urbanistica delle opere interne di manutenzione straordinaria realizzate senza titolo abilitativo:	€.	1.000,00
5) - Oneri per la regolarizzazione catastale e spese tecniche:	€.	<u>5.000,00</u>
	Somma spese ed oneri	€. 53.000,00



In definitiva, quindi, **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 5, particella 584, sub 1**, contrada Gregorù, piano T-1, Zona Censuaria 4, Categoria A/8, Classe 1, risulta pari a:

$$\text{€. 195.643,00} - \text{€. 53.000,00} = \text{€. 142.643,00}$$

(Diconsi euro centoquarantaduemilaseicentoquarantatre/00=====)

10.3.2 - Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31.

L'immobile in oggetto, pur risultando catastalmente classificato in Categoria C/1 (negozi e botteghe), è regolarmente destinato a studio odontoiatrico, così come risultante anche dal Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 17/03/2016, prot. n° 30475.

Premesso quanto sopra, e considerato quanto rilevato in merito alla localizzazione dell'immobile, ubicato in Via Lucrezia della Valle n° 87, ovvero nella parte più periferica della Zona O.M.I. C3 e quindi nella parte meno appetibile della Zona stessa, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, si ritiene che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta possa essere assunto pari al valore minimo indicato dall'O.M.I. per uffici in normali condizioni d'uso nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che è pari a 1.200,00 €/mq, valore molto prossimo alla quotazione media degli uffici indicata dal Borsino Immobiliare.it nella zona in esame, che è pari a 1.157,00 €/mq.

La stima dell'immobile pignorato risulta pertanto la seguente:

$$- \text{ Superficie coperta: } \quad \text{mq. } 105,00 \times 1,00 \times \text{€. } 1.200,00/\text{mq} \quad = \text{€. } 126.000,00$$

Da tale cifra vanno detratte le spese per il ripristino della partizione e la separazione dell'impianto elettrico tra l'immobile in oggetto e l'immobile confinante censito nel N.C.E.U. al foglio 64 particella 148 sub 32, facente parte anch'esso degli immobili pignorati, stimabili in circa €. 1.500,00

In definitiva, quindi, **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 64, particella 148, sub 31**, Via Lucrezia della Valle n° 87, Piano T, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, Classe 5, risulta pari a:

$$\text{€. 126.000,00} - \text{€. 1.500,00} = \text{€. 124.500,00}$$

(Diconsi euro centoventiquattromilacinquecento/00=====)



10.3.3 - Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 32.

L'immobile in oggetto, situato in Via Lucrezia della Valle n° 93 e destinato a negozio, si sviluppa su due piani, piano terra e piano seminterrato, collegati tra loro mediante una scala interna.

Considerato anche in questo caso quanto rilevato in merito alla localizzazione dell'immobile, ubicato in Via Lucrezia della Valle n° 93, ovvero nella parte più periferica della Zona O.M.I. C3 e quindi nella parte meno appetibile della Zona stessa, nonché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso, si ritiene che, per quanto riguarda il piano terra destinato all'area di esposizione e vendita, il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta possa essere considerato pari al valore minimo indicato dall'O.M.I. per negozi in normali condizioni d'uso nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, che è pari a 1.250,00 €/mq, valore che, conformemente alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, si colloca nella fascia medio-alta delle quotazioni indicate dal Borsino Immobiliare.it per i negozi ubicati nella zona specifica in cui si trova l'immobile stesso, che sono ricomprese tra da un minimo di 958,00 ed un massimo di 1.334,00 €/mq.

Per quanto riguarda invece il piano seminterrato, quasi interamente destinato a retrobottega (locali di sgombero e ripostiglio), il valore di mercato può essere stimato con riferimento al valore della superficie coperta del piano terra applicando un coefficiente di ragguglio pari al 50%.

La superficie coperta del piano terra, al netto della scala, è pari a mq. 61,00 circa, mentre la superficie coperta del seminterrato, compreso il sottoscala ed al netto del vano ascensore, è pari a mq. 93,00 circa.

La stima dell'immobile pignorato risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta Piano Terra: mq. 61,00 x 1,00 x € 1.250,00/mq = € 76.250,00
- Superficie coperta Piano Seminterrato: mq. 93,00 x 0,50 x € 1.250,00/mq = € 58.120,00

Somma € 134.375,00

A tale cifra vanno detratte le spese per il ripristino della partizione tra il locale di sgombero posto al piano seminterrato avente accesso diretto dallo spazio di isolamento dell'edificio e l'immobile adiacente censito al foglio 64 particella 148 sub 30 di proprietà di terzi, stimabili in circa € 2.500,00, le spese per il ripristino della partizione e la separazione dell'impianto elettrico tra l'immobile in oggetto e l'immobile confinante censito nel N.C.E.U. al foglio 64 particella 148 sub 32, facente parte anch'esso degli immobili pignorati, stimabile in circa € 1.500,00, nonché gli oneri e le spese tecniche occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere interne di manutenzione straordinaria realizzate senza titolo abilitativo, stimabili in complessive € 3.000,00.



In definitiva, quindi, *il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 64, particella 148, sub 32, Via Lucrezia della Valle n° 93, Piano S1-T, Zona Censuaria 3, Categoria C/1, Classe 5, risulta pari a:*

€. 134.375,00 - €. 2.500,00 - €. 1.500,00 – €. 3.000,00 = €. 127.375,00

(Diconsi euro centoventisettemilatrecentosettantacinque/00)

11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

11.1 Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 5, particella 584, sub 1.

Per l'immobile in oggetto non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità, al quale dovrebbero essere allegate le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di legge, che non sono state reperite.

In ogni caso l'impianto elettrico e di riscaldamento, che comprende caldaia a GPL ed anche due camini di cui uno al piano terra ed uno al piano primo, si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza, anche se, come già sopra evidenziato, il serbatoio di GPL che alimenta l'impianto di riscaldamento è ubicato all'interno di un magazzino realizzato senza titolo edilizio su suolo che risulta di proprietà di terzi e deve quindi essere spostato.

Una delle camere del piano primo è anche dotata di climatizzatore del tipo a split.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, lo stesso non è collegato alla rete fognante comunale in quanto non presente nell'area in oggetto, ma ad una vasca imhof priva di impianto di fitodepurazione delle acque chiarificate e necessita quindi dei conseguenti interventi; a meno di quanto sopra evidenziato l'impianto idrico-sanitario è in buono stato di manutenzione ed efficienza.

Il fabbricato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 27/10/2021 e registrato in pari data presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria con codice identificativo n° 7902328000089381, valevole fino al 27/10/2031. (all. 13).

11.2 Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 31.

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico comune con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 32, facente parte anch'esso dei beni pignorati, impianto idrico-sanitario con boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, ed impianto di climatizzazione elettrico a pompa di calore, tutti in buono stato di manutenzione ed efficienza.



Si evidenzia in proposito che l'immobile è dotato di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 17/03/2016 con prot. n° 30475, dal quale risulta che per lo stesso, in data 27/01/2016, ai sensi del D.M. 37/08, sono state rilasciate dall'impresa [REDACTED] le Dichiarazioni attestanti la conformità dell'impianto elettrico e dall'impresa [REDACTED] le Dichiarazioni attestanti la conformità dell'impianto idraulico e degli impianti speciali.

Dallo stesso Certificato di Agibilità risulta inoltre che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. Claudio Aloi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 758, in data 10/02/2016 e quindi in corso di validità.

11.3 Immobile censito nel N.C.E.U. di Catanzaro al foglio 64, particella 148, sub 32.

L'immobile in oggetto è dotato di impianto elettrico comune con l'immobile adiacente censito al foglio di mappa 64, particella 148, sub. 31, facente parte anch'esso dei beni pignorati, impianto idrico-sanitario, ed impianto di climatizzazione elettrico a pompa di calore, tutti in buono stato di manutenzione ed efficienza.

Si evidenzia in proposito che l'immobile è dotato di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 17/03/2016 con prot. n° 30475, dal quale risulta che per lo stesso, in data 27/01/2016, ai sensi del D.M. 37/08, sono state rilasciate dall'impresa [REDACTED] le Dichiarazioni attestanti la conformità dell'impianto elettrico e dall'impresa [REDACTED] di [REDACTED] le Dichiarazioni attestanti la conformità dell'impianto idraulico e degli impianti speciali.

Dallo stesso Certificato di Agibilità risulta inoltre che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. Claudio Aloi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 758, in data 10/02/2016 e quindi in corso di validità.

Catanzaro, li 07/01/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti

