

TRIBUNALE DI CATANZARO
-Prima Sezione Civile-
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio
RELAZIONE FINALE DI STIMA
di cui al Provvedimento del 23.Ottobre.2022

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

Procedura esecutiva immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I.

Il C.T.U.
Arch. Rocco GIORNO



Premessa

Io sottoscritto Arch. Rocco GIORNO - C.F. GRN RCC 73E27 C352N, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio col n° 1798 - Cat. II° - Studio Tecnico in Catanzaro via Formia n°85;

Visto l'incarico ricevuto dal Giudice con Provvedimento del 23.Ottobre.2022 ho prestato il giuramento di rito per accettazione in data 27.Ottobre.2022 nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I. tra il Creditore procedente e i Debitori eseguiti ed

;

Avendo previamente controllato la documentazione in Atti e depositato la "Breve Relazione Scritta" con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) per come disposto dal Giudice nel citato Provvedimento;

Redigo la presente Relazione Finale di Stima con relativi allegati, al fine di indicare, 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 della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari);
- 2) Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore eseguitato, 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;
- 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).



SOPRALLUOGHI, ACCESSO ATTI E OPERAZIONI PROPEDEUTICHE

Il venerdì 04/11/2022, entro 20 gg dal conferimento dell'incarico così come richiesto nel Provvedimento, mi sono recato presso gli immobili oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare. I sopralluoghi, di cui sono riportati in allegato i verbali, sono stati eseguiti alla presenza di alcuni dei Debitori Esecutati e del Custode Giudiziario Esterno Dott. Gabriele MUZZI.

Esperita quindi la prima ricognizione dei luoghi, sulla scorta della documentazione catastale in atti acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio e Servizi Catastali ed in particolare delle planimetrie delle u.i. in oggetto, ho anche documentato fotograficamente lo stato dei luoghi.

Successivamente ho provveduto ad inoltrare richiesta di accesso agli atti degli uffici Urbanistica ed Edilizia Privata comunali, al fine di visionare ed acquisire eventuale copia della documentazione edilizia e sullo stato autorizzativo degli immobili oggetto di procedimento, richieste effettuate il 09/11/2022 acquisita con prot. n. 147060 del 09/11/2022 per il comune di Catanzaro e il 15/11/2022 acquisita con prot. n. 12016 del 16/11/2022 per il comune di Borgia. Provvedevo inoltre anche ad incontrarmi ed interloquire con i Tecnici delle Parti Debitrici, acquisendo ulteriori informazioni e documenti.

Ho richiesto poi l'autorizzazione a procedere per la variazione delle u.i.u. in oggetto, avendo constatato che le reciproche consistenze per quelle in comune di Borgia e la consistenza totale per quella in comune di Catanzaro, così come individuate in planimetrie presenti in banca dati Catasto Fabbricati, al momento dei sopralluoghi non corrispondeva alla situazione reale dei luoghi. L'autorizzazione è stata rilasciata con visto del Giudice in data 28/11/2022 ed a seguito di espresso parere favorevole del creditore procedente del 24/11/2022.

Ulteriori sopralluoghi sono avvenuti nelle date del 30/11/2022 per l'immobile nel Comune di Catanzaro e nel 02/12/2022 per l'immobile nel Comune di Borgia necessari così a rilevare sia le consistenze e le dimensioni metriche degli immobili che ad acquisire ulteriore documentazione per la redazione dei Certificati di Prestazione Energetica.

Le variazioni catastali sono state poi così eseguite con modelli docfa trasmessi all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio e Servizi Catastali:

- Immobili in comune di Borgia - Pratica n. CZ0097757 del 06/12/2022 x n. 2 u.i.u. con causale "frazionamento e



fusione” per anettere parte della cantina a piano terra ad un vano utilizzato a cucina rustica e facente parte del locale magazzino. Inoltre si è redatto elaborato planimetrico al fine di identificare le porzioni delle unità immobiliari ricadenti su diverse particelle catastali e sono stati precisati i n.c. in toponomastica;

- Immobile in comune di Catanzaro - Pratica n. CZ0097755 del 06/12/2022 x n. 1 u.i.u. con causale “ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni” per dichiarare il locale di sgombero a piano secondo sottotetto accessibile da scala in ferro esterna su terrazzo. Inoltre si è individuata internamente la diversa distribuzione degli ambienti, si è aggiornato l’elaborato planimetrico al fine di rappresentare la corte esterna posta su due livelli con ingressi separati aggiornando la toponomastica.

I Certificati di Destinazione Urbanistica sono stati rilasciati dagli S.U.E. dei Comune di:

- Borgia con n. 4664 del 30/11/2022, richiesto con prot. n. 531477/2022 - Cod. Uni. SUE 884;
- Catanzaro con n. 407 del 13/12/2022, richiesto con prot. n. 531460/2022 - Cod. Uni. SUE 5787.

Gli Attestati di Prestazione Energetica sono stati depositati presso Sistema Informativo per la gestione e il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria con:

- Cod. identificativo n. 7901122000093579 valido fino al 08/12/2032 e Classe Energetica “E” per l’unità adibita a residenza nel comune di Borgia;
- Cod. identificativo n. 7902322000093580 valido fino al 08/12/2032 e Classe Energetica “F” per l’unità adibita a residenza nel comune di Catanzaro.

Dai sopralluoghi è emerso che **trattasi di due distinti fabbricati cielo-terra ubicati uno nel Comune di Borgia e l’altro nel Comune di Catanzaro risalenti a due diverse titolarità.**

La presente relazione viene quindi esposta secondo n. 2 Lotti di Beni Immobili: il primo lotto risalente al fabbricato in Comune di Borgia è composto da n. 2 unità immobiliari ed il secondo lotto risalente al fabbricato in Comune di Catanzaro è composto da n. 1 unità immobiliare.



LOTTO N. 1 - FABBRICATO IN COMUNE DI BORGIA - n. 2 u.i.**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei giudici del settore esecuzioni immobiliari).

Fabbricato sito in Via Napoli nel Centro Abitato del Comune di Borgia (CZ). L'edificio è stato realizzato con struttura mista in parte in C.A. ed in parte in Muratura e tetto a due falde, presenta un lato posto in aderenza e si affaccia a sud su Via Napoli, a est con facciata cieca su area di corte di altra proprietà ed a nord con terreni alberati. Il fabbricato dispone di quattro ingressi su strada, i primi due a vetrina, il terzo carrabile ed il quarto su androne con vano scala al piano superiore, corrispondenti ai numeri civici 11, 13, 15 e 17. Gli ambienti interni risultano poi tra loro tutti comunicanti.

A Piano Terra vi sono i Locali attualmente utilizzati a Deposito/Magazzino, composti da più ambienti con altezze variabili comunque maggiori di 3,00 m ed inoltre vi è anche un locale tecnico con ubicazione della centrale termica. Dai locali a piano terra si accede alla retrostante annessa corte. A Piano Primo vi sono gli ambienti residenziali che dispongono di balconcini su via Napoli e di un terrazzo, lungo tutto il prospetto opposto sul lato nord ed affacciante sulla corte sottostante. Il Piano Secondo sottotetto è accessibile da una piccola scala interna ed è adibito a locale di sgombero con altezze massime non abitabili.

Alla data dei sopralluoghi i Beni risultavano individuati da n. 2 u.i.u. in Catasto Fabbricati:

- Fg 10 Plla 172 Sub 9 graffato Plla 174 Sub 12 e Plla 176 Sub 4, Via Napoli n. 17, Piano T-1-2, Cat. A/2, cl 1, vani 12, Ren. Cat. € 532,98;
- Fg 10 Plla 174 Sub 13, Via Napoli n. 11-13, Piano T, Cat. C/2, cl 1, cons. 273 mq, sup. cat. 373 mq, Ren. Cat. € 183,29. In particolare questa u.i.u. a piano terra discende da variazioni per accorpamento e cambio di destinazione d'uso effettuate per ultimo nel luglio 2022 dai precedenti distinti locali così individuati nell'istanza di vendita e relativa Nota di Trascrizione n. 5909 R.G. e n. 4842 R.P. del 02/05/2022 verbale di pignoramento immobili: Negozio al



Fg 10 Plla 174, Sub 8, Via Napoli n. 11, Negozio al Fg 10 Plla 174, Sub 9, Via Napoli n. 11 e Deposito al Fg 10 Plla 174, Sub 10, Via Napoli n. 13;

I Beni immobili sono nell'insieme confinanti con Via Napoli, con proprietà Chiarella e con proprietà Salerno, salvo altri.

A seguito dell'autorizzata variazione l'attuale identificazione dei beni in Catasto Fabbricati del Comune di Borgia ed oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I. è la seguente:

- **Fg 10 Plla 174 Sub 14 graffato Plla 172 Sub 10**, Via Napoli n. 11-13-15, Piano T, Cat. C/2, cl 1, cons. 275 mq, Ren. Cat. € 184,63;
- **Fg 10 Plla 174 Sub 15 graffato Plla 172 Sub 11 e Plla 176 Sub 5**, Via Napoli n. 17, Piano T-1-2, Cat. A/2, cl 1, vani 12, Ren. Cat. € 532,98.

Nota su eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. L. 178/20:

L'immobile NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE
in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Bene Immobile costituito n. 2 u.i.u. così individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Borgia:

- **Fg 10 Plla 174 Sub 14 graffato Plla 172 Sub 10**, Via Napoli n. 11-13-15, Piano T, Cat. C/2, cl 1, cons. 275 mq, Ren. Cat. € 184,63;
- **Fg 10 Plla 174 Sub 15 graffato Plla 172 Sub 11 e Plla 176 Sub 5**, Via Napoli n. 17, Piano T-1-2, Cat. A/2, cl 1, vani 12, Ren. Cat. € 532,98.

Titolarità attuale:

Dall'analisi delle visure storiche in Catasto Fabbricati, dal sottoscritto C.T.U. acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio e Servizi Catastali, nonché dalla documentazione in atti, Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria, si evince che il bene risulta attualmente intestato a

in Piena Proprietà per la quota di 1/12, C

in Piena Proprietà per la quota di 1/12,

in Piena Proprietà per la quota di 1/12, in Piena



Proprietà per la quota di 1/12 e in Piena
 Proprietà per la quota di 8/12.

Atti dai quali deriva l'intestazione:

La titolarità agli Eredi deriva per successione legittima in morte del Sig. del 25/07/1996 avvenuta con Denuncia Nei Passaggi per Causa di Morte n. 823 vol.1999. In data anteriore al ventennio risultavano già proprietari i coniugi e .

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.

Indicazione se si tratta di abitazione principale del debitore:

Trattasi di abitazione principale dei debitori Sig.ri

, , e .

Indicazione, se il bene è occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Il Bene non risulta occupato da terzi.

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).

Criterio di Stima adottato

La stima economica per determinare il valore degli immobili costituenti il compendio immobiliare può essere fatta ricorrendo a Criteri e Metodi di estimo immobiliare. Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima degli immobili. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico (si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono



pochi e di scarsa attendibilità). La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima "Sintetico-Comparativo" che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore complessivo del bene, espresso in €, sarà definito applicando la seguente formula:

$$V_c = V_m \times S_e$$

Dove:

- **V_m** è il valore di mercato dei beni espresso in €/mq, desunto dai valori medi delle tabelle O.M.I. e/o da fonti di informazioni/banche dati/borsini immobiliari.;
- **S_e** è la superficie equivalente commerciale espressa in mq data dal prodotto tra la s.r.l. (superficie reale lorda= sup. netta + spess. muri) per determinati c.o. (coefficienti di omogeneizzazione) al fine di tenere conto della destinazione d'uso delle superfici stesse come indicato nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia delle Entrate e Territorio.

Elementi documentali di riscontro e Fonti d'informazione:

Da ricerche effettuate presso le Agenzie Immobiliari della zona e dalle informazioni ricevute dagli osservatori del mercato non è stato possibile rilevare una casistica sufficientemente ampia di beni con caratteristiche direttamente comparabili con i beni oggetto della Procedura Esecutiva.

Per la valutazione verranno quindi presi a riferimento i valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, tutti riferiti all'ultimo semestre disponibile (I° 2022):

- Comune di Borgia - Cod. Zona B2 - Fascia Centro Urbano - Valore di Mercato per tipologia Abitazioni Civili: 720,00/1.000,00 €/mq;
- Comune di Borgia - Cod. Zona B2 - Fascia Centro Urbano - Valore di Mercato per tipologia Magazzini: 370,00/520,00 €/mq;
- Comune di Borgia - Cod. Zona B2 - Fascia Centro Urbano - Valore di Mercato per tipologia Negozi: 940,00/1.300,00 €/mq;



Determinazione dei Coefficienti:

Trattandosi di Immobile a destinazione residenziale si utilizzeranno i seguenti coefficienti di omogeneizzazione (c.o.):

- Vani principali = 1,00;
- Accessori diretti (soffitti, cantine e seminterrati comunicanti) = 0,50;
- Pertinenze esclusive (portici, balconi e terrazzi) = 0,30;
- Accessori non direttamente comunicanti (loc. di sgombero e loc. tecnici) = 0,25;
- Pertinenze esclusive scoperte (corti e giardini) = 0,10.

Adeguamenti e Correzioni della Stima:

Per ultimo oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015 si terrà conto: *"... Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute."*

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

Per come già indicato in premesse si tratta di due distinti fabbricati cielo-terra ubicati uno nel Comune di Borgia e l'altro nel Comune di Catanzaro risalenti a due diverse titolarità.

Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e/o una migliore individuazione dei beni sono stati formati due lotti separati di Beni Immobili: il primo lotto risalente al fabbricato in Comune di Borgia è composto da n. 2 unità immobiliari tra loro internamente comunicanti ed il secondo lotto risalente al fabbricato in Comune di Catanzaro è composto da n. 1 unità immobiliare.



**IN CASO DI COMPROPRIETÀ,
LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI
BENI**

Predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

In riferimento al fabbricato cielo-terra in Comune di Borgia composto da n. 2 unità immobiliari tra loro internamente comunicanti la titolarità per come già indicato risulta in comproprietà tra diversi soggetti. La possibilità di una divisione in natura dei beni si può verificare solo prevedendo l'esecuzione di opere edili interne: chiusura di vani porta e realizzazione di tramezzature di separazione.

In particolare per rendere le due unità immobiliari anche fisicamente autonome ed indipendenti può essere previsto:

- 1) La realizzazione della chiusura del vano porta interno collegante il magazzino a piano terra con l'androne vano scala dell'abitazione a piano primo;
- 2) Rendere funzionalmente autonomo il locale tecnico a piano terra attualmente a servizio dell'intero fabbricato.

Il magazzino a piano terra è dotato di più ingressi e ipotizzando la chiusura di ulteriori vani porta lungo i setti strutturali può essere a sua volta diviso in più unità. L'abitazione a piano primo è dotata di n. 3 servizi igienici, prevedendo il vano scala in comune, può essere divisa anch'essa in più unità.

**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.

Per quanto è stato possibile esaminare, non sono risultati vincoli o oneri di natura condominiale. Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese straordinarie condominiali. Trattasi di fabbricato non costituito in condominio ma posseduto in proprietà comune ed indivisa da una pluralità di soggetti tutte contitolari dello stesso diritto sul



bene con quote ideali e non reali di proprietà, delle quali ogni comunista può disporre liberamente. Vi è comunque la necessità di intervenire con le normali opere di manutenzione ordinaria e programmata del bene derivanti dall'uso nel tempo.

Riguardo alla verifica del possibile carattere storico-artistico e dell'attitudine edificatoria del bene si segnala che trattasi di fabbricato di antica costruzione ubicato nel Centro Storico del territorio urbano.

Nella "Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale" in riferimento ai beni di cui al presente Lotto n. 1 il Notaio G. Castiglioni di Bologna a segnalato le seguenti Formalità Pregiudizievoli a tutto il 12/05/2022:

- 1) Trascrizioni - Verbale di pignoramento immobili di cui al presente procedimento;
- 2) Iscrizioni - Ipoteca Giudiziale - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro con Reg. Part. 1082 e Reg Gen. 9197 del 13/07/2017 per la somma di € 15.000 a favore di s.r.l. unipersonale contro la sola per la quota di 1/12 di piena proprietà;
- 3) Iscrizioni - Ipoteca Volontaria - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro con Reg. Part. 779 e Reg Gen. 8141 del 15/07/2015 per la somma di € 1.440.000 a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA" soc. coop. contro e per l'intera quota di piena proprietà;

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.

Dal C.D.U. in allegato, in riferimento alla Plla sulla quale ricade il fabbricato, risulta quanto segue: "... il Comune di Borgia non è ancora in possesso della ricognizione relativa all'individuazione e localizzazione delle aree gravate dall'esistenza di usi civici e che, pertanto, nulla può essere certificato in merito a detti gravami e ai vincoli consequenziali, si rimanda, pertanto, ai competenti Uffici Regionali". Infatti non esiste a tutt'oggi un accertamento demaniale definitivo ai sensi della L.R. n. 18/2007 degli usi civici del Comune di Borgia finalizzato ad individuare i comparti gravati da censo, livello o uso civico.

Ulteriori ricerche sono state quindi condotte:



- Eseguire accesso, avvenuto con con prot. n. 475 del 13/12/2022, presso gli Uffici del Commissariato Usi Civici della Calabria in Catanzaro, visionando dapprima l'Archivio Corrente, poi l'Archivio Storico ed infine l'Archivio Antico. Al sottoscritto C.T.U., dalle ispezioni eseguite e per quanto è stato possibile indagare, non sono risultati gravami sul bene in oggetto, infatti dalle cartografie e documentazione consultate le zone gravate da usi civici in Comune di Borgia ricadono per lo più nelle zone di "Roccelletta" e "Montagna";
- Richiesta di verifica sui beni pignorati all'Ufficio Operativo Usi Civici - Settore 1 - Dipartimento Agricoltura Risorse Agroalimentari e Forestazione - Regione Calabria, se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, il quale ha risposto con nota prot. n. 564455 del 19/12/2022: "... non risulta che vi sia stato accertamento demaniale sui suddetti beni ...".

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.

Destinazione Urbanistica

E' stato acquisito il Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo S.U.E. del Comune di Borgia con n. 4664 del 30/11/2022, richiesto con prot. n. 531477/2022 - Cod. Uni. SUE 884 e dal quale sono risultate le seguenti prescrizioni urbanistiche in riferimento alla zona su cui insiste il fabbricato:

- ZONA A1:
Zona A1 Centro Storico di Borgia normato dagli articoli 10-11-12-13-14 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante al PRG relativa alla Zona A1;
- VINCOLO ZONA R3 Frane ai sensi del PAI:
In queste aree è vietata la trasformazione urbanistico-edilizio, ad esclusione dei seguenti interventi: demolizione senza ricostruzione; degli interventi sul patrimonio esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, come definiti dall'art. 31 lettere a),b), della Legge 05/08/78 n. 457; degli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) d) Legge 05/08/78 n. 457 senza aumento di superficie e di volume; degli interventi di adeguamento del patrimonio esistente per il rispetto delle norme di



sicurezza, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di adeguamento e miglioramento sismico; interventi di ampliamento degli edifici esistenti per necessità di adeguamento igienico-sanitario;

Pratiche Edilizie

Lo scrivente C.T.U. ha richiesto all'Archivio del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica comunale, via emailpec del 15/11/2022 acquisita con prot. n. 12016 del 16/11/2022, l'accesso alla Documentazione Amministrativa in Atti per la consultazione dei relativi fascicoli inerente la documentazione tecnica ed edilizio-urbanistica dei beni oggetto di pignoramento. Non avendo il comune ancora risposto e non essendo ancora disponibile la consultazione di detto fascicolo ci si riserva di presentare eventuale integrazione all'elaborato peritale non appena il Comune di Borgia renderà possibile l'accesso agli atti.

E' stata comunque acquisita la seguente documentazione tecnica fornita dalla Parte debitrice:

- Autorizzazione n. 42 rilasciata dal Sindaco del Comune di Borgia in data 22/07/1982 con la quale si autorizzano i lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato di proprietà in via Napoli per *"Ricostruzione totale del tetto - Ricostruzione totale di pavimenti - Rifacimento totale intonaci e soffitti interni - Ridistribuzione interna dei tramezzi che non intacchi le strutture portanti verticali ed orizzontali"*;
- Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Borgia in data 13/06/1985 dal quale risulta che *"...Autorizza ... ad abitare, far abitare o usare, perché riconosciuto idoneo, l'edificio adibito a piano terra a farmacia con annessi e deposito ... ed il primo piano composto da un'abitazione ..."*;
- Certificazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Borgia in data 13/06/1985 dal quale risulta che *"Il fabbricato ... è composto da un piano terra con locali destinati a farmacia ed annessi e da un primo piano destinato ad abitazione, è stato realizzato in data antecedente al 1942... giusta autorizzazione di questo Comune n. 42 rilasciata in data 22.7.1982, lo stesso immobile è stato ammodernato e ristrutturato in parte"*.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Borgia con prot. n. 007276 del 15/09/2011 per opere di manutenzione straordinaria sia interne che esterne riferite all'intero fabbricato;



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività IN SANATORIA presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Borgia con prot. n. 009394 del 04/12/2012 per frazionamenti-fusioni e cambio di destinazione funzionali riguardanti più unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato, ampliamento sottotetto riguardante l'abitazione posta ai piani superiori;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Borgia con Cod. Uni. 733 e prot. n. 323088 del 12/07/2022 per fusione e cambio di destinazione d'uso senza opere edili a piano terra del fabbricato.

Dalle verifiche effettuate non risulta l'esistenza di una Dichiarazione di Agibilità.

**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.

Il fabbricato, facente parte del Centro Storico del Comune di Borgia, vista la documentazione disponibile citata al punto precedente ed in base ad essa, risulta essere di remota costruzione. Si precisa inoltre che sempre dalla documentazione in possesso e dalle indagini effettuate non è stato possibile risalire alla data di realizzazione delle parti strutturali in C.A. Il comune di Borgia ricade infatti in zona dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della ex L. 64/74 rinnovata dalle attuali vigenti NTC2018 di cui al D.M. 17.01.18: "Norme Tecniche per le Costruzioni" con relativa Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti 21 gennaio 2019, n. 7 C.S.LL.PP. - Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento



delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 17.01.18.

Il fabbricato ha subito importanti interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria con AUTORIZZAZIONE n. 42 del 1982 che ha previsto tra le altre opere la "Ricostruzione totale del tetto ..." ed una successiva S.C.I.A. IN SANATORIA presentata allo S.U.E. con prot. n. 009394/2012 che ha previsto tra le altre opere "ampliamento ... sottotetto".

Sono state quindi riscontrate le seguenti difformità di tipo:

1) Urbanistico - Edilizio

- Annessione di parte del vano cantina alla cucina rustica facente parte del locale magazzino a piano terra in difformità all'ultimo progetto di cui alla C.I.L.A. presentata allo S.U.E. con Cod. Uni. 733 e prot. n. 323088/2022;

2) Sismico - Strutturale

- Apertura di varchi nei setti delle murature portanti in difformità allo stato di progetto di cui all'Autorizzazione n. 42 del 1982;
- Vano sottotetto reso praticabile ancorché non abitabile come da S.C.I.A. IN SANATORIA presentata allo S.U.E. con prot. n. 009394/2012 ed in difformità allo stato di progetto di cui all'Autorizzazione n. 42 del 1982;

La possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate è quindi da esperire tramite le procedure di sanabilità degli abusi edilizi previste e/o ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e s.m.i. così come poi ripreso ed integrato dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. da integrare con quanto previsto dalle citate NTC2018 e relativa Circolare nonché dalla L.R. n. 16/2020 "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica" e relativo Regolamento.

Trattandosi di un intervento che a parere dello scrivente dovrà prevedere anche opere di **miglioramento e/o adeguamento sismico** con analisi della struttura esistente in questa sede ed in via preventiva non è possibile fare neanche una stima sommaria dei costi. I costi, potranno essere pienamente esplicitati, solo a seguito di progetto esecutivo e valutazione delle possibili soluzioni progettuali in relazione anche alle esigenze della committenza. La stima dei costi dovrà comunque prevedere diverse componenti:

- Spese onorari tecnici coinvolti;
- Spese per Oneri e diritti di segreteria Enti coinvolti, Comune e Regione;



- Spese per campagna di saggi simici al fine di valutare analiticamente le caratteristiche delle strutture esistenti;
- Costi opere edili vere e proprie.

Tali Oneri e Spese di regolarizzazione urbanistica variabili e secondo finalità dell'acquirente verranno comunque adeguatamente presi in considerazione nelle correzioni di stima per la determinazione del prezzo base d'asta.

Riguardo invece ai fini della verifica 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 ciò può avvenire, accertata la conformità alle leggi speciali ed all'acquisizione di eventuali nulla-osta e/o pareri preventivi, se le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore delle leggi speciali di condono edilizio che sono:

- 17 marzo 1985 per la L. 47/85 con ultimazione lavori 01 ottobre 1983;
- 01 gennaio 1995 per la L. 724/94 con ultimazione lavori 31 dicembre 1993;
- 26 novembre 2003 per la L. 326/03 con ultimazione lavori 31 marzo 2003.

Cosicché dall'analisi della certificazione notarile in atti le ragioni del credito sono tutte posteriori all'ultima legge di condono.

Infine dalle verifiche effettuate non è risultato che in riferimento all'immobile in oggetto siano state presentate istanze di condono ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Esperiti i sopralluoghi presso le unità immobiliari in oggetto ho constatato che l'abitazione dispone di impianto elettrico, impianto tv e impianto idro-termo-sanitario con un generatore di calore del tipo caldaia alimentata a gas con potenza termica nominale di 24 Kw per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. Il locale tecnico a piano terra ospita la centrale termica comune alle unità immobiliari. Non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.



In linea generale tutti gli impianti presenti ad una sommaria ispezione risultano vetusti e richiedono un adeguamento alle vigenti disposizioni di legge. Non è stato possibile comunque acquisire le relative dichiarazioni di conformità.

Ho acquisito invece la documentazione disponibile e necessaria per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica:

- Rapporto di Controllo del 04/05/2022 del Tecnico Impiantista;
- Libretto di Impianto dell'impianto termico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato depositato presso il Sistema Informativo per la gestione e il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria con Cod. id. n. 7901122000093579 valido fino al 08/12/2032 e Classe Energetica "E".

VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015

Il Lotto n. 1 è composto da n. 2 u.i. censite in Catasto Fabbricati del Comune di Borgia. Per l'unità con destinazione d'uso Magazzino, individuata al **Fg 10 Plla 174 Sub 14 graffato Plla 172 Sub 10 - Cat. C/2**, si assume il Vm €/mq massimo, i locali sono infatti suscettibili di cambio di destinazione d'uso a Negozio, così come indicato in tabelle O.M.I. - A.d.E. per tipologia Magazzini pari ad 520,00 €/mq mentre per l'unità con destinazione d'uso Residenziale, individuata al **Fg 10 Plla 174 Sub 15 graffato Plla 172 Sub 11 e Plla 176 Sub 5 - Cat. A/2**, si assume il Vm €/mq medio così come indicato in tabelle O.M.I. - A.d.E. per tipologia Abitazioni Civili pari ad 860,00 €/mq.

Calcolo Superficie equivalente (Se):

Destinazione	Parametro	Valore (mq)	c.o.	Valore Equivalente
Magazzino				
Locali - PT	s.r.l.	347,90	1,00	347,90
Corte Magazzino - PT	s.r.l.	76,53	0,10	7,65
Loc. Tec. comune - PT	s.r.l.	13,30	0,25	3,32
Abitazione				
Ing, Dis e Cantina - PT	s.r.l.	86,19	0,50	43,09
Ambienti Residenz. - P1	s.r.l.	358,99	1,00	358,99
Terrazzi e balconi - P1	s.r.l.	76,43	0,30	22,93
Soffitto comunicante - P2	s.r.l.	364,20	0,50	182,10
		1.323,54		965,98



Valore Complessivo (Vc):

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore di Mercato	Valore Complessivo
Magazzino			
Locali - PT	mq 347,90	€/mq 520,00	180.960,00
Corte Magazzino - PT	mq 7,65	€/mq 520,00	3.978,00
Loc. Tec. comune - PT	mq 3,32	€/mq 520,00	1.726,40
Abitazione			
Ing, Dis e Cantina - PT	mq 43,09	€/mq 860,00	37.057,40
Ambienti Residenz. - P1	mq 358,99	€/mq 860,00	308.731,40
Terrazzi e balconi - P1	mq 22,93	€/mq 860,00	19.719,80
Soffitto comunicante - P2	mq 182,10	€/mq 860,00	156.606,00
	965,98		€ 708.779,00

Adeguamenti e correzioni di stima:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (Riduzione valore 15%):
€ 106.316,85
- Oneri e Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica variabili e secondo finalità dell'acquirente per come relazionato (Riduzione valore 5%):
€ 35.438,95
- Stato d'uso e di manutenzione (Nessuna riduzione):
€ 0,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 567.023,20



LOTTO N. 2 - FABBRICATO IN COMUNE DI CATANZARO - n. 1 u.i.**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei giudici del settore esecuzioni immobiliari).

Fabbricato Residenziale sito nel Comune di Catanzaro con ingresso principale da Via Carlo Cattaneo ed un ulteriore da Via Michele Maria Manfredi n. 28/A (ex trav.sa di Viale Europa). L'edificio è stato realizzato con struttura in C.A. e tetto a due falde, risulta isolato con corte circostante posta su due livelli in posizione panoramica verso il mare ed il centro del quartiere lido di Catanzaro.

Il Piano Seminterrato è composto da vari ambienti con altezza interna non abitabile collegato ai piani superiori da una scala interna. Gli ambienti residenziali veri e propri sono ubicati a Piano Terra e Primo. Il fabbricato dispone ai vari livelli di annessi portici in parte verandati e presenta terrazze con vista panoramica, da una di queste tramite una scala esterna in ferro si accede ad un vano sottotetto praticabile adibito a locale di sgombero.

Alla data del sopralluogo il Bene risulta individuato da n. 1 u.i.u. in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro:

- Fg 98 Plla 1056 Sub 1, Trav.sa di Viale Europa snc, Piano S1-T-1, Cat. A/7, cl U, vani 20, Ren. Cat. € 1.446,08.

Il Bene immobile è confinante con Via Michele Maria Manfredi, con Hotel Paradiso, con beni del Comune di Catanzaro, salvo altri.

A seguito dell'autorizzata variazione l'attuale identificazione dei beni in Catasto Fabbricati del Comune di Borgia ed oggetto di Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I. è la seguente:

- **Fg 98 Plla 1056 Sub 3**, Via Carlo Cattaneo n. 28/A, Piano S1-T-1-2, Cat. A/7, cl U, vani 21, Ren. Cat. € 1.518,38;

Nota su eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. L. 178/20:

L'immobile NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.



TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE
in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali
comproprietari.

Bene Immobile costituito n. 1 u.i.u. così individuate in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro:

- **Fg 98 Plla 1056 Sub 3**, Via Carlo Cattaneo n. 28/A, Piano S1-T-1-2, Cat. A/7, cl U, vani 21, Ren. Cat. € 1.518,38;

Titolarità attuale:

Dall'analisi delle visure storiche in Catasto Fabbricati, dal sottoscritto C.T.U. acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio e Servizi Catastali, nonché dalla documentazione in atti, Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria, si evince che il bene risulta attualmente intestato in Nuda Proprietà per la quota di 1/1 ed a in Usufrutto per la quota di 1/1.

Atti dai quali deriva l'intestazione:

La titolarità al Sig. _____ deriva per acquisto dalla società Paradiso Costruzioni S.r.l. con Atto Pubblico di Compravendita del 13/07/2009 con Rep. n. 149426 stipulato in Catanzaro dal Notaio P. Gualtieri. Successivamente con Atto di Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito del 19/07/2016 con Rep. 5508 stipulato in Catanzaro dal Notaio P. S. Placida il _____ cede il diritto di usufrutto alla _____ riservandosi la Nuda Proprietà.

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.

Indicazione se si tratta di abitazione principale del debitore:

Trattasi di abitazione principale del solo debitore

Indicazione, se il bene è occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:



Il Bene risulta occupato anche dalla _____, titolare del diritto di usufrutto. Durante il sopralluogo la _____ ha esibito in qualità di intestataria un contratto di locazione con diritto di abitazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro con i seguenti estremi serie 3T n. 4417 del 09.11.2017 con durata dal 07.11.2017 al 07.11.2021.

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).

Criterio di Stima adottato

La stima economica per determinare il valore degli immobili costituenti il compendio immobiliare può essere fatta ricorrendo a Criteri e Metodi di estimo immobiliare. Il criterio del "più probabile valore di mercato" si è ritenuto essere il più idoneo per procedere alla stima degli immobili. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico (si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità). La stima verrà pertanto risolta col procedimento di stima "Sintetico-Comparativo" che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Il valore complessivo del bene, espresso in €, sarà definito applicando la seguente formula:

$$Vc = Vm \times Se$$

Dove:

- **Vm** è il valore di mercato dei beni espresso in €/mq, desunto dai valori medi delle tabelle O.M.I. e/o da fonti di informazioni/banche dati/borsini immobiliari.;
- **Se** è la superficie equivalente commerciale espressa in mq data dal prodotto tra la s.r.l. (superficie reale lorda= sup. netta + spess. muri) per determinati c.o. (coefficienti di omogeneizzazione) al fine di tenere conto della destinazione d'uso delle superfici stesse come indicato nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" - Agenzia delle Entrate e Territorio.

Elementi documentali di riscontro e Fonti d'informazione:

Da ricerche effettuate presso le Agenzie Immobiliari della zona e dalle informazioni ricevute dagli osservatori del mercato non è stato possibile rilevare una casistica sufficientemente ampia di beni con caratteristiche direttamente comparabili con i beni oggetto della Procedura Esecutiva.

Per la valutazione verranno quindi presi a riferimento i valori rilevati dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, tutti riferiti all'ultimo semestre disponibile (I° 2022):

- Comune di Catanzaro - Cod. Zona D8 - CZLido, Fascia Litoranea - Valore di Mercato per tipologia Ville e Villini: 1.750,00/2.050,00 €/mq;

Determinazione dei Coefficienti:

Trattandosi di Immobile a destinazione residenziale si utilizzeranno i seguenti coefficienti di omogeneizzazione (c.o.):

- Vani principali = 1,00;
- Accessori diretti (soffitti, cantine e seminterrati comunicanti) = 0,50;
- Pertinenze esclusive (portici, balconi e terrazzi) = 0,30;
- Accessori non direttamente comunicanti (loc. di sgombero e loc. tecnici) = 0,25;
- Pertinenze esclusive scoperte (corti e giardini) = 0,10.

Adeguamenti e Correzioni della Stima:

Per ultimo oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015 si terrà conto: *"... Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento*



esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”.

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

Per come già indicato in premesse si tratta di due distinti fabbricati cielo-terra ubicati uno nel Comune di Borgia e l'altro nel Comune di Catanzaro risalenti a due diverse titolarità.

Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita e/o una migliore individuazione dei beni sono stati formati due lotti separati di Beni Immobili: il primo lotto risalente al fabbricato in Comune di Borgia è composto da n. 2 unità immobiliari tra loro internamente comunicanti ed il secondo lotto risalente al fabbricato in Comune di Catanzaro è composto da n. 1 unità immobiliare.

IN CASO DI COMPROPRIETÀ,

LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI

Predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

In riferimento al fabbricato in Comune di Catanzaro composto da n. 1 unità immobiliare la titolarità per come già indicato risulta in capo a diversi soggetti.

La possibilità di una divisione in natura dei beni si può verificare solo prevedendo l'esecuzione di opere edili in modo da dividere il fabbricato in due distinte unità immobiliari. Può essere progettata una divisione per piani, rendendo autonomo il seminterrato con ingresso da via Carlo Cattaneo e chiudendo il solaio in corrispondenza del vano scala, oppure con un intervento più consistente si può realizzare un nuovo vano scala di collegamento ai piani e partizionare ogni livello servito.

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.

Per quanto è stato possibile esaminare, non sono risultati vincoli o oneri di natura condominiale. Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese straordinarie condominiali. Trattasi di fabbricato unifamiliare non costituito in condominio. Vi è comunque la necessità di intervenire con le normali opere di manutenzione ordinaria e programmata del bene derivanti dall'uso dei beni nel tempo.

Riguardo alla verifica del possibile carattere storico-artistico e dell'attitudine edificatoria del bene si precisa che l'immobile, essendo stato realizzato all'interno del Piano di Lottizzazione "Parco Paradiso" approvato con Delibera Consiglio Comunale di Catanzaro n. 67 del 19/10/2004 e successivo Piano Attuativo in Variante approvato con Delibera Consiglio Comunale di Catanzaro n. 60 del 03/09/2007, è vincolato ai patti e condizioni delle relative Convenzioni Edilizie.

Con Atto Pubblico di Compravendita dalla società Paradiso Costruzioni S.r.l. del 13/07/2009 con Rep. n. 149426 stipulato in Catanzaro dal Notaio P. Gualtieri viene vincolato l'uso della stradella di accesso attraverso il fabbricato "C" solo in qualità di utente della struttura alberghiera facente parte del complesso denominato "Parco Paradiso".

Nella "Certificazione Notarile Sostitutiva della Certificazione Storica Ipotecaria e Catastale" in riferimento ai beni di cui al presente Lotto n. 2 il Notaio G. Castiglioni di Bologna a segnalato le seguenti Formalità Pregiudizievoli a tutto il 12/05/2022:

- 1) Trascrizioni - Verbale di pignoramento immobili di cui al presente procedimento;
- 2) Trascrizioni - Sentenza Dichiarativa di Fallimento - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro con Reg. Part. 4647 e Reg Gen. 5632 del 03/05/2021 a favore di Massa Creditori Fallimento di " " di contro per l'intera quota di usufrutto;
- 3) Trascrizioni - Convenzione Edilizia - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro con Reg. Part. 16125 e Reg Gen. 25803 del 19/11/2004 a favore di "AMM.NE COM.LE DI CATANZARO" contro "PARADISO COSTRUZIONI" s.r.l. per l'intera quota di piena proprietà;



- 4) Iscrizioni - Ipoteca Volontaria - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro con Reg. Part. 779 e Reg Gen. 8141 del 15/07/2015 per la somma di € 1.440.000 a favore di "BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA" soc. coop. contro per l'intera quota di piena proprietà;

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.

Dal C.D.U. in allegato, risulta quanto segue: "... detto bene **non è compreso** nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n. 1776 (Usi Civici)".

Il Comune di Catanzaro è dotato di planimetrie redatte a seguito di accertamenti demaniali finalizzati ad individuare i comparti gravati da censo, livello o uso civico per cui non si è ritenuto di dover approfondire le ricerche in tal senso.

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.

Destinazione Urbanistica

E' stato acquisito il Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciato dallo S.U.E. del Comune di Catanzaro con n. 407 del 13/12/2022, richiesto con prot. n. 531460/2022 - Cod. Uni. SUE 5787 e dal quale sono risultate le seguenti prescrizioni urbanistiche in riferimento alla zona su cui insiste il fabbricato:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

- C1 "Zona Residenziale di Espansione Residenza, Servizi, Attrezzature e Attività Complementari" - Art. 45 e 46 delle N.T.A.

VINCOLI ZONA:

- Bene compreso nel cosiddetto "Cono Visivo" del Q.T.P.R.;
- Norme sovraordinate.

Pratiche Edilizie

A seguito dell'accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Catanzaro è emerso che per il fabbricato in oggetto è stato:



- Iniziatò nella costruzione a seguito della Denuncia di Inizio Attività presentata al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Catanzaro con prot. n. 111093 del 17.12.2008 in Variante alla D.I.A. con prot. 69010 del 18/09/07. Costruzione di un fabbricato per civile abitazione denominato "Fabbricato D1" costituito da un'unica abitazione distribuita su due elevazioni e le cui opere in variante hanno riguardato la realizzazione di un ulteriore piano seminterrato, interrato da tre lati, destinato a garage a servizio della stessa unità immobiliare. Il fabbricato e la sua corte di pertinenza esclusiva sono stati realizzati all'interno di uno dei due lotti, il primo per le tipologie residenziali ed il secondo per i servizi ed attrezzature, all'interno del Piano di Lottizzazione "Parco Paradiso" approvato con Delibera Consiglio Comunale di Catanzaro n. 67 del 19/10/2004 e successivo Piano Attuativo in Variante approvato con Delibera Consiglio Comunale di Catanzaro n. 60 del 03/09/2007;
- Collaudato strutturalmente. Il Certificato di Collaudo Statico è stato depositato presso l'Ufficio Tecnico Regionale di Catanzaro con prot. 14972 del 02/07/2009 per la costruzione di un edificio in C.A. denominato "D1" all'interno del P.d.L. "Parco Paradiso" costituito da due p.f.t. e da un piano seminterrato;
- Completato nella costruzione a seguito della Denuncia di Inizio Attività presentata al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Catanzaro con prot. n. 68933 del 11.08.2009 - Certificato di collaudo finale per la fine dei lavori del 04/10/2010.

Non è stata reperita presso i competenti uffici comunali, documentazione attestante il rilascio o meno del certificato di agibilità né segnalazione certificata alcuna, con riferimento all'immobile in oggetto. Dalle verifiche effettuate non risulta l'esistenza di una Dichiarazione di Agibilità.

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.

Il fabbricato in oggetto, vista la documentazione disponibile citata al punto precedente e dal confronto di essa con quanto effettivamente realizzato, è risultato non conforme nella costruzione rispetto al progetto dichiarato. Sono stati individuati due gruppi di opere abusivamente realizzate.

1) Interventi per i quali vi è la possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate, da esperire tramite le procedure di sanabilità degli abusi edilizi previste e/o ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85 e s.m.i. così come poi ripreso ed integrato dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. da integrare con quanto previsto dalle NTC2018 e relativa Circolare nonché dalla L.R. n. 16/2020 "Procedure per la denuncia, il deposito e l'autorizzazione di interventi di carattere strutturale e per la pianificazione territoriale in prospettiva sismica" e relativo Regolamento che sono:

- Resa praticabile ma non abitabile del sottotetto a locale di sgombero con apertura di accesso sul lato nord e finestra sul lato sud;
- Installazione di Scala esterna in ferro per accedere al sottotetto;
- Diversa distribuzione con spostamenti e realizzazione di tramezzature interne;
- Variazioni prospettiche;
- Opere esterne di risistemazione dell'area di corte tra cui una scala contro-terra;
- N. 4 nuovi balconi, due in corrispondenza dei portici a piano terra con parziale chiusura a superfici vetrate, due a piano primo in aumento di superficie ai terrazzi, tutti affacciati sul lato ovest;
- Cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da garage a superfici a servizio della residenza comunque non abitabili.



Riguardo ai costi delle procedure di sanabilità delle opere elencate in questo primo gruppo, trattandosi di interventi che a parere dello scrivente dovranno prevedere anche opere di **miglioramento e/o adeguamento sismico** con analisi della struttura esistente in questa sede ed in via preventiva non è possibile fare neanche una stima sommaria dei costi. I costi, potranno essere pienamente esplicitati, solo a seguito di progetto esecutivo e valutazione delle possibili soluzioni progettuali in relazione anche alle esigenze della committenza. La stima dei costi dovrà comunque prevedere diverse componenti:

- Spese onorari tecnici coinvolti;
- Spese per Oneri e diritti di segreteria Enti coinvolti, Comune e Regione;
- Spese per campagna di saggi simici al fine di valutare analiticamente le caratteristiche delle strutture esistenti;
- Costi opere edili vere e proprie.

Tali Oneri e Spese di regolarizzazione urbanistica variabili e secondo finalità dell'acquirente verranno comunque adeguatamente presi in considerazione nelle correzioni di stima per la determinazione del prezzo base d'asta.

2) Ampliamenti volumetrici e aumenti di superficie utile, all'interno comunque della sagoma assentita, in difformità alle D.I.A. presentate al Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Catanzaro. Per questa tipologia di interventi non vi è la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. e per tali opere è da prevedere la demolizione. Queste opere non sono sanabili ma allo stesso tempo non ancora gravate da un Decreto di Demolizione. Solo per completezza di informazione si fa presente che esistono invero delle remote possibilità di sanatoria, da verificare con attenta progettazione, in quanto l'intero lotto residenziale del P.d.L. come da Relazione Tecnica Integrativa alla D.I.A. n. 111093/08 presenta una riserva volumetrica pari a 45,00 mc od ancora con progetto unitario con la limitrofa tipologia "D" ancora in corso di costruzione e cessione di volumetria disponibile, entrambe queste possibilità presuppongono comunque l'accordo ed il coinvolgimento di altra titolarità. In particolare queste opere consistono in:

- Ampliamento di 7,35 mq a piano terra all'interno del porticato lato nord con realizzazione di un ripostiglio collegato internamente al vano cucina;



- Spostamento della parete d'ingresso a filo esterno pilastro ed aumento della superficie utile di 1,35 mq;
- n. 2 Ampliamenti di camere da letto di 5,50 mq ciascuno sui terrazzi a piano primo;
- Manufatto precario in legno di circa 20,00 mq posto in area di corte lungo il confine con area libera.

Riguardo ai costi di questo secondo gruppo consistenti nella demolizione delle parti edili costituenti ampliamenti volumetrici ed alla successiva ricostruzione delle parti autorizzate possono essere così riassunti dettagliatamente:

- Demolizione e smaltimento di n. 4 pareti esterne compreso infissi € 5.223,14
- Completa demolizione e smaltimento di manufatto in legno su area di corte € 3.417,55
- Ricostruzione di n. 4 pareti esterne come da progetto € 10.129,12
- Fornitura e installazione di Portoncino ingresso, n. 4 porte finestre e n. 1 finestra € 10.926,79
 - Totale Lavori + Iva calcolata al 10% = € 32.666,26
 - Spese Onorario tecnico € 3.199,03 (= € 2.521,30 + cassa 4% + iva al 22%)
 - Diritti di segreteria Enti coinvolti circa € 300

Per i dettagli delle voci di cui alle categorie sopra elencate vedi allegato computo metrico estimativo con prezzi riferiti all'ultimo disponibile "Prezzario Regionale di riferimento per il Settore dei Lavori Pubblici - Osservatorio Regione Calabria - ANNO 2022". L'onorario tecnico è stato invece determinato facendo riferimento al Regolamento di cui al D.M. 140 del 20 luglio 2012 "Calcolo compenso professionale per le professioni dell'area tecnica (architetti, ingegneri, geologi, geometri, ...) - Determinazione dei parametri per la liquidazione da parte di un organo giurisdizionale dei compensi per le professioni regolarmente vigilate dal Ministero della giustizia, ai sensi dell'art. 9 del DL n. 1/2012, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 27/2012.

Ai fini della verifica 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 ciò può avvenire, accertata la conformità alle leggi speciali ed all'acquisizione di eventuali



nulla-osta e/o pareri preventivi, se contemporaneamente le opere sono state realizzate in data antecedente e le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore delle leggi speciali di condono edilizio che sono:

- 17 marzo 1985 per la L. 47/85 con ultimazione lavori 01 ottobre 1983;
- 01 gennaio 1995 per la L. 724/94 con ultimazione lavori 31 dicembre 1993;
- 26 novembre 2003 per la L. 326/03 con ultimazione lavori 31 marzo 2003.

Cosicché in riferimento all'ultima legge di condono, sia dall'analisi della certificazione notarile in atti che dalla documentazione edilizia, sia le ragioni del credito che la data di costruzione e ultimazione del fabbricato sono tutte posteriori all'ultima legge di condono.

Infine, il fabbricato in oggetto è stato costruito in data successiva al 31 marzo 2003, quindi non possono essere state presentate istanze di condono ai sensi della L. 47/85 e s.m.i.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Esperiti i sopralluoghi presso le unità immobiliari in oggetto ho constatato che l'abitazione dispone di impianto elettrico, impianto tv e impianto idro-termo-sanitario con un generatore di calore del tipo caldaia alimentata a gas con potenza termica nominale di 24 Kw per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. Il locale di sgombero a piano primo accessibile dal terrazzo ospita la centrale termica. Non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

In linea generale tutti gli impianti presenti ad una sommaria ispezione risultano adeguati alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza e si trovano in discreto stato di manutenzione, non è stato possibile comunque acquisire le relative dichiarazioni di conformità.

Ho acquisito quindi la documentazione disponibile e necessaria per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica:

- Rapporto d'Intervento del 06/05/2021 del Tecnico Impiantista;
- Manuale d'uso e manutenzione dell'impianto termico.



L'Attestato di Prestazione Energetica è stato depositato presso il Sistema Informativo per la gestione e il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria con Cod. id. n. 7902322000093580 valido fino al 08/12/2032 e Classe Energetica "F".

VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.
132/2015

Il Lotto n. 2 è composto da una unità con destinazione d'uso Residenziale, individuata in C.F. del Comune di Catanzaro al **Fg 98 P11a 1056 Sub 3, - Cat. A/7**, si assume il Vm €/mq minimo, il Bene è posto ha confine della zona e/o fascia di mercato, così come indicato in tabelle O.M.I. - A.d.E. per tipologia Ville e Villini pari ad 1.750,00 €/mq.

L'area di corte verrà posta uguale a quella nominale indicata in atto di compravendita. Le spese di demolizione e ricostruzione delle opere non sanabili saranno infine detratte e la superficie corrispondente valutata come l'area di sedime delle stesse: Terrazzo per le opere a P1, Porticato per le opere a PT, area di corte per il manufatto precario in legno.

Calcolo Superficie equivalente (Se):

Destinazione	Parametro	Valore (mq)	c.o.	Valore Equivalente
Abitazione				
Acc. comunicanti - PSm	s.r.l.	170,71	0,50	85,85
Ambienti Residenz. - PT	s.r.l.	140,58	1,00	140,58
Portici e balconi - PT	s.r.l.	41,01	0,30	12,30
Ambienti Residenz. - P1	s.r.l.	84,40	1,00	84,40
Terrazzi e balconi - P1	s.r.l.	43,13	0,30	12,94
Loc di sgombero - P12	s.r.l.	51,45	0,25	12,86
Area di Corte - PSm e PT	s.r.l.	1.670,00	0,10	167,00
		2.201,28		515,93



Valore Complessivo (Vc):

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore di Mercato	Valore Complessivo
Abitazione			
Acc. comunicanti - PSm	mq 85,85	€/mq 1.750	150.237,50
Ambienti Residenz. - PT	mq 140,58	€/mq 1.750	246.015,00
Portici e balconi - PT	mq 12,30	€/mq 1.750	21.525,00
Ambienti Residenz. - P1	mq 84,40	€/mq 1.750	147.700,00
Terrazzi e balconi - P1	mq 12,94	€/mq 1.750	22.645,00
Loc di sgombero - P12	mq 12,86	€/mq 1.750	22.505,00
Area di Corte - PSm e PT	mq 167,00	€/mq 1.750	292.250,00
	515,93		€ 902.877,50

Adeguamenti e correzioni di stima:

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (Riduzione valore 15%):
€ 135.431,63
- Oneri e Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica variabili e secondo finalità dell'acquirente per come relazionato (Riduzione valore 5%):
€ 45.143,87
- Spese per demolizioni e ricostruzioni opere non sanabili:
€ 36.165,29
- Stato d'uso e di manutenzione (Nessuna riduzione):
€ 0,00

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 686.136,71



ELENCO DOCUMENTAZIONE IN ALLEGATO

- Verbali di sopralluogo del 04.11.2012 presso gli immobili nei Comuni di Borgia e Catanzaro;
- Verbali di secondo sopralluogo del 30/11/2022 per l'immobile nel Comune di Catanzaro e del 02/12/2022 per l'immobile nel Comune di Borgia;
- Ortofoto con ubicazione dei luoghi;
- Documentazione Fotografica;
- Atti acquisiti presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Catanzaro;
- Documentazione consegnata dalla parte: Atto Compravendita Bene in Comune di Catanzaro;
- Documentazione Edilizia consegnata dalla parte: Beni in Comune di Borgia;
- Documentazione catastale acquisita presso l'A.d.E. di Catanzaro - Territorio e Servizi catastali: Visure, Planimetrie ed Estratti di Mappa;
- Documentazione catastale prodotta presso l'A.d.E. di Catanzaro - Territorio e Servizi catastali: Visure, Planimetrie ed Estratti di Mappa;
- C.D.U. rilasciati dagli Uffici Urbanistica ed Edilizia dei Comuni di Catanzaro e Borgia;
- Prot. di accesso n. 475 del 13/12/2022 presso gli Uffici del Commissariato Usi Civici della Calabria in Catanzaro e Nota n. 564455 del 19/12/2022 all'Ufficio Operativo Usi Civici - Settore 1 - Dipartimento Agricoltura Risorse Agroalimentari e Forestazione - Regione Calabria;
- N.2 A.P.E. con Cod Id n. 7901122000093579 e n. 7902322000093580;
- Computo Metrico Estimativo e Calcolo Parcella in riferimento alle opere Lotto n. 2;
- Schede O.M.I.;



CONCLUSIONI

In adempimento all'incarico conferito:

Ho preso visione della documentazione fornita;

Ho effettuato i necessari sopralluoghi sul sito oggetto dei fatti;

Ho Redatto e depositato nei tempi previsti la "Breve Relazione Scritta";

Ho effettuato le relative ricerche presso Pubblici Uffici al fine di accertare quanto richiesto;

Ho eseguito l'aggiornamento delle planimetrie catastali per come autorizzato;

Ho fatto rilasciare i Certificati di Destinazione Urbanistica delle aree su cui ricadono i Beni;

Ho redatto e depositato gli Attestati di prestazione Energetica degli immobili residenziali;

In considerazione di ciò ed a giudizio dello scrivente e per le motivazioni di cui in precedenza, il sottoscritto Arch. Rocco GIORNO, Consulente Tecnico d'Ufficio del TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio col n° 1798 - Cat. II° e con Studio Tecnico in Catanzaro;

Ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli dal Giudice per il deposito della Relazione Finale di Stima con relativi allegati di cui al Provvedimento del 23.Ottobre.2022 in riferimento alla Procedura esecutiva immobiliare n. 41/2022 R.G.E.I. tra il Creditore procedente e il Debitore esecutato

Rimane a disposizione per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini e ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Catanzaro, 15 Dicembre 2022

il C.T.U.

Arch. Rocco GIORNO

