



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

Sez. Esecuzioni Immobiliari



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N.115/2022**



**RELAZIONE DI STIMA**



- PARTE RICORRENTE (Creditore)  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA per VELA OBG SRL
- CONTROPARTE (Debitore)  
[REDACTED]



**Esperto incaricato**

Dott. Arch. Carla Martire

Tel. 3932013963

Mail. [arch.cmartire@gmail.com](mailto:arch.cmartire@gmail.com)

Pec. [carla.martire@archiworldpec.it](mailto:carla.martire@archiworldpec.it)

**arch. Carla Martire**

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. [arch.cmartire@gmail.com](mailto:arch.cmartire@gmail.com)

pec. [carla.martire@archiworldpec.it](mailto:carla.martire@archiworldpec.it)





**INDICE DEGLI ARGOMENTI**

Premessa..... 4

Controllo dei documenti depositati ex art.567 c.p.c ..... 4

QUESITO 1: *Identificazione del Bene Comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.*..... 6

QUESITO 2: *Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché la presenza di eventuali comproprietari.*..... 12

QUESITO 3: *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.*..... 12

QUESITO 4: *Il criterio di stima adottato.* ..... 13

QUESITO 5: *Divisione in lotti.* ..... 13

QUESITO 6: *Possibilità di divisione in caso di comproprietà.* ..... 13

QUESITO 7: *Vincoli ed Oneri gravanti sul bene.*..... 13

QUESITO 8: *Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico.*..... 14

QUESITO 9: *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica ed esistenza del certificato di agibilità.* ..... 14

QUESITO 10: *Controllo della possibilità di sanatoria di opere abusive.*..... 14

QUESITO 11: *Verifica degli impianti esistenti e rilascio di APE.* ..... 14

RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA ..... 17

ALLEGATI ..... 17

CONGEDO DELL'ESPERTO..... 18





All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del  
Tribunale di Catanzaro**  
Sezione Civile  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**



**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare n.115/2022

Su incarico della dott.ssa Chiara Di Credico, del Tribunale di Catanzaro per la procedura di Esecuzione Immobiliare n.115/2022, la sottoscritta arch. Carla Martire, in data 06.09.2023 accettava l'incarico conferitole con provvedimento del Giudice in data 01.09.2023, ed assumeva il mandato di redigere la perizia e di rispondere ai quesiti espressi dal Giudice.

I quesiti, per come in calce al provvedimento di incarico sono i seguenti:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e la 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);
- 2) Il titolo di proprietà in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art.568 c.p.c come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo gli elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso e 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 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

arch. Carla Martire

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com

pec. carla.martire@archimworldpec.it



- 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 ed 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 in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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 che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) La verifica degli impianti esistenti, anche in riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di APE al costo pre tassato di € 200,00.

Nel seguito, secondo le disposizioni del Giudice nel provvedimento di incarico prendevo contatto con il Custode giudiziario avv. Valerio Carvetta, che mi informava che l'immobile risulta disabitato e gli esecutati irraggiungibili. Fissavo pertanto di comune accordo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 13 del mese di OTTOBRE alle ore 10:00 sui luoghi di accertamento, a seguito della consegna delle chiavi dell'immobile all' avv. Valerio Carvetta da parte del legale delegato degli esecutati, ed attenendomi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, predisponendo la seguente Relazione Stima.

## Premessa

Il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali di accesso ai beni con la collaborazione del Custode nominato, comunicando al rappresentante legale del creditore pignorante tramite PEC del 12.10.2023 ed al legale delegato dal debitore pignorato tramite PEC del 12.10.2023, la data e l'orario del sopralluogo fissata per il giorno 13.10.2023 alle ore 10.00. Come si evince dal processo verbale redatto sul posto in contraddittorio con il Custode nominato del G.E. avv. Valerio Carvetta, l'immobile risultava disabitato per come relazionato agli atti del fascicolo della procedura.

## Controllo dei documenti depositati ex art.567 c.p.c

In ottemperanza all'incarico ricevuto è stato effettuato il controllo relativo alla documentazione di cui all'art.567 co.2 del c.p.c la quale risultava completa con la presenza, nel Fascicolo telematico della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data **22.12.2022 dal dott. Maria Landolfo Notaio in Napoli**, che certifica che l'appartamento in via PIANOGRANDE n.8 riportato nel **C.F. di CATANZARO al Foglio 48 p.lla 1057 sub .7 deriva dell'immobile F.48 p.lla 1057 sub.4 giusta VARIAZIONE PER RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA del 03.12.2012 pratica n. CZ0206022**, e

arch. Carla Martire

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com

pec. carla.martire@archimworldpec.it

dichiara che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà dell'esecutata, registrando le seguenti provenienze ventennali:

- All'esecutata [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni, è pervenuta per acquisto da [redacted] da [redacted] e [redacted] in virtù di atto di compravendita per notaio GUALTIERI PAOLA del 25.01.2013 rep. 156282/47720, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 28.01.2013 ai nn.1378/1095.
- A [redacted] e [redacted] l'immobile riportato al catasto fabbricati F.48 p.lla 1057 sub.4 è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
  - atto di donazione per notaio GUALTIERI PAOLA del 15.11.1996 rep. 103017 trascritto a Catanzaro il 12.12.1996 ai nn.22670/18760 con il quale [redacted] riceve la quota di 1/1 di usufrutto da [redacted] e [redacted];
  - atto di donazione per notaio GUALTIERI PAOLA del 02.10.1995 rep.98673 trascritto a Catanzaro il 24.10.1995 ai nn.19199/15895 con il quale [redacted] e [redacted] ricevono la quota di 1/6 di Piena proprietà ciascuno da [redacted];
  - successione legale di [redacted] e deceduta il [redacted] giusta denuncia del 09.11.1992 num.10 vol. 412, trascritta a Catanzaro il 02.04.2007 ai nn.6089/3878 con la quale [redacted] e [redacted] ricevono la quota di 1/3 di piena proprietà ciascuno.

e le seguenti formalità:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili trascritto presso la conservatoria di Catanzaro il 25.11.2022 ai nn.16787/13838 emesso dal Tribunale di CATANZARO e notificato il 31.10.2022 contro [redacted] a favore di **VELA OBG SRL**
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 28.01.2013 ai nn. 1379/86 atto notarile pubblico per notaio GUALTIERI PAOLA (CATANZARO) del 25.01.2013 rep. 156283/47721 contro [redacted] a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA.**

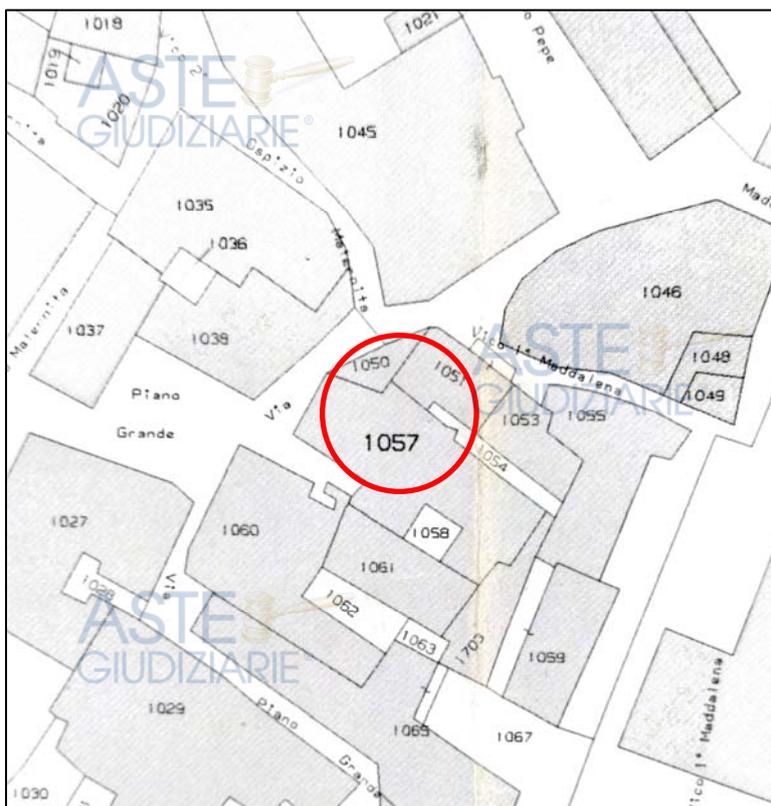
**QUESITO 1:** Identificazione del Bene Comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.

Il bene pignorato è iscritto al Catasto dei Fabbricati nel Comune Censuario di Catanzaro, (ALLEGATA DOCUMENTAZIONE CATASTALE) con il seguente identificativo:

Intestazione attuale dell'Immobile	F	Plla	Sub	Cat	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1 [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.	48	1057	7	A/3	1	5 vani	Totale 127 mq Tot. Escluse aree scoperte 127 mq	247,90 €

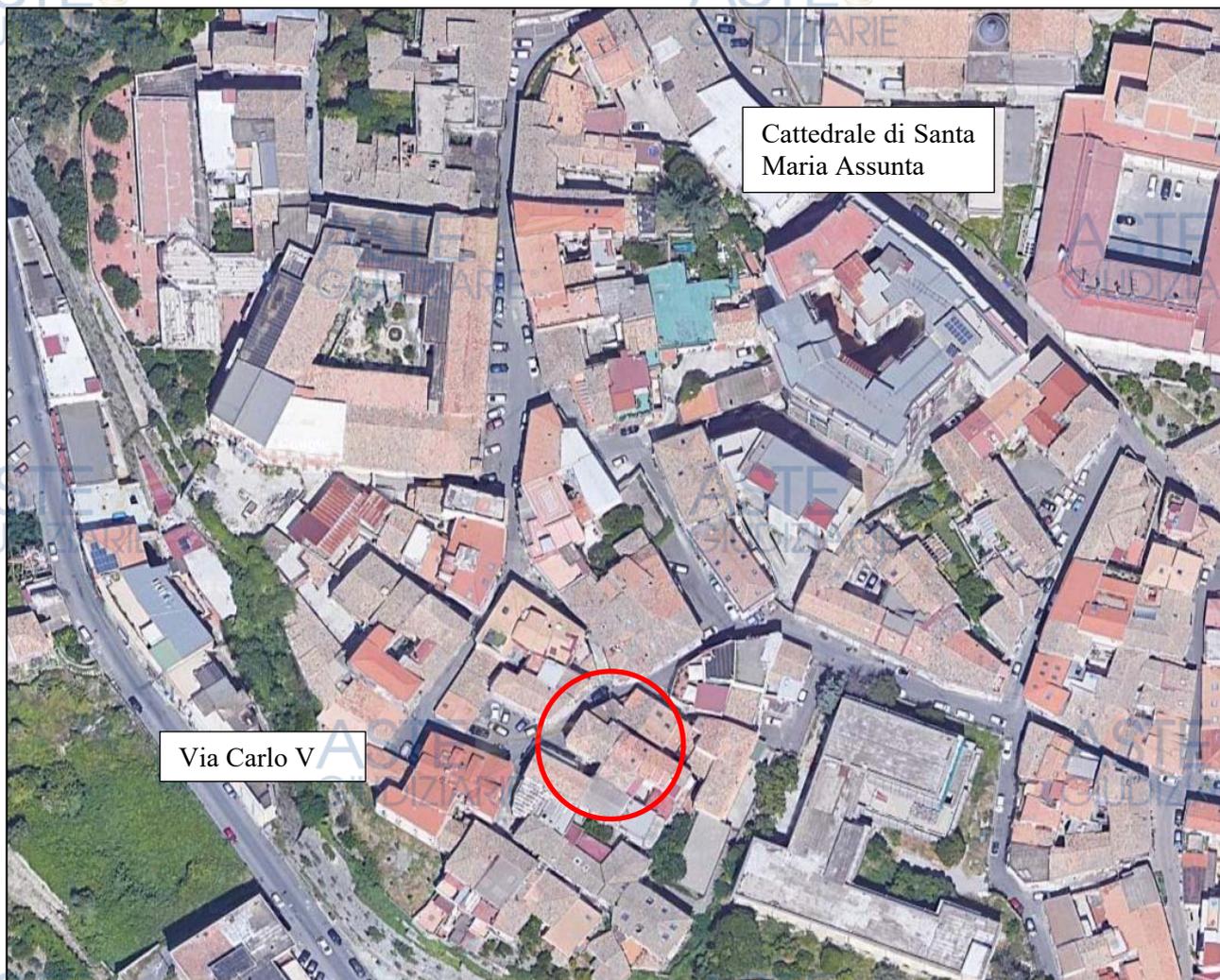
L'immobile così identificato deriva dall'immobile F.48 p.lla 1057 sub.4 giusta VARIAZIONE PER RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA del 03.12.2012 pratica n. CZ0206022.

Particella corrispondente al catasto terreni: Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48 p.lla 1057.



Stralcio dell'Estratto di Mappa del Comune di Catanzaro - Foglio 48

Gli identificativi catastali dell'immobile pignorato consentono la sua univoca identificazione.



*Stralcio della Foto Satellitare del Comune di Catanzaro*

Il bene pignorato è ubicato nella zona bassa del centro storico del Comune di Catanzaro in Largo Pianogrande.

Dalle verifiche documentali e dal sopralluogo effettuato, l'immobile si presenta come una unità immobiliare facente parte di palazzotto appartenente a un contesto storico, da cui nel corso degli anni sono state ricavate diverse unità immobiliari indipendenti con accesso da una corte interna comune.

L'accesso all'abitazione è garantito dalla strada comunale tramite portone dotato di citofono, da cui si accede a una corte con scale interne, che conducono al piano.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE arch. Carla Martire

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com

pec. carla.martire@archimworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bene oggetto del pignoramento è così composto:

- Piano Terra, vano accessorio di pertinenza, **che non è stato possibile ispezionare** in quanto non sono state consegnate le chiavi di accesso al custode Avv.Valerio Carvetta.



Foto 3

- Secondo Piano, costituito da: corridoio/disimpegno, zona cucina/soggiorno con balcone, due WC con areazione naturale completi di tutti gli elementi igienico sanitari, corridoio/disimpegno, camera da letto matrimoniale con balcone, cameretta, ripostiglio con balcone.

L'immobile non presenta finiture di lusso o caratteristiche di pregio: le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in mattonelle del tipo ceramica/gres/monocottura, le porte degli ambienti principali sono in legno mentre quelle dei WC sono del tipo in melamminico effetto legno, il portoncino di ingresso è del tipo di sicurezza "blindato". I serramenti esterni sono del tipo a "doppio infisso" con la parte interna in legno a "scuri" e quella esterna in alluminio.

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, si rilevano delle macchie di umidità nella zona notte e delle macchie di condensa sulla parte alta di alcune murature in corrispondenza delle aperture.



Foto 4



Foto 5

Come di evince dallo stralcio dell'Estratto di Mappa catastale sopra riportato l'immobile risulta confinante il con le particelle catastali del Comune Censuario di Catanzaro di seguito identificate:

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1057 sub 1- Fabbricato Urbano intestato al [redacted] diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$ , e alla [redacted] (CF [redacted]) diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$ .

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1057 sub 2– Fabbricato Urbano di intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1057 sub 3– Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/3 e alla [REDACTED] diritto di proprietà per 2/3.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1057 sub 6– Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 e al [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1057 sub 8– Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 e al [REDACTED] diritto di proprietà per 1/2 .
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1061 sub 1101– Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/ 1.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1061 sub 1102– Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di usufrutto per 1/ 1 e al [REDACTED] diritto di possesso nuda proprietà 1/ 1.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1061 sub 3– Fabbricato Urbano intestato al [REDACTED] diritto di proprietà per 1/ 1.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1061 sub 4– BENE COMUNE NON CENSIBILE.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1050 – Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/ 1.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1051 sub 1 – Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/ 1.
- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1051 sub 3-6 – Fabbricato Urbano intestato al [REDACTED] diritto di proprietà per 1/ 1.

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1051 sub 4 – Fabbricato Urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/ 1.

- Catasto Terreni del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1054 – Andito.

- Catasto Terreni del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1058 - Corte

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) Foglio 48, p.lla 1703 – Fabbricato urbano intestato alla [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato un accurato repertorio fotografico al quale si rimanda negli ALLEGATI.

Dalla documentazione fino ad ora acquisita non risulta che l'immobile rientri nelle condizioni di cui all'art.1 commi 376 ss della legge 30.12.2020, n.178, ovvero che l'immobile appartenga alla categoria delle costruzioni edificate in regime di Edilizia convenzionata o agevolata.

**QUESITO 2:** *Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché la presenza di eventuali comproprietari.*

Dalla documentazione esaminata estratta dagli archivi dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare (ALLEGATI) e della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari presente nel Fascicolo della procedura, risulta:

**Attuale proprietario**

[REDACTED] per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni. Proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gualtieri Paola del 25.01.2013 Repertorio 156282/47720 - Trascritto a Catanzaro il 28.01.2013 ai nn.1378/1095  
Dante causa: [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]

**QUESITO 3:** *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.*

Nel corso del sopralluogo è emerso che l'immobile risulta disabitato, e che la [REDACTED] pur risultando ivi residente, come da certificato di residenza anagrafica allegato agli atti del fascicolo, è evidentemente altrove domiciliata.

La [REDACTED] risulta coniugata con il [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Non risultano agli atti del Registro di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro atti di assegnazione della casa coniugale registrati (ALLEGATI).

Da quanto è stato possibile rilevare in sede di sopralluogo non risultano affittuari, e come attestato dalla comunicazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Catanzaro ricevuta via PEC in data 17.11.2023 (ALLEGATO) negli archivi dell'ufficio "non risultano registrati contratti di locazione

arch. Carla Martire

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com

pec. carla.martire@archimworldpec.it

riferibili alla signora [REDACTED] c.f. [REDACTED] riguardanti l'immobile sito a Catanzaro in Via Pianogrande 8 e meglio identificato al NCEU al foglio n. 48, particella 1057, sub 7".

**QUESITO 4: Il criterio di stima adottato.**

Il criterio di stima adottato per la formulazione della valutazione è quello comparativo, ossia per confronto diretto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato su base comparativa, mirando a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto come il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In conformità al criterio adottato il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale.

**Fonti di informazione**

Le fonti di informazione utilizzate come criterio di riferimento sono le quotazioni immobiliari pubblicate nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il 2 Semestre anno 2023 ed annunci di compravendita immobiliari di fabbricati ubicati nelle vicinanze e con caratteristiche simili di quello in oggetto (ALLEGATO).

**QUESITO 5: Divisione in lotti.**

In esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici ed alle verifiche effettuate, considerato lo stato manutentivo dell'immobile, per una maggiore vantaggiosità della vendita, lo scrivente ritiene si possa procedere alla determinazione di **un lotto unico** riassumendo di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

**LOTTO UNICO:**

**Beni nel comune di Catanzaro (CZ), in Largo Pianogrande n.8, identificato al foglio di mappa del Comune di Catanzaro n.48 P.IIIa 1057 Sub.7, composto da abitazione di tipo economico indipendente al Piano 2 di un immobile residenziale con annesso deposito al Piano Terra.**

**QUESITO 6: Possibilità di divisione in caso di comproprietà.**

Dall'esame della documentazione agli atti il bene pignorato risulta di proprietà dell'esecutata ovvero della [REDACTED] per la quota di 1 / 1 di piena proprietà.

**QUESITO 7: Vincoli ed Oneri gravanti sul bene.**

Dall'esame dei documenti in atti e che è stato possibile acquisire, non sono state rinvenute trascrizioni pregiudizievoli, convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale, iscrizioni, atti di asservimento urbanistico, vincoli di natura condominiale.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a spese della procedura:

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili trascritto presso la conservatoria di Catanzaro il 25.11.2022 ai nn.16787/13838 emesso dal Tribunale di CATANZARO e notificato il 31.10.2022 contro [REDACTED] a favore di **VELA OBG SRL**.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 28.01.2013 ai nn. 1379/89 atto notarile pubblico per notaio **GUALTIERI PAOLA (CATANZARO)** del 25.01.2013 rep. 156283/47721 contro [REDACTED] a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA.**

**QUESITO 8:** *Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico.*

Come attestato dal Certifica di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Catanzaro con Prot.n.21235 del 27.02.2024 (ALLEGATI), il bene oggetto della procedura **non è compreso** nella perimetrazione di un'area soggetta vincolo di cui alla legge 16 giugno del 1927 n. 1776 (Usi Civici).

**QUESITO 9:** *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica ed esistenza del certificato di agibilità.*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Catanzaro Prot.n.21235 del 27.02.2024, si evince che secondo il vigente strumento Urbanistico del Comune di Catanzaro, l'immobile in oggetto ricade, nella Zona Territoriale omogenea classificata come AI – Zone di recupero e conservazione dei volumi esistenti – nuclei urbani di antica formazione, corrispondente al fatto che, come indicato agli atti, sia stato realizzato in data antecedente al 1942.

In considerazione della sua destinazione d'uso, l'immobile è attualmente conforme allo strumento urbanistico vigente.

L'ultimo intervento edilizio sull'immobile, a cui è stato possibile risalire è una Segnalazione Certificata di Inizio attività al competente Ufficio del Comune di Catanzaro datata 20.06.2013 e prot.n. 51007, inerente a lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'ex art.6 co. 2 lett. a) D.P.R. 380/2001, per diversa distribuzione degli spazi interni, e precisamente, sostituzione degli infissi, di impianti tecnologici ed opere di completamento.

A tale SCIA corrisponde Comunicazione di fine lavori e Collaudo delle opere eseguite presentata con prot.n. 73591 del 25.09.2013, e Denuncia di variazione catastale prot.n.CZ0114156 del 24.09.2013 (ALLEGATI).

L'immobile è attualmente conforme all'ultimo progetto assentito, poiché dal raffronto fra elaborati grafici presenti sull'ultimo titolo abilitativo, gli elaborati presente al Catasto Fabbricati e il rilievo diretto, non sono state riscontrate difformità visibili.

**Certificato di agibilità:** Assente.

**QUESITO 10:** *Controllo della possibilità di sanatoria di opere abusive.*

Dal raffronto fra elaborati grafici presenti sull'ultimo titolo abilitativo, gli elaborati presente al Catasto Fabbricati e il rilievo diretto, non sono state riscontrate difformità visibili.

**QUESITO 11:** *Verifica degli impianti esistenti e rilascio di APE.*

Essendo l'immobile disabitato, non è stato possibile verificare il funzionamento o gli allacci degli impianti.

arch. **Carla Martire**

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com

Sono comunque presenti una caldaia a gas, impianto citofonico, impianto elettrico con contatore autonomo ma senza erogazione di energia elettrica, contatore del gas chiuso di cui non è stato possibile verificare l'erogazione.

All'esito del sopralluogo è stato rinvenuto il in un vano sottoscala, il contatore dell'acqua comunale, sigillato con allegato avviso del 24.08.2022.



Foto 6



Foto 7

Il raffrescamento dovrebbe essere garantito da un unico condizionatore/split presente sopra la porta di ingresso, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento.

A seguito del sopralluogo effettuati, è stata accertata la presenza di:

- Impianto Elettrico : Presente, ma staccato e manca di certificato di conformità.
- Impianto TV: Presente ma manca di certificato di conformità.
- Impianto gas metano: Presente ma staccato dalla rete di distribuzione e mancante di certificato di conformità.
- Impianto acqua calda idrosanitaria: Presente, ma non funzionante e mancante di certificato di conformità.
- Impianto di riscaldamento: Presente ma non funzionante e mancante di certificato di conformità.

In allegato Attestazione di Prestazione Energetica (APE) depositato al Sistema Informativo APE Calabria in data 19.05.2024 cod. identificativo 7902324000164963 (ALLEGATO).

## VALUTAZIONE DEL LOTTO

### Misurazione delle consistenze

Si definisce consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato.

Nel caso in esame si considera *Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)*, la superficie che rappresenta, nel caso si tratti di immobile avente destinazione residenziale, ovvero immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistica), la somma:

- a) Superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) Delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetti, box, ecc.)

Si precisa che la stima verrà effettuata solo per beni eseguiti, in base alla quota di pertinenza della proprietà ossia:

### LOTTO UNICO

Comune di CATANZARO - Foglio 48, P.Ila 1057, Sub 7 - Quota di proprietà 1/1.

Si precisa inoltre che, non essendo stato possibile accedere al vano accessorio di pertinenza al piano terra, (cantina), viste le sue ridotte dimensioni, le stesse sono state ricavate dalla planimetria catastale agli atti.

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq
Appartamento	Lorda	114,50
Vano Cantina	Lorda	5,00

Tot. mq comm. coperti	Tot. mq comm. scoperti	Tot. mq comm. pertinenze
114,50 mq		2,50 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		
<b>117,00 mq</b>		

### Stima immobiliare

Si assume come valore di riferimento la media fra:

- Valori indicati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre dell'anno 2023, per il Comune di Catanzaro per le Abitazioni di tipo economico con stato conservativo Normale zona C1- Semicentrale/VIA CARLO V: Val.Minimo 580,00 €/mq - Val. Massimo 800,00 €/mq.

arch. Carla Martire

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com

RELAZIONE DI STIMA



- Valore desunto da compravendita di riferimento (ALLEGATI) : 750,00 €/mq

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Prezzo base al €/mq	Valore di stima
LOTTO UNICO	117,00	710,00	83.070,00 €

**Determinazione del prezzo da porre a base d'asta**



VALORE DI STIMA		83.070,00 €
Detrazioni	%	Importo
Presenza di possessori con contratto opponibile alla procedura	0%	0,00 €
Assenza di garanzia per vizi	5%	4.153,50 €
Altro: stato manutentivo e impianti	10%	8.307,00 €
	15%	12.460,50 €
Totale detrazioni		
<b>Prezzo base d'asta proposto</b>		<b>70.609,50 €</b>



**RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA**

LOTTO UNICO : 70.609,50 €

**TOTALE: 70.609,50 €**



**ALLEGATI**

In allegato alla presente:

- Documentazione fotografica.
- Verbale di sopralluogo.
- Certificato di Stato di Famiglia
- Documentazione catastale
- Documentazione confinanti
- Documentazione ipocatastale.



arch. Carla Martire

C.F. [REDACTED] - P.IVA. 03178970798

tel. 3932013963 - mail. arch.cmartire@gmail.com





- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Documentazione Edilizia
- Valori di Riferimento
- Comunicazione Esistenza contratti di locazione
- APE



## CONGEDO DELL'ESPERTO

Tutto ciò detto, il Sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Tiriolo il 19.05.2024



*Carla Martire*  
Stampa circolare: ARQUITTI - PIANIFICATORI - INGEGNERI - PERITI  
PROVINCIA DI CATANZARO  
C.T.U. incaricato  
CARLA MARTIRE  
n. 1724  
Arch. Carla Martire

