



Procedura esecutiva immobiliare n. 116/2024 r.g.es.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AI SENSI DELL'ART. 61 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE.



Relazione peritale definitiva



TX009



Consulente Tecnico d'Ufficio:



glucarchitettura

Giuseppe Lucchese architetto

Viale Vincenzo De Filippis n. 69 88100 Catanzaro (CZ)

C.F.: LCCGPP78S11F158Y P.IVA: 03072800836

tel.: +39 347 6892846

web: www.glucarchitettura.it

e-mail: info@glucarchitettura.it

pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



firma / timbro tecnico



firma / timbro committente



c						COD. DOCUMENTO
b						T039_D_TX_009_01
a	07/02/2025	prima emissione	G.L.	G.L.	G.L.	FOGLIO
	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO	1 DI 1

E' vietata ai sensi di legge la divulgazione e la riproduzione del presente elaborato senza la preventiva autorizzazione

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - E' vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Finalità P.E. n. 116/2024.doc



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C.....	5
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATA CATASTALI, RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA, VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178.....	6
3.1 INQUADRAMENTO GENERALE DEL BENE.....	6
3.2 DATI E CONFINI CATASTALI DEL BENE.....	8
3.3 DESCRIZIONE DEL BENE.....	11
3.4 RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.....	19
3.5 VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 E SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178.....	20
4. IL TITOLO DI PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	21
5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE E, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL RELATIVO TITOLO.....	21
6. LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	21
7. LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O DI UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	26
8. LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ.....	26
9. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.....	27
10. LA VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.....	27
11. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE E DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	28
12. IL CONTROLLO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, OVVERO LA VERIFICA CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE ISTANZA DI CONDONO INDICANDONE IL RELATIVO COSTO.....	30
13. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	30
11. CONCLUSIONI.....	32
14. ALLEGATI.....	36



1. Premessa

L'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Francesca Rinaldi, con provvedimento del 06/11/2024 (*vedasi Allegato 1*) ha nominato il sottoscritto Arch. Giuseppe Lucchese, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della Provincia di Catanzaro al n. 1939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e Periti del Tribunale di Catanzaro al n. 2630 (albo unico nazionale n. 4), Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2024 r.g.es., promossa da:

[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore "affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 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 esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Tribunale di Catanzaro – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2024 r.g.es.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi – C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 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) al costo preteso di € 200,00.*

Nel provvedimento di nomina, l'ill.mo Giudice ha disposto che il CTU, all'esito del necessario sopralluogo da espletarsi entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, depositasse una "breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base



al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)".

Una volta accettato l'incarico in data 11/11/2024 (*vedasi Allegato 2*), il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare un primo sopralluogo ricognitivo in data 14/11/2024 alla presenza del custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, l'Avv. Luca De Munda, in occasione del quale tuttavia non è stato possibile effettuare l'accesso ai luoghi oggetto di indagine in quanto il debitore esecutato è risultato assente, oltre ad un secondo sopralluogo in data 21/11/2024, durante il quale ha avuto modo di visionare i beni immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, di effettuare un'approfondita analisi dello stato dei luoghi documentandola nelle immagini di un rilievo fotografico (*vedasi Allegati 13, 14, 15*), e di effettuare un rilievo dimensionale degli stessi immobili.

In adempimento a quanto disposto dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha depositato in Cancelleria, in data 04/12/2024, una breve relazione scritta contenente la risposta ai quesiti di cui ai sub 1), 2) e 3) del provvedimento di nomina.

Al fine di effettuare i controlli e le verifiche richieste dall'ill.mo Giudice, lo scrivente ha trasmesso un'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., al Settore Pianificazione del Territorio Edilizia Privata e SUE ed al Settore Patrimonio del Comune di Catanzaro, con PEC del 11/11/2024 assunta dall'Ente al protocollo numero 118073 del 12/11/2024 (*vedasi Allegato 3*).

Il Settore Patrimonio - Provveditorato del Comune di Catanzaro, in data 28/11/2024 con nota prof. n. 124869, ha fornito risposta all'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi (vedasi Allegato 16), mentre il Settore Pianificazione del Territorio - Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro non ha fornito risposta entro il termine stabilito ai sensi della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., per cui il sottoscritto è stato costretto ad inviare una seconda pec di sollecito in data 07/01/2025 (*vedasi Allegato 17*).

A causa di un disguido dell'Ufficio Protocollo del Comune di Catanzaro, del quale il sottoscritto è venuto a conoscenza in data 08/01/2025 recandosi personalmente presso il Settore Edilizia Privata del medesimo Comune, per via del quale lo Sportello Unico per l'Edilizia non ha mai ricevuto la citata pec, è stata trasmessa una nuova istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, a mezzo pec in data 09/01/2025, acquisita al protocollo dell'Ente in data 09/01/2025 con il numero 1906 (*vedasi Allegato 18*).

Infine, il Settore Pianificazione del Territorio Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro ha fornito risposta, a mezzo pec, in data 07/02/2025 con nota prof. n. 14283 in pari data (vedasi Allegato 21).



A seguito dei rilievi e delle indagini svolte, il sottoscritto adempiva all'incarico giudiziale, depositando in data odierna il presente elaborato peritale finale.

2. Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Per quanto concerne il controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., il sottoscritto ha accertato la presenza in atti della seguente Certificazione notarile:

- Certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta dal dott. Rocco Guglielmo notaio in Catanzaro alla data del 14/10/2024.

Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha proceduto ugualmente al prelievo della documentazione catastale e ipocatastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate:

1. Estratto di mappa catastale (*vedasi Allegato 4*);
2. Visura catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6 (*vedasi Allegato 5*);
3. Visura catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8 (*vedasi Allegato 6*);
4. Planimetria catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6 (*vedasi Allegato 7*);
5. Planimetria catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8 (*vedasi Allegato 8*);
6. Elenco dei subalterni catastali (*vedasi Allegato 9*);
7. Elaborato planimetrico catastale (*vedasi Allegato 10*);
8. Ispezione ipotecaria Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6 (*vedasi Allegato 11*);
9. Ispezione ipotecaria Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8 (*vedasi Allegato 12*).



3. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei data catastali, rappresentazione fotografica, verifica di sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020 n. 178

3.1 Inquadramento generale del bene

I luoghi oggetto del presente studio sono ubicati nella Provincia di Catanzaro, nel territorio del Comune di Catanzaro, nel quartiere Lido, precisamente in Via Stromboli n. 49, come si può notare osservando le successive immagini 1, 2 e 3 tratte dall'applicazione web "Google Earth".

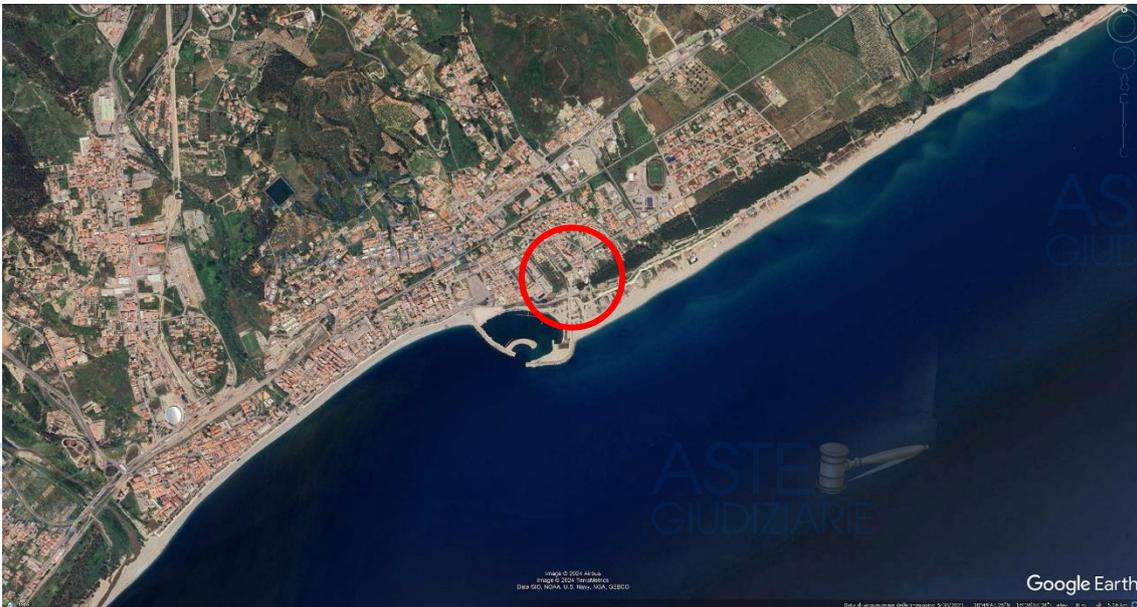


Immagine 1 - Inquadramento territoriale generale

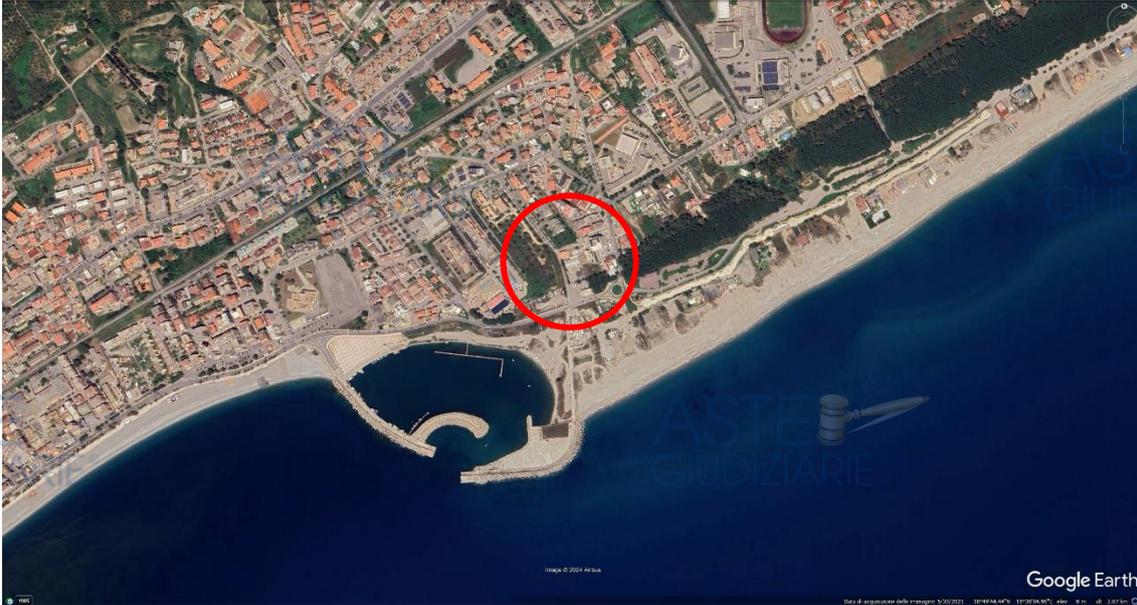


Immagine 2 - Inquadratura territoriale generale



Immagine 3 - Inquadratura territoriale di dettaglio

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da due unità immobiliari collocate all'interno di un unico corpo di fabbrica.

Il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari in esame è delimitato su tre lati, ossia Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est, da una corte esterna identificata nella particella catastale n. 840 appartenente alla [REDACTED], mentre a Nord-Est esso



è adiacente ad un fabbricato, anch'esso identificato nella particella catastale n. 840, non oggetto della presente procedura esecutiva.

L'accesso al fabbricato dalla pubblica via avviene presso due punti della recinzione della corte esterna (precisamente a Nord-Ovest e a Sud-Est) parzialmente metallica e parzialmente in muratura, tramite cancelli carrabili e pedonali, che separano Via Stromboli (ai numeri civici 39 e 49) dalla medesima corte esterna su cui prospetta il fabbricato.

3.2 Dati e confini catastali del bene

Da un punto di vista dell'inquadramento catastale, nella seguente immagine 4 è riportata la posizione del fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari sull'estratto cartografico del foglio di mappa n. 101, particella 1184 del Comune di Catanzaro, in atti presso l'Agenzia delle Entrate (*vedasi Allegato 4*).



Immagine 4 - Estratto di mappa catastale Agenzia Entrate - Foglio 101 Particella 1184 Comune di Catanzaro

Il compendio immobiliare, sempre da un punto di vista catastale, risulta così elencato e descritto:

➤ UNITÀ IMMOBILIARE 1

Tribunale di Catanzaro – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2024 r.g.es.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi – C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foglio n. 101, Particella 1184, Subalterno 6, Indirizzo Via Stromboli n. 49 Piano T, Zona Censuaria 5, Categoria D8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", Rendita euro 2.180,00.

Ditta intestataria:
[REDACTED]

➤ **UNITÀ IMMOBILIARE 2**

Foglio n. 101, Particella 1184, Subalterno 8, Indirizzo Via Stromboli n. 49 Piano T, Zona Censuaria 5, Categoria C1 "Negozi e botteghe", Classe 4, Consistenza 220 mq, Rendita euro 6.135,51.

Ditta intestataria:
[REDACTED]

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva insiste, come pocanzi anticipato, su una corte esterna che è identificata, da un punto di vista catastale, al Foglio di mappa 101 Particella 840.

A tal riguardo si ritiene opportuno precisare, al fine di poter fornire opportuna risposta al quesito dell'ill.mo Giudice nel quale si richiede espressamente di evincere **"l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali ..."** che i **confini catastali della corte esterna alle due unità immobiliari urbane non corrispondono esattamente allo stato dei luoghi.**

Infatti il sottoscritto, in occasione del già menzionato sopralluogo, ha avuto modo di riscontrare alcune difformità presso la corte esterna che collega il bene alla pubblica via, ossia quelle elencate qui di seguito, rappresentate graficamente nella successiva immagine n. 5:

1. La corte esterna, in corrispondenza del fronte Nord-Ovest del fabbricato, è in realtà separata rispetto a quella di pertinenza del fabbricato adiacente identificato da un punto di vista catastale al Foglio di mappa 101 Particella 840 attualmente occupato dall'ASP di Catanzaro, tramite apposita recinzione in muratura (vedi linea di colore rosso tratteggiata), mentre nella mappa catastale tale separazione non risulta rappresentata;
2. All'angolo posto all'estremità Nord-Ovest del lotto, è presente un fabbricato residenziale, identificato da un punto di vista catastale al Foglio di mappa 101 Particella 1185, il quale in realtà appare munito di corte di pertinenza esclusiva, mentre nella mappa catastale tale corte non è presente ed il fabbricato è rappresentato come se al proprio intorno giacesse la medesima corte del compendio in esame (vedi linea di colore rosso tratteggiata);



3. Nella porzione Sud-Est del lotto, in realtà è presente una recinzione che separa la corte esterna di pertinenza del fabbricato in esame da quella del fabbricato adiacente identificato da un punto di vista catastale al Foglio di mappa 101 Particella 840, mentre nella mappa catastale tale separazione non risulta rappresentata (vedi linea di colore rosso tratteggiata);
4. Le delimitazioni rappresentate nella mappa catastale al fine di separare le varie particelle di terreni (vedi particelle n. 840, 868, 869, 870, 871, 872, 597, 546, 638, 983) in realtà non corrispondono presso i luoghi a nessun confine fisico quale recinzioni, delimitazioni, etc.. (vedi linee di colore rosso con tratto continuo).

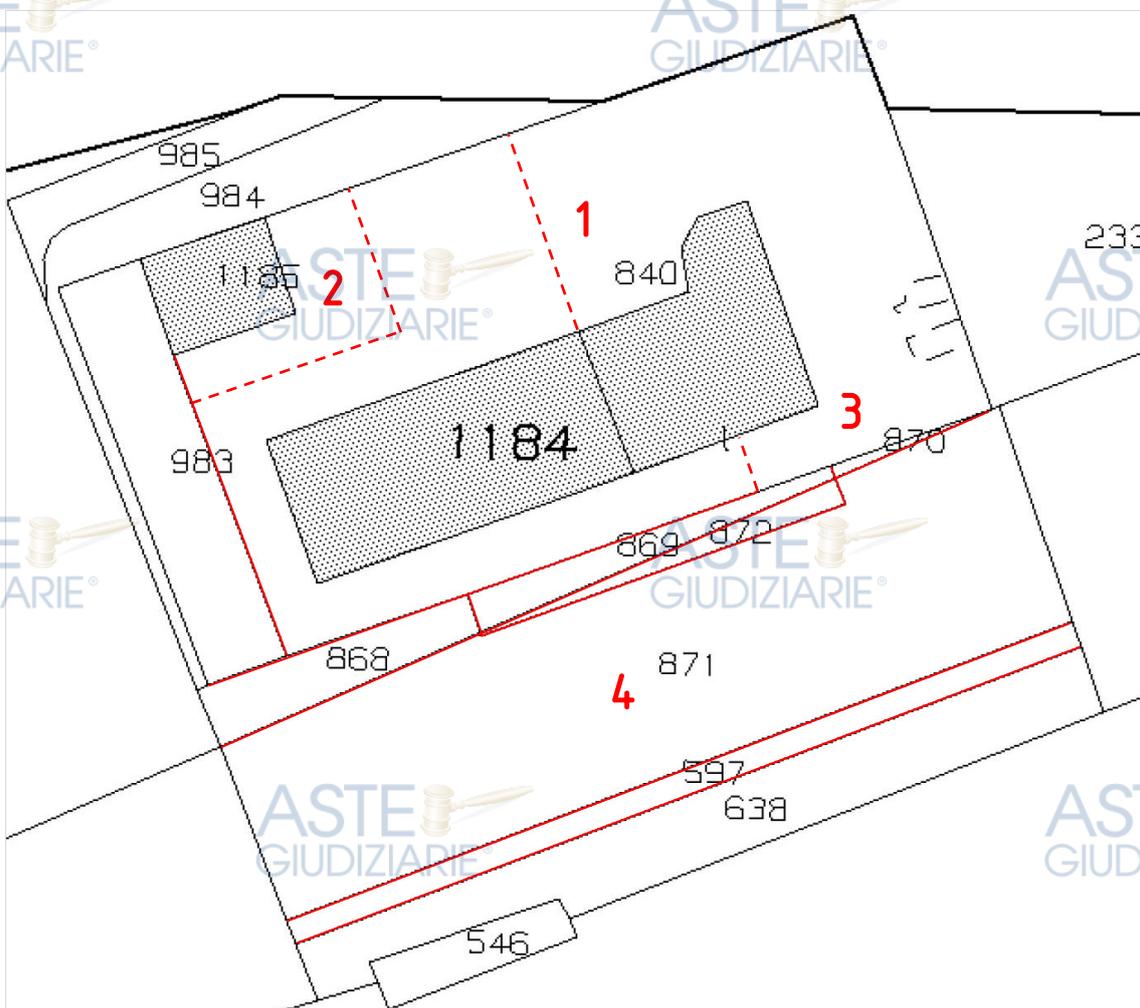


Immagine 5 - Particolare tratto dall'Estratto di mappa catastale Agenzia Entrate N.C.E.U. Comune di Catanzaro Foglio 101 Particella 1184



3.3 Descrizione del bene

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche tecniche delle unità immobiliari costituenti il bene oggetto di indagine, riscontrate dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato in data 21/11/2024, il quale risulta anche documentato nell'apposito rilievo fotografico presente negli *Allegati 13, 14, 15*, che costituiscono parte integrante la presente trattazione ed ai quali si rimanda per maggiori approfondimenti.

➤ **ESTERNO DEL FABBRICATO (vedasi documentazione fotografica in Allegato 13)**

Per quanto riguarda le caratteristiche del fabbricato, emerge che la finitura esterna è costituita da tinteggiatura al quarzo di colori giallo e ghiaccio e la copertura del fabbricato è composta da unica falda del tipo "a schiena d'asino" che copre l'intero corpo di fabbrica cui sono sottese entrambe le unità immobiliari oggetto della presente indagine. La copertura appena menzionata presenta struttura portante in travatura reticolare metallica e manto superiore di pannelli di lamiera grecata ondulata, fissati mediante profilati metallici e viti. **La struttura appare, in generale, in buono stato di conservazione.**

L'intera superficie della corte esterna al fabbricato oggetto di stima, al momento del sopralluogo si presentava come una sorta di deposito a cielo aperto, con evidente e copiosa presenza di vegetazione spontanea, materiali, detriti.

Lo scrivente ha verificato e documentato fotograficamente negli appositi allegati alla relazione peritale, la presenza di arredi e componenti per la ristorazione (mobili per l'esposizione e la somministrazione di cibi), armadi, piani di lavoro, oltre che di stufe "a fungo", serramenti esterni muniti di telai metallici e vetri, serbatoi idrici, pannelli interni, tavoli, sedie, divani, pallet, contenitori di vario tipo e dimensione, perfino un'imbarcazione parcheggiata al di sopra di un carrello.

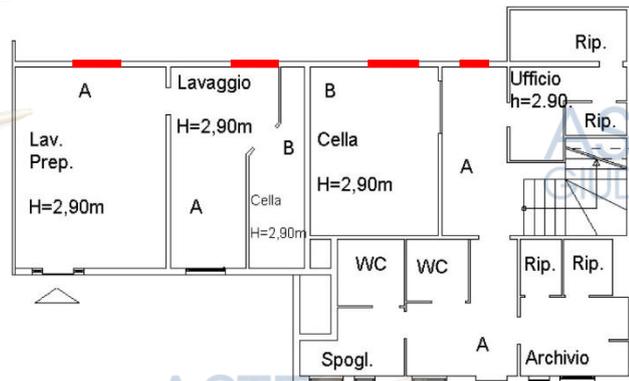
Lo stato di conservazione dell'area esterna del fabbricato evidenzia uno stato di assoluto abbandono.

Per quanto riguarda la descrizione del compendio immobiliare, il sottoscritto CTU ritiene opportuno premettere che la consistenza delle due unità immobiliari costitutive risulta difforme rispetto a quanto riportato nella banca dati catastale.

In particolare, **a differenza della rappresentazione grafica riportata nelle planimetrie reperibili presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, secondo la quale le unità immobiliari appaiono come due unità autonome e fisicamente separate, nella realtà, in base a quanto accertato in fase di sopralluogo, esse appaiono fisicamente collegate ed interconnesse**, ovvero tramite talune porte che mettono in comunicazione gli ampi locali destinati alla vendita dell'unità immobiliare identificata al Subalterno n. 8, rispettivamente con i locali "Cella", "Lavaggio", Lav. Prep.", "Ufficio" dell'unità immobiliare identificata al Subalterno n. 6, come si può facilmente osservare dalle successive immagini n. 6 e 7 (vedi linee di colore rosso rappresentanti i punti di collegamento).



Subalerno 8



Subalerno 6

Immagine 6 - Varchi di collegamento tra le due unità immobiliari costituenti il compendio



Immagine 7 - Varchi di collegamenti tra le due unità immobiliari costituenti il compendio

➤ **UNITÀ IMMOBILIARE 1 (vedasi documentazione fotografica in Allegato 14)**



L'unità immobiliare identificata in Catasto al Foglio n. 101 Particella 1184 Subalterno 6 è costituita da due livelli fuori terra, ossia Piano Terra e Soppalco, che risultano collegati tramite una scala interna.

Da un punto di vista funzionale, al Piano Terra dell'unità immobiliare si trovano i seguenti ambienti:

- N. 1 Lavaggio e preparazione cibi;
- N. 1 Lavaggio;
- N. 2 Celle;
- N. 1 Ufficio;
- N. 4 Ripostigli;
- N. 2 Servizi igienici;
- N. 1 Spogliatoio;
- N. 1 Archivio;
- N. 2 Disimpegni.

Mentre al piano Soppalco dell'unità immobiliare si trovano i seguenti ambienti:

- N. 1 Ufficio amministrativo;
- N. 1 Ufficio;
- N. 1 Archivio;
- N. 1 Servizio igienico.

La consistenza appena descritta è rappresentata graficamente nella planimetria catastale reperita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedi immagine 8 e Allegato 7).



Data: 11/11/2024 - n. T214338 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y



Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2024 - n. T214338 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Immagine 8 – Planimetria catastale unità immobiliare censita al Foglio 101 Particella 1184 Subalterno 6 del N.C.E.U. Comune di Catanzaro

Da un punto di vista costitutivo, l'unità immobiliare presenta struttura portante con pilastri, travi, controventi e tiranti di irrigidimento in acciaio di colore giallo; il solaio del



soppalco è formato da tavelloni di laterizi, le pareti perimetrali sono realizzate in laterizi forati, mentre quelle interne si presentano composte da vari elementi costruttivi tra i quali laterizi forati, pannelli coibentati con schiuma poliuretanica di tipo "sandwich" e pannelli di cartongesso con retrostruttura in lamiera metallica.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri e singola camera d'aria, mentre quelli interni sono costituiti sia da porte in multistrato tamburato per gli uffici, sia da porte coibentate a tenuta termica per le celle frigorifere.

Le finiture interne sono costituite da piastrelle di gres porcellanato per i pavimenti e le pareti dei servizi igienici, da tinteggiatura di colore bianco per le rimanenti superfici delle pareti e dei soffitti.

Nei locali posti al piano terra è presente un controsoffitto in pannelli di gesso e struttura di sostegno metallica, mentre al piano superiore (soppalco) il soffitto è costituito da pannelli coibentati con schiuma poliuretanica di tipo "sandwich", i medesimi impiegati per le pareti.

Da un punto di vista impiantistico, presso l'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- Elettrico e forza motrice;
- Trasmissione dati;
- Idrico di carico e scarico;
- Citofonico;
- Acqua calda sanitaria;
- Climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento);
- Serbatoio idrico.

Le condizioni d'uso dei locali evidenziano un generale stato di abbandono di tutte le componenti costitutive appena descritte, che evidentemente perdura da diversi anni. In particolare, alcune finestre rimaste aperte o i cui infissi e vetrate sono risultati danneggiati, hanno fatto sì che all'interno dei locali abbiano potuto accedere sporcizia, immondizia proveniente dal piazzale esterno al fabbricato, animali e volatili che hanno depositato i propri escrementi.

Inoltre, durante il sopralluogo all'interno dei locali di questa unità immobiliare, è stata riscontrata la presenza di numerosi beni mobili e strumentali di vario tipo, tra i quali scrivanie, armadi, tavoli, sedie, cassettiere, attrezzature e strumenti da ufficio quali computers, stampanti, fotocopiatrici, armadi rack, cassettiere e faldoni contenenti documenti amministrativi, etc... il tutto in totale stato di abbandono.



➤ **UNITÀ IMMOBILIARE 2 (vedasi documentazione fotografica in Allegato 15)**

A differenza dell'unità immobiliare pocanzi descritta, quella identificata in Catasto al Foglio n. 101 Particella 1184 Subalterno 8 è costituita da un solo livello fuori terra, seppur di grande altezza, che comprende tutti i locali.

Così come rappresentato graficamente nella planimetria catastale reperita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedi immagine 9 e Allegato 8), da un punto di vista funzionale l'unità immobiliare è costituita dai seguenti ambienti:

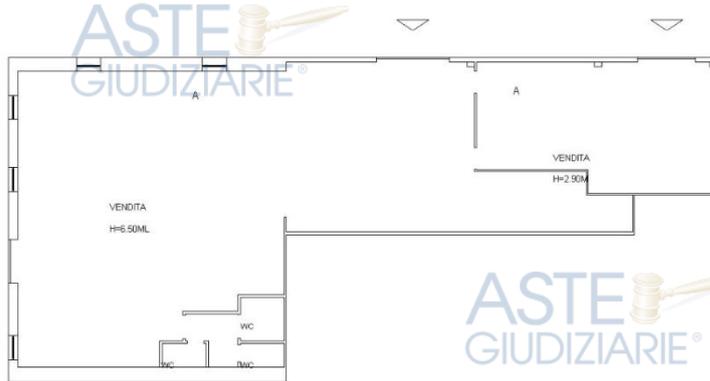
- N. 2 Vendita (di cui uno con altezza pari a m 6,50, uno m 2,90);
- N. 3 Servizi igienici;
- N. 1 Antibagno.



Data: 11/11/2024 - n. T214340 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro	Dichiarazione protocollo n. CZ0119348 del 08/10/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro Via Stromboli civ. 49	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 101 Particella: 1184 Subalterno: 8	Compilata da: Nicoletti Vincenzo Iseritto all'albo: Ingegneri Prov. Catanzaro N. 417
Scheda n. 1 Scala 1:200		

Piano Terra



Ultima planimetria in atti

Data: 11/11/2024 - n. T214340 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2024 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 101 - Particella 1184 - Subalterno 8 >
 VIA STROMBOLI n. 49 Piano T

Immagine 9 - Planimetria catastale unità immobiliare censita al Foglio 101 Particella 1184 Subalterno 8 del N.C.E.U. Comune di Catanzaro

In occasione del sopralluogo presso l'unità immobiliare, lo scrivente ha riscontrato:

Tribunale di Catanzaro – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2024 r.g.es.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi - C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- ✓ che i locali destinati ai servizi igienici risultavano demoliti, come testimonia la presenza dei detriti e dei materiali rimossi, accatastati sul pavimento del locale in attesa di smaltimento;
- ✓ una difformità planimetrica alla distribuzione interna dei locali, consistente nell'assenza della parete di separazione tra i due locali vendita e nella presenza di un breve tratto di parete tra le due sale vendita, diversamente da quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale presente in atti (vedasi, rispettivamente, linea tratteggiata e linea continua di colore rosso nella successiva immagine 10).



Immagine 10 - Difformità planimetriche riscontrate nella distribuzione interna dell'unità immobiliare censita al Foglio 101 Particella 1184 Subalterno 8

Sempre in occasione del sopralluogo, si è avuto modo di constatare che una delle due sale Vendita, ossia quella di forma pressochè quadrata, è rivestita internamente sia lungo il proprio perimetro e sia al soffitto, da pannelli coibentati con schiuma poliuretana di tipo "sandwich", di spessore cm 30, poiché presumibilmente in precedenza tale locale costituiva una cella frigorifera, di dimensioni considerevoli, con un'altezza interna netta pari a m 6,50. Tale sala presenta inoltre una pellicola protettiva al pavimento in gres porcellanato, atta a garantire la coibentazione termica contro terra della cella stessa.

Da un punto di vista costitutivo, la struttura portante dell'unità immobiliare coincide con quella del fabbricato con pilastri, travi, controventi e tiranti di irrigidimento in acciaio; le pareti perimetrali sono realizzate in laterizi forati, mentre quelle interne si presentano composte da vari elementi costruttivi tra i quali laterizi forati, pannelli coibentati con schiuma poliuretana di tipo "sandwich" e pannelli di cartongesso e retrostruttura in lamiera metallica.



Come per l'unità immobiliare adiacente, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con doppi vetri e singola camera d'aria, mentre quelli interni sono costituiti sia da porte in multistrato tamburato per gli uffici, sia da porte coibentate a tenuta termica per le celle frigorifere.

Le finiture interne sono costituite da piastrelle di gres porcellanato per i pavimenti dei locali vendita e per le pareti dei servizi igienici, oltre che da tinteggiatura di colore bianco per le rimanenti superfici delle pareti.

La copertura della sala vendita principale coincide con quella del fabbricato ed è composta da unica falda del tipo "a schiena d'asino", presenta struttura portante in travatura reticolare metallica e manto superiore di pannelli di lamiera grecata ondulata fissati mediante profilati metallici e viti, mentre la copertura della sala vendita frigorifera è costituita da solaio di pannelli coibentati con schiuma poliuretanica di tipo "sandwich", così come le pareti.

Da un punto di vista impiantistico, presso l'unità immobiliare è stata accertata la presenza dei seguenti impianti tecnologici:

- Elettrico e forza motrice;
- Idrico di carico e scarico;
- Citofonico;
- Refrigerazione, con due unità di grande dimensione per la generazione del freddo, per la cella frigorifera.

Anche per questa unità immobiliare, le condizioni d'uso dei locali evidenziano un generale stato di abbandono di tutte le componenti costitutive appena descritte, che evidentemente perdura da diversi anni. In particolare, alcune finestre rimaste aperte o i cui infissi e vetrate sono risultati danneggiati, hanno fatto sì che all'interno dei locali abbiano potuto fare accesso sporcizia, immondizia proveniente dal piazzale esterno al fabbricato, animali e volatili che hanno depositato i propri escrementi.

3.4 Rappresentazione fotografica del bene

Come è stato già affermato nel corso della presente trattazione, la rappresentazione fotografica del compendio immobiliare si trova documentata nelle immagini del rilievo fotografico svolto dallo scrivente durante il sopralluogo del 21/11/2024, e si trova riportata ai seguenti:

- ✓ Allegato 13 - Rilievo fotografico dello stato dei luoghi relativo all'esterno del fabbricato;



- ✓ Allegato 14 – Rilievo fotografico dello stato dei luoghi relativo all'unità immobiliare urbana identificata al Foglio 101 Particella 1184 Subalterno 6;
- ✓ Allegato 15 – Rilievo fotografico dello stato dei luoghi relativo all'unità immobiliare urbana identificata al Foglio 101 Particella 1184 Subalterno 8.

3.5 Verifica di sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e ss. della Legge 30 Dicembre 2020 n. 178

In merito al quesito posto dall'ill.mo Giudice circa "la verifica circa l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e seguenti della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)" si degnala che il sottoscritto ha trasmesso al Comune di Catanzaro, con PEC del 11/11/2024 assunta dall'Ente al protocollo numero 118073 del 12/11/2024, un'apposita richiesta in tal senso.

Ebbene, il Settore Patrimonio – Provveditorato del Comune di Catanzaro, in data 28/11/2024 con nota prot. n. 124869, ha fornito la seguente risposta (vedasi Allegato 16):

"Per l'unità immobiliare urbana ubicata a Catanzaro in Via Stromboli n. 49 Piano T, individuata al Foglio di mappa 101, Particella 1184, Subalterno 6 del N.C.U. del Comune di Catanzaro, e per l'unità immobiliare urbana ubicata a Catanzaro in Via Stromboli n. 49 Piano T, individuata al Foglio di mappa 101, Particella 1184, Subalterno 8 del N.C.U. del Comune di Catanzaro:

- a) Non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e successivi, della L. 30/12/2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata);
- b) Non risultano agli atti dell'Ufficio scrivente richieste di affrancazione."



4. Il titolo di proprietà in capo al debitore esecutato e l'esistenza di eventuali comproprietari

In data 09/01/2025 il difensore della parte creditrice ha trasmesso al sottoscritto il seguente titolo di proprietà, in base al quale si evince che **entrambe le unità immobiliari oggetto della presente indagine risultano in capo alla** [REDACTED]

[REDACTED], in virtù del seguente titolo:

✓ Verbale di assemblea rogato dal dott. Rocco Guglielmo notaio in Catanzaro in data 24 settembre 2019, repertorio n. 160923 raccolta n. 35692, registrato a Catanzaro il 25 settembre 2019 al n. 5311 Serie 1T e trascritto a Catanzaro in pari data ai nn. 12925/10430.

Si segnala, inoltre, che non risultano presenti comproprietari.

5. Lo stato di possesso del bene con indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore e, se occupato da terzi, del relativo titolo.

L'unità immobiliare identificata in Catasto Urbano al Foglio 101 Particella 1184 Subalterno 6 del Comune di Catanzaro, così come l'unità immobiliare identificata in Catasto Urbano al Foglio 101 Particella 1184 Subalterno 8 del Comune di Catanzaro, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 21/11/2024, è risultata non occupata da persone e si segnala inoltre che nessuna delle due unità immobiliari costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato.

6. La determinazione del prezzo base di vendita e del criterio di stima adottato

Sebbene la metodologia estimativa per la determinazione del valore di mercato dei beni commerciali offra, tra gli altri disponibili, anche il metodo del "Valore di trasformazione" ossia la stima del valore di un bene strumentale in quanto immobile destinato a trasformazione, a giudizio del sottoscritto la stima del valore di mercato



degli immobili oggetto di indagine può essere agevolmente effettuata attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto "Comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione con beni simili presenti nelle medesime zone e dei quali è stato possibile ricavare il valore medio di compravendita. Tale procedimento, a giudizio dello scrivente, risulta essere il più appropriato per esprimere il valore di mercato degli immobili in esame in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alle proprietà da essi possedute.

Il procedimento scelto, dunque, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari commerciali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I dati tecnici relativi alle superfici delle unità immobiliari sono stati desunti dai rilievi effettuati presso le stesse in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 21/11/2024.

Il criterio di stima adottato, quindi, è quello relativo alla "Stima sintetica-comparativa" ed è basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

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

Al fine di pervenire ad un valore di stima per il compendio immobiliare in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo che, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento **I** sul valore di mercato medio **VM** scelto per la pertinente tipologia di immobile, calcola il valore di mercato rettificato **VMR** e poi elabora il valore dell'immobile **VI** in funzione della superficie commerciale **S**.

A questo valore vengono poi applicati la quota di proprietà del debitore esecutato **Q** e gli eventuali adeguamenti e correzioni **AC**, al fine di calcolare il valore del compendio immobiliare rettificato **VIR**, arrotondato in cifra tonda.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. L'indice **I** considera i diversi fattori e le condizioni al contorno tali da aumentare/diminuire il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato il compendio immobiliare.



Esso è funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle unità immobiliari e si esprime in percentuale o con valori compresi tra 0 e 1, ovvero:

- Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
- Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
- Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.

2. L'indice **AC**, invece, rappresenta il valore espresso in euro riferito a potenziali lavori e/o procedimenti amministrativi da attuare sul compendio immobiliare per sanare eventuali abusi, difformità o oneri e/o per l'adeguamento alle vigenti normative.

Nella fattispecie, non risultano presenti irregolarità o procedimenti amministrativi pregiudizievoli nei riguardi del valore delle unità immobiliari.

Il sottoscritto, per la determinazione dei valori medi, ha tenuto conto delle valutazioni offerte dalla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI* dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2024, come da immagine 11 seguente.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

genzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CZ%20LIDO.%20FASCIA%20LITOR.%20P.ZZA%20GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA%20DOGANNA

Codice zona: D8

Microzona: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	760	850	L	4,6	5,2	N
Laboratori	Normale	850	980	L	5,2	6	N

Stampa

Legenda

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Immagine 11 - Valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Nel caso in esame, selezionando la zona "D8 - Periferica/CZ Lido-Fascia litor.-P.zza Garibaldi-Lungomare-P.zza Dogana!" del Comune di "Catanzaro" in Provincia di



"Catanzaro", considerando la destinazione d'uso "Produttiva" e la tipologia "Capannoni tipici", emergono i seguenti valori di mercato:

- 760,00 €/mq (Minimo);
- 850,00 €/mq (Massimo).

Pertanto, tenuto conto delle condizioni generali del compendio in esame, a giudizio dello scrivente il valore medio **VM** scelto per la pertinente tipologia di unità immobiliare, è pari a 760,00 €/mq.

Date le condizioni di uso e manutenzione in cui si trovano le unità immobiliari, le quali nella loro globalità vengono definite scadenti, si sceglie di applicare un indice di deprezzamento **I** pari al 85%, ossia il **VM** viene decurtato del 15%.

La superficie commerciale **S**, riferita a ciascuna unità immobiliare, è riportata nella seguente tabella 1.

Descrizione	Superficie commerciale (m ²)	Percentuale di ponderazione	Superficie vendibile (m ²)
Unità immobiliare 1 Fg. 101 Part. 1184 Sub. 6	442,00	100%	442,00
Unità immobiliare 2 Fg. 101 Part. 1148 Sub. 8	234,00	100%	234,00

Tabella 1 - Determinazione superficie commerciale del compendio immobiliare

Il valore della quota di proprietà **Q** in capo al debitore esecutato è pari al 100%, essendo lo stesso proprietario di entrambi le unità immobiliari per la quota di 1/1.

In merito all'indice **AC** lo scrivente ritiene opportuno precisare che per il compendio in esame non risultano necessari procedimenti amministrativi da attuare per sanare eventuali abusi, tuttavia si ritiene che le difformità di natura catastale presenti presso la corte esterna del fabbricato, descritte al paragrafo 3.2, debbano essere regolarizzate mediante il conferimento di apposito incarico ad un libero professionista tecnico abilitato all'esercizio della professione per il quale si stima un compenso pari a complessivi € 1.000,00 da dividere equamente tra le due unità immobiliari.

Tenuto conto delle considerazioni appena esposte, si giunge al seguente schema di calcolo del **VIR**:



	Stima Unità immobiliari	
	Unità immobiliare 1 Fg. 101 Part. 1184 Sub. 6	Unità immobiliare 2 Fg. 101 Part. 1184 Sub. 8
Valore medio di mercato (€/mq) <i>VM</i>	760,00	760,00
Indice di apprezzamento / deprezzamento (%) <i>I</i>	85,00	85,00
Valore di mercato rettificato (€/mq) <i>VMR = VM * I</i>	€ 646,00	€ 646,00
Superficie vendibile (mq) <i>S</i>	442,00	220,00
Valore dell'immobile (€) <i>VI = VMR * S</i>	€ 285.532,00	€ 142.120,00
Quota di proprietà (%) <i>Q</i>	100	100
Adeguamenti/Correzioni (€) <i>AC</i>	-€ 500,00	-€ 500,00
Valore dell'immobile rettificato (€) <i>VIR = (VI * Q) - AC</i>	€ 285.032,00	€ 141.620,00
TOTALE	€ 426.652,00	

Tabella 2 - Schema di calcolo del valore di stima del compendio immobiliare

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo della valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

Descrizione	Valore di stima
Unità immobiliare 1 Fg. 101 Part. 1184 Sub. 6	€ 285.032,00
Unità immobiliare 2 Fg. 101 Part. 1184 Sub. 8	€ 141.620,00
TOTALE VALORE UNITÀ IMMOBILIARI	€ 426.652,00

Tabella 3 - Riepilogo del valore di mercato delle unità immobiliari

Pertanto, il valore economico stimato per il bene immobile oggetto della procedura esecutiva n. 116/2024 r.g.es. è pari a € 426.652,00 (diconsi euro quattrocentoventiseimilaseicentocinquantadue/00) in cifra tonda.



7. La verifica della possibilità di formazione di lotti separati al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o di una migliore individuazione dei beni

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva presentano peculiarità e caratteristiche, quali ubicazione, posizione, conformazione, accessibilità, mutua dipendenza, tali per cui il sottoscritto ritiene che nella fattispecie non sia possibile procedere con la formazione di lotti separati al fine di garantire una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

In particolare, considerando che:

- o la specifica conformazione e collocazione delle due unità immobiliari le rende, di fatto, l'una nell'altra o, meglio, l'una sottesa all'altra;
- o la struttura e la copertura al di sotto della quale le due unità immobiliari ricadono debba essere ritenuta unitaria;

Si ritiene che il fabbricato entro cui ricadono i beni immobili sia unico e non facilmente divisibile, rendendo in tal modo trascurabile la distinzione catastale in due unità immobiliari, a meno che non si proceda all'esecuzione di determinati lavori edili quali la realizzazione di partizioni interne e la chiusura dei vani di porte e finestre.

8. La verifica della possibilità di divisione in natura dei beni in caso di comproprietà

Come accertato dal sottoscritto nonché come argomentato nei paragrafi precedenti, i beni, allo stato attuale, non si prestano ad essere divisi in natura e si specifica, inoltre, non risultano presenti comproprietari.



9. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene e l'informazione sull'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese condominiali non pagate degli ultimi due anni, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità vincoli o oneri condominiali gravanti sui beni immobili, il sottoscritto non ha nulla da rilevare in quanto il fabbricato in cui sono inseriti i beni oggetto di indagine non presenta allo stato attuale le caratteristiche di un condominio, pertanto non sono presenti gravami di natura condominiale.

Per quanto concerne formalità e/o vincoli di carattere giudiziario, si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate (vedasi Allegati 11 e 12) ed alla certificazione notarile presente in atti.

10. La verifica sull'esistenza e sull'affrancamento da censo, livello o uso civico da cui i beni pignorati possano essere gravati o che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

In merito all'esistenza di usi civici, nel fornire risposta all'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi il Settore Patrimonio - Provveditorato del Comune di Catanzaro, in data 28/11/2024 con nota prot. n. 124869, ha affermato che "Non risultano agli atti dell'Ufficio scrivente richieste di affrancamento" (vedasi Allegato 16).



11. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Il sottoscritto, a seguito di apposita indagine effettuata presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro, ha avuto modo di accertare che per l'immobile in cui ricadono i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi, alcuni dei quali sono riportati tra gli allegati alla presente perizia:

- Licenza Edilizia per "la costruzione di un capannone industriale in Catanzaro Lido - per conto Soc. S. Gambi & C." n. 334 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 07/03/1967 e successiva variante del 20/02/1968 n. 10140/67 (*vedasi Allegato 23a*);
- Autorizzazione Edilizia per la "costruzione di un fabbricato in Catanzaro Lido - località Casciolino" n. 10140/67 rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro in data 20/02/1968 (*vedasi Allegato 23b*);
- Concessione Edilizia per "l'ampliamento di un capannone esistente, la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dello stesso e la ristrutturazione del fabbricato destinato ad alloggio custode in località Mosca" n. 13959/00 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 05/07/2003 (*vedasi Allegato 23c*);
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Catanzaro in data 19/08/2003 con prot. n. 42430 e successiva variante del 03/10/2003 con prot. n. 50003;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Catanzaro in data 10/11/2003 con prot. n. 57913;
- Permesso di Costruire per la "variante ampliamento e sopraelevazione del capannone dito in località Mosca" n. 20419/05, pratica n. 133, rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 27/10/2006 (*vedasi Allegato 23d*);
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Catanzaro in data 21/11/2006 con prot. n. 84668;
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Catanzaro in data 09/08/2007 con prot. n. 61801;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la "manutenzione straordinaria al Permesso di Costruire n. 20419/05 del 27/10/2006 e successiva D.I.A. n. 61801 del 09/08/2007 per diversa distribuzione degli spazi" presentata al Comune di Catanzaro in data 20/09/2010 con prot. n. 85191 (*vedasi Allegato 23e*);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata al Comune di Catanzaro in data 27/06/2016 con prot. n. 72512, pratica edilizia n. 314 (*vedasi Allegato 23f*).

Inoltre, si segnala che per il fabbricato sono state rilasciate:

Tribunale di Catanzaro - Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2024 r.g.es.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi - C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro - Servizio Paesaggistica per il "progetto relativo alla realizzazione di un gazebo del tipo smontabile in Via Stromboli del Comune di Catanzaro" prot. n. 27277 in data 27/07/2016 (*vedasi Allegato 24*);
- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro - Servizio Paesaggistica per il "progetto relativo alla demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi della Legge Regionale 21/2010 e s.m.i. di una parte di fabbricati siti in Via Stromboli del Comune di Catanzaro" prot. n. 33751 in data 18/10/2018 (*vedasi Allegato 25*).

In esito all'indagine esperita dal sottoscritto presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro, è stata riscontrata l'avvenuta trasmissione della:

- Richiesta di Permesso Costruire per la "demolizione, ricostruzione e in parte ampliamento di un complesso di fabbricati censiti al foglio 101 p.lle 840, 1184, 1185 per come previsto dagli artt. 4 e 5 della Legge Regionale 21/2010 e s.m.i. ed in linea con la direttiva 2002/91/C.E. D.L. 311/2006 e D.P.R. 59/2009 - sito in Via Stromboli - Catanzaro Lido (CZ)" registrata al protocollo del Comune di Catanzaro con Pratica SUE n. 12188 del 15/06/2022.

Tuttavia, in merito a quest'ultima richiesta di Permesso di Costruire, si segnala che in base a quanto risulta dalla documentazione reperita presso il Comune di Catanzaro ed allegata alla presente, alla conclusione del procedimento ordinario di Conferenza di Servizi in modalità asincrona ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010 e degli articoli 14 e seguenti della Legge 241/90, lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Catanzaro con nota prot. n. 127308 del 26/09/2022 ha rilasciato il "Provvedimento Unico Negativo" n. 27 del 26/09/2022 argomentando che "non sussistono le condizioni per procedere al rilascio del Provvedimento Conclusivo Unico favorevole all'interessato".

In tale provvedimento viene richiamato il "Parere codice univoco 12188 [REDACTED]" (*vedasi l'Allegato 26*) con il quale sostanzialmente lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Catanzaro conferma il diniego alla richiesta di rilascio del Permesso di Costruire n. 12188 del 15/06/2022 e fa presente che la richiesta di revisione del progetto inviato dalla medesima [REDACTED] non era procedibile anche perché la normativa invocata inerente al cosiddetto "Piano Casa" (Legge Regionale 21/2010) era stata dichiarata abrogata dall'art. 15 della Legge 25/2022 e pertanto non più applicabile.

In fine, in ordine alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, il Settore Pianificazione del Territorio Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro con la nota prot. n. 14283 in data 07/02/2025 (*vedasi Allegato 21*) ha risposto che "la restante documentazione richiesta non è stata rinvenuta presso l'Amministrazione Scrivente".



12. Il controllo, in caso di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dell'eventuale presentazione di istanze di condono, ovvero la verifica che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare istanza di condono indicandone il relativo costo

In base a quanto argomentato ed evidenziato nel corso della presente trattazione, nonchè in base a quanto accertato dal sottoscritto, per i beni immobili oggetto di pignoramento non risultano presenti opere abusive.

13. La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e rilascio dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

Dal punto di vista della verifica degli impianti tecnologici esistenti, è stata accertata la seguente dotazione impiantistica, distinta per ciascuna unità immobiliare.

UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 101 PARTICELLA 1184 SUBALTERNO 6

- Elettrico e forza motrice;
- Trasmissione dati;
- Idrico di carico e scarico;
- Citofonico;
- Acqua calda sanitaria;
- Climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento);
- Serbatoio idrico.

Com'è stato già argomentato nei paragrafi precedenti, le condizioni d'uso dei locali evidenziano un generale stato di abbandono di tutte le componenti costitutive, il quale evidentemente perdura da diversi anni. In particolare, alcune finestre rimaste aperte o i cui infissi e vetrate sono risultati danneggiati, hanno fatto sì che all'interno dei locali abbiano potuto accedere sporcizia, immondizia proveniente dal piazzale esterno al fabbricato, animali e volatili che hanno depositato i propri escrementi.

Inoltre, durante il sopralluogo all'interno dei locali di questa unità immobiliare, è stata riscontrata la presenza di numerosi beni mobili e strumentali di vario tipo, tra i quali scrivanie, armadi, tavoli, sedie, cassettiere, attrezzature e strumenti da ufficio quali computers, stampanti, fotocopiatrici, armadi rack, cassettiere e faldoni contenenti documenti amministrativi, etc... il tutto in totale stato di abbandono.

**UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA AL FOGLIO 101 PARTICELLA 1184 SUBALTERNO 8**

Da un punto di vista impiantistico, nell'unità immobiliare è stata accertata la presenza dei seguenti impianti tecnologici:

- Elettrico e forza motrice;
- Idrico di carico e scarico;
- Citofonico;
- Refrigerazione, con due unità di grande dimensione per la generazione del freddo, per la cella frigorifera.

Anche per questa unità immobiliare, le condizioni d'uso dei locali evidenziano un generale stato di abbandono di tutte le componenti appena descritte, che evidentemente perdura da diversi anni. In particolare, alcune finestre rimaste aperte o i cui infissi e vetrate sono risultati danneggiati, hanno fatto sì che all'interno dei locali abbiano potuto fare accesso sporcizia, immondizia proveniente dal piazzale esterno al fabbricato, animali e volatili che hanno depositato i propri escrementi.

Il sottoscritto ha richiesto al debitore esecutato le dichiarazioni di conformità, ai sensi della normativa vigente, per gli impianti tecnologici presenti presso le unità immobiliari, ma non è stato prodotto nessun documento.

Infine, per quanto riguarda la situazione energetica delle unità immobiliari componenti il compendio in esame, lo scrivente fa presente che si è proceduto alla **trasmissione alla Regione Calabria dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE per le due unità immobiliari tramite il deposito nel portale telematico SIAPE di ENEA (vedasi Allegati 27 e 28).**



11. Conclusioni

Il sottoscritto arch. **Giuseppe Lucchese**, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della Provincia di Catanzaro al n. 1939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e Periti del Tribunale di Catanzaro al n. 2630, ha ricevuto incarico dall'ill.mo Giudice per le Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro la Dott.ssa Francesca Rinaldi, con provvedimento del 06/11/2024 (*vedasi Allegato 1*) quale **Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2024 r.g.es.**, promossa da:

nei confronti di:

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore "affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 12) 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);
- 13) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 14) 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;
- 15) 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);
- 16) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Tribunale di Catanzaro – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 116/2024 r.g.es.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi – C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 17) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*
- 18) *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;*
- 19) *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;*
- 20) *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;*
- 21) *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;*
- 22) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pre tassato di € 200,00.*

Una volta accettato l'incarico in data 11/11/2024 (vedasi Allegato 2), il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare un sopralluogo ricognitivo in data 21/11/2024 alla presenza del custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, l'Avv. Luca De Munda, in occasione del quale ha avuto modo di visionare i beni immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, di effettuare un'approfondita analisi dello stato dei luoghi documentandola nelle immagini di un rilievo fotografico (vedasi Allegati 13, 14, 15), e di effettuare un rilievo dimensionale degli stessi immobili.



In adempimento a quanto disposto dall'ill.mo Giudice, il sottoscritto ha depositato in Cancelleria, in data 04/12/2024, una breve relazione scritta contenente la risposta ai quesiti di cui ai sub 1), 2) e 3) del provvedimento di nomina.

Al fine di effettuare i controlli e le verifiche richieste dall'ill.mo Giudice, lo scrivente ha provveduto:

- ✓ Per quanto concerne il controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., ad accertare la presenza in atti della Certificazione storico-ipotecaria ventennale redatta dal dott. Rocco Guglielmo notaio in Catanzaro alla data del 14/10/2024;
- ✓ A prelevare la documentazione catastale e ipocatastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate:
 - Estratto di mappa catastale (*vedasi Allegato 4*);
 - Visura catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6 (*vedasi Allegato 5*);
 - Visura catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8 (*vedasi Allegato 6*);
 - Planimetria catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6 (*vedasi Allegato 7*);
 - Planimetria catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8 (*vedasi Allegato 8*);
 - Elenco dei subalterni catastali (*vedasi Allegato 9*);
 - Elaborato planimetrico catastale (*vedasi Allegato 10*);
 - Ispezione ipotecaria Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6 (*vedasi Allegato 11*);
 - Ispezione ipotecaria Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8 (*vedasi Allegato 12*).
- ✓ Trasmettere un'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., al Settore Pianificazione del Territorio Edilizia Privata e SUE ed al Settore Patrimonio del Comune di Catanzaro, con PEC del 11/11/2024 assunta dall'Ente al protocollo numero 118073 del 12/11/2024 (*vedasi Allegato 3*).

In esito alle indagini e alle valutazioni effettuate nel corso delle operazioni peritali, tenuto conto delle caratteristiche tecniche e dello stato di conservazione dei beni immobili componenti il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, con l'ausilio della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la stima del valore dei beni il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo adottare il criterio di "Stima sintetico-comparativa" basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato, pervenendo ad un valore economico stimato per i beni immobili



oggetto della procedura esecutiva n. 116/2024 r.g.es. pari a € 426.652,00 (diconsi euro quattrocentoventiseimilaseicentocinquantadue/00) in cifra tonda.

Avendo assolto all'incarico giudiziale affidatogli, il sottoscritto rimette la presente e si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento.

Catanzaro, 07/02/2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Lucchese





14. Allegati

1. Provvedimento di nomina CTU proc. n. 24/2024 r.g.es.
2. Accettazione incarico CTU
3. Istanza di accesso agli atti al Comune di Catanzaro
4. Estratto di mappa catastale
5. Visura catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6
6. Visura catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8
7. Planimetria catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6
8. Planimetria catastale Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8
9. Elenco dei subalterni catastali
10. Elaborato planimetrico catastale
11. Ispezione ipotecaria Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6
12. Ispezione ipotecaria Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8
13. Rilievo fotografico dell'esterno del fabbricato
14. Rilievo fotografico del compendio immobiliare - Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6
15. Rilievo fotografico del compendio immobiliare - Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8
16. Risposta a istanza di accesso agli atti del Comune di Catanzaro - Settore Patrimonio
17. Sollecito istanza di accesso agli atti al Comune di Catanzaro - Sett. Edilizia Privata
18. Istanza di accesso agli atti allo S.U.E. del Comune di Catanzaro
19. Istanza di proroga al deposito della relazione finale
20. Proroga al deposito della relazione finale
21. Risposta accesso atti Comune di Catanzaro - Settore Edilizia Privata
22. Titolo di proprietà
- 23a. Licenza Edilizia n. 344 del 07.03.1967
- 23b. Autorizzazione Edilizia n. 10140/67 del 20.02.1968
- 23c. Concessione Edilizia n. 13959/00 del 02.07.2003
- 23d. Permesso di Costruire n. 20419/05 del 27.10.2006
- 23e. SCIA prot. 85191 del 20.09.2010
- 23f. SCIA prot. 72512 del 27.06.2016
24. Nulla Osta Paesaggistico prot. n. 27277 del 27.07.2016
25. Nulla Osta Paesaggistico prot. n. 33751 del 18/10/2018
26. Conferma diniego Permesso di Costruire SUE Comune Catanzaro
27. Attestato di Prestazione Energetica Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 6
28. Attestato di Prestazione Energetica Uiu Fg 101 Part 1184 Sub 8