



TRIBUNALE DI CATANZARO
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

...(omissis)

contro

...(omissis)



N.R.G.E. 14/2023



Giudice: Dott.^{ssa} SONG DAMIANI

RELAZIONE DEFINITIVA



Tecnico incaricato: Ing. Francesco Donato
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 2488
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro
C.F. DNTFNC79T16G975I - P.Iva 03001820798

con studio in Catanzaro

San Brunone di Colonia, 13

telefono: 0961 727356

cellulare: 328 4050296 fax: 0961 727356

Pec : francesco.donato1@ingpec.eu



Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con **ordinanza** del **07.07.2025**, il **Giudice** delle **Esecuzioni**, **Dott.^{ssa} Rinaldi Francesca**, ha nominato il sottoscritto **Ing. Francesco Donato**, *iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 2488 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro*, esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. **14/2023** **R.G. Espr.** affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti pre-visti 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:

- 01) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene;
- 02) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 03) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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;
- 04) 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);
- 05) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 06) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 07) 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

Giudice Dott.^{ssa} SONG DAMIANI
Perito: Ing. Francesco Donato



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;

08) 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;

09) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;

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

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00

Con precedente **ordinanza del 23.06.2025**, il **Giudice delle Esecuzioni**:

- **HA DISPOSTO** che, l'esperto stimatore, **all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico)**, **depositi** breve **relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, **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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

- **HA DISPOSTO**, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173 bis commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima dell'udienza fissata** come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.
- **HA AUTORIZZATO**, il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.
- **HA CONVOCATO**, l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incombenza entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si interverrà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.
- **HA FISSATO** per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **20 novembre 2025**.

In data **14 luglio 2025**, il sottoscritto ha trasmesso via pec formale atto di accettazione dell'incarico.



Premessa

Con **atto di pignoramento notificato** in data **18.11.2022** alla **sig.ra** ...(omissis), nata a ...(omissis) il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis) (**debitore esecutato**), e al **sig.** ...(omissis), nato a ...(omissis) il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis) (**coniuge non debitore**), la cui notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c. si è perfezionata in data **16.01.2023**, la **sig.ra** ...(omissis), nata a ...(omissis), il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis), ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà della **sig.ra** ...(omissis), come sopra generalizzata, relativamente all'importo di cui all'atto di precetto:

- l'immobile riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio **64, Particella 850, subalterno 41, Categoria A/3, Classe 3, vani 4,5, rendita catastale 244,63 unitamente ai frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa, il tutto in ditta alla sig.ra** ...(omissis) **ed al sig.** ...(omissis) in regime di comunione dei beni, per metà ciascuno, con la precisazione che il soggetto debitore è soltanto ...(omissis).

Con ordinanza del **03.04.2025**, il Giudice delle Esecuzioni, Dott.^{ssa} Rinaldi Francesca, ha disposto la riunione della **Procedura Esecutiva n. 107/2024 R.G. Espr. tra Marte SPV S.r.l., contro** ...(omissis) **e** ...(omissis), con la **n. 14/2023 R.G. Espr.**

Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le **operazioni peritali** hanno avuto regolare inizio in data **28.01.2026** alle ore **09:30** presso il bene oggetto di pignoramento, in **Catanzaro (CZ), Via L. Marsico, 32**, alla presenza del **notaio Lentini Danilo** (custode giudiziario), della **sig.** ...(omissis) (debitore esecutato) nell'occasione assistita dal proprio difensore di fiducia, **avv. Giuseppe Saladino** (Cfr. "**All. 1 – Verbale operazioni peritali**").

L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato al debitore esecutato e al coniuge non debitore con notifica a mezzo ufficiale giudiziario per come disposto dall'**Ill.mo GE** nel corso dell'udienza del **19.11.2025** (Cfr. "**All. 2 – Comunicazione inizio operazioni peritali**").

Nella circostanza, dopo aver eseguito un'ispezione generale del bene pignorato si è

proceduto ad eseguire un rilievo metrico e fotografico, annotando appunti e schizzi su separati fogli. Contestualmente si è inoltre proceduto a valutare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di pignoramento (Cfr. "AII. 3 – Documentazione fotografica").

Per quanto riguarda, la documentazione necessaria per redigere l'APE, il debitore esecutato si è riservato di produrre il libretto di impianto e i rapporti di controllo di efficienza energetica nei giorni successivi al sopralluogo.

Durante le operazioni peritali sono state raccolte a verbale alcune dichiarazioni dei presenti. In particolare, la sig.^{ra} ...(omissis), ha dichiarato di: *essere di stato civile libero in quanto divorziata (sentenza del Tribunale di Catanzaro n. 920/2023 del 5/7 giugno 2023 NRG 3885/2017).*

Con riserva di produrre successivamente certificazione al riguardo e di risiedere stabilmente nell'immobile pignorato unitamente ai propri figli minori ...(omissis) e ...(omissis).

L'avv. **Giuseppe Saladino** all'uopo interpellato sulle ragioni per le quali la medesima non aveva presenziato ai precedenti tentativi di accesso all'immobile pignorato, di cui ai verbali in atti, fa presente: *di non aver ricevuto notifiche al riguardo, precisando che quella relativa all'odierno sopralluogo è stata la prima.*

L'avv. **Giuseppe Saladino** ha inoltre dichiarato: *che il comproprietario per la restante quota di ½ dell'immobile pignorato e debitore esecutato è il proprio ex coniuge il cui attuale domicilio da quanto di propria conoscenza è a Catanzaro alla Via Daniele n. 24 e ciò per ogni utile effetto, notifiche e validità della procedura.*

Le operazioni peritali sono terminate alle ore **11:00** e il relativo verbale è stato sottoscritto congiuntamente dai presenti.

Ancor prima del sopralluogo del **28.01.2026**, sono stati esperiti due tentativi di accesso: il primo in data **31.07.2025**, il secondo in data **10.10.2025**, comunicati a mezzo raccomandata A/R e PEC (Cfr. AII. 2). In ambo i casi sono stati esperiti ripetuti tentativi, sia attraverso utenza citofonica esterna all'edificio, sia attraverso utenza privata nel pianerottolo, senza alcun esito (Cfr. AII. 1).

Nel corso dei due tentativi si è inoltre provveduto a contattare l'Amministratore p.t. e alcuni condomini residenti, ma in ambo i casi nessuno dei soggetti interpellati è riuscito a fornire informazioni utili per contattare il debitore esecutato e il coniuge non

debitore (Cfr. All. 1).

Visti i due infruttuosi tentativi espletati, è stata depositata istanza in data **17.11.2025** per il differimento dei termini per l'espletamento del mandato ricevuto dall'esperto estimatore e dal custode giudiziario, nonché per consentire la trasmissione di una nuova comunicazione di accesso al bene pignorato, attraverso ufficiali giudiziari, affinché si avesse certezza del perfezionamento della notifica.

Successivamente con provvedimento del **20.11.2025**, l'Ill.mo **GE** ha disposto la rinnovazione delle notifiche ai debitori a cura dei creditori procedenti, assegnando all'uopo il termine del **30.12.2025**. ed ha concesso al custode giudiziario e all'esperto estimatore una proroga di 60 giorni, rinviando il prosieguo della procedura all'udienza del **19.02.2026** per i medesimi incombenti.

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** a firma del **Dott. Giuseppe Iervolino**, notaio iscritto al ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Salerno, Nocera Inferiore e Vallo della Lucania. La **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale** è datata **06.03.2023**, salvo poi essere integrata con dichiarazione datata **25.09.2023** e infine essere rettificata con ulteriore certificazione datata **26.05.2023**.

Le suddette integrazioni e rettifiche alla documentazione ex art. 567 c.p.c., si sono rese necessarie per la sussistenza di una contraddizione tra quanto riportato nella nota di trascrizione, dove la quota pignorata al debitore esecutato e al coniuge non debitore, era pari ad 1/1 con quanto riportato nella **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale**, dove la quota pignorata alla debitrice esecutata era quella pari ad 1/2.

Il **pignoramento** è stato notificato al debitore esecutato in data **18.11.2022** e lo stesso è stato consegnato/spedito in data **25.01.2023**, unitamente al titolo esecutivo ed al precetto, al creditore procedente. Il **pignoramento** è stato inoltre notificato al coniuge non debitore, la cui notifica si è perfezionata essendo state espletate le formalità di cui all'art. 140 c.p.c..

Dalle verifiche condotte il debitore esecutato risulta residente nel **Comune di Catanzaro** dalla data del **03.10.2016** in **Via L. Marsico, 32**, mentre il coniuge non debitore

non risulta residente nel **Comune di Catanzaro** dalla data del **05.03.2012** per migrazione nel **Comune di Roma** (Cfr. "All. 4 – Certificati di residenza storici")

Il **pignoramento** è stato trascritto nella **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** in data **08.02.2023**, **R.G. N. 1706**, **R.P. N. 1350**, ed iscritto a ruolo in data **29.01.2025**. L'istanza di vendita è stata depositata in data **14.02.2023**, la **certificazione notarile** è stata depositata in data **14.02.2023**, la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data **08.02.2023** e la relativa nota di trascrizione è stata depositata in data **14.02.2023**.

Per il bene oggetto di pignoramento, la certificazione risale a un atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Per l'immobile pignorato, il creditore procedente non ha depositato **l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico né tanto meno l'estratto di mappa catastale**, che risulta allegato alla **certificazione notarile**. I dati catastali attuali e quelli storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha inoltre depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, per cui con pec del 17.09.2025 né è stato chiesto il suo rilascio al **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** (Cfr. "All. 5 – Certificato matrimonio").

Dall'esame di quest'ultimo, si rileva che ...(omissis), nata a ...(omissis) il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis), e ...(omissis), nato a ...(omissis) il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis), hanno contratto matrimonio nel **Comune di San Pietro a Maida (CZ)** in data **09.02.1999**.

Nello stesso certificato è inoltre riportata la seguente annotazione: In ottemperanza alla circolare Ministeriale n. I/5C/FG/I 5(88) 1145 del 14.09.1988, il Tribunale Ordinario di Catanzaro comunica che in data 10.07.2015 è stato omologato verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Sottoscritto il 12.05.2015.

Quindi, la separazione consensuale è avvenuta antecedentemente alla notifica dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento. In merito a tale aspetto si precisa che la separazione personale dei coniugi non determina automaticamente lo scioglimento della comunione relativamente ai beni acquistati anteriormente.

Dalle verifiche condotte il coniuge non debitore non risulta residente nel **Comune di Catanzaro** dalla data del **05.03.2012** per migrazione nel **Comune di Roma**.

Per i beni pignorati dalla piattaforma tecnologica **SISTER** dell'Agenzia delle Entrate è stata inoltre acquisita la seguente documentazione:

- visure catastali storiche (Cfr. "**Ail. 6 – Visure catastali**");
- stralcio mappa catastale (Cfr. "**Ail. 7 – Estratto mappa catastale**");
- elaborato planimetrico (Cfr. "**Ail. 8 – Elaborato planimetrico**");
- elenco immobili (Cfr. "**Ail. 9 – Elenco Immobili**");
- planimetrie catastali (Cfr. "**Ail. 10 – Planimetria catastale**").

Dall'attuale documentazione in possesso, reperita presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro**, l'immobile oggetto di pignoramento **non risulta rientrare nei disposti di cui all'art. 1, comma 376 ss della legge 30.12.2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata).

A riguardo si evidenzia puntualmente quanto di seguito riscontrato in merito.

- La società "**ZARON S.r.l.**", con sede in Catanzaro, Piazza F. Fiorentino, n. 6, numero di codice fiscale e d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro 01831590797, iscritta al n. 140091 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro, era stata selezionata dal **Ministero dei LL.PP.** per la realizzazione di un programma integrato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 del D.L. 13 maggio 1991, n. 152, convertito con modificazioni nella Legge 12 luglio 1991 n. 203.
- La società "**ZARON S.r.l.**" ha presentato al Comune di Catanzaro un progetto per l'intervento di edilizia agevolata, un progetto per l'intervento di edilizia libera e convenzionata, un progetto per l'intervento di edilizia mista, nonché uno per le opere di urbanizzazione.
- Il bene pignorato è parte del complesso residenziale sito in Catanzaro, Via Luise Gariani, costituito da: un "Edificio Misto" suddiviso in quattro corpi di fabbrica distinti con le lettere A, B, C e D, comprendente l'intervento di "Edilizia Mista" e da ulteriori cinquantacinque unità abitative a tipologia villette "Bi-familiari", "Trifamiliari" e "Quadrifamiliari", distribuite nei fabbricati identificati, secondo la tipologia, con le lettere "B", "BF", "T" e "Q", comprendenti l'intervento di "Edilizia Libera e Convenzionata" e precisamente: l'appartamento posto al piano secondo del Corpo Fabbrica "A" dell'"Edificio Misto", distinto con

il numero interno "A4" corrispondente con il progressivo n. 5 d'interno catastale con annesso posto auto ubicato al piano secondo sottostrada, distinto con il numero 3, il tutto identificato nel **NCEU** del predetto **Comune** al **foglio 64, particella 850, sub 41**.

- In data **06.06.1994** è stata stipulata **Convenzione Urbanistica** tra il **Comune di Catanzaro** e il **Consorzio "Zaron"** per atto del notaio **Paola Gualtieri Rep. N. 92799**, con la quale sono state pattuite le rispettive obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare nel comprensorio interessato dall'intervento ed agli allacciamenti ai servizi generali comunali delle reti nel sottosuolo e della viabilità.
- Con **Delibera di C.C. n°78 del 20.11.2002**: è stata revocata la **delibera di C.C. n°96 del 18.12.2001** è stata approvata l'ultima variante al Programma; ed è stato dato atto che l'intervento poteva essere realizzato in base a semplice Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 1 comma 6 della **Legge 443/2001**, sussistendo precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive nel progetto presentato dalla **Soc. Zaron**.
- In data **06.05.1998, Rep. N. 2441**, tra il **Consorzio "Zaron"**, il **Ministero dei LL.PP.**- Segretario Generale del C.E.R. – ed il **Comune di Catanzaro**, è intervenuta la stipula di una **Convenzione per l'attuazione del Programma Straordinario di Edilizia Residenziale**, approvata e resa esecutiva con **Decreto Ministero LL. PP. N. 0982/98 del 22.05.1998** (Cfr. "All. 11 – Convenzione e Delibere Consiglio Comunale").

Relativamente a tale ultima **Convenzione**, di cui è stato possibile reperire solo uno stralcio, non sottoscritto, non recante un numero di repertorio e quant'altro, l'art. 3 (Definizioni quantitative del programma integrato e degli interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata ivi ricompresi) per l'Edilizia residenziale privata stabiliva la costruzione di n. 71 alloggi di edilizia libera, per una cubatura complessiva pari a mc.22.600. Sempre la suddetta **Convenzione** all'art. 18 (Destinazioni degli alloggi) capo C riporta quanto di seguito.

1. *Gli alloggi realizzati con i fondi dell'edilizia sovvenzionata ed agevolata sono destinati ed utilizzati secondo le modalità indicate ai punti 5), 6) e 7) della delibera Cipe 20 dicembre 1991.*

2. *Gli alloggi di edilizia sovvenzionata, che sono conferiti in proprietà allo IACP., sono assegnati in locazione o in godimento ai dipendenti statali che si trovino nelle condizioni previste dalla legge 203/91.*
3. *Gli alloggi di edilizia agevolata, e quelli di edilizia privata offerti in locazione, che restano di proprietà del soggetto affidatario, sono assegnati in locazione o in godimento ai dipendenti statali che si trovino nelle condizioni previste dalla legge 203/91.*
4. *Il soggetto affidatario deve porre il vincolo alla locazione, con atto pubblico trascritto e registrato alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, su n. 19 alloggi di edilizia agevolata per anni 22.*
5. *A garanzia degli obblighi assunti dal soggetto affidatario in merito all'offerta degli alloggi di edilizia agevolata e privata da assegnare in locazione, di cui al comma precedente, è costituita a favore del Segretariato generale del CER una polizza fidejussoria bancaria o assicurativa pari all'attualizzazione dell'ammontare complessivo dei canoni locativi annui anticipati.*
6. *Tale polizza, costituita entro il termine di trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori edilizia agevolata, è svincolata, dalla data di comunicazione al Segretariato generale del CER, di messa a disposizione degli alloggi medesimi.*
7. *Nel caso in cui gli alloggi vengano ceduti, l'atto di trasferimento deve contenere, a pena di nullità, una clausola che preveda il passaggio in capo all'acquirente degli obblighi di locazione.*
8. *All'assegnazione degli alloggi provvede il Prefetto competente per territorio al quale il Segretario generale del CER comunica il numero e le caratteristiche degli alloggi disponibili una volta approvati gli atti di collaudo.*
9. *La durata del periodo locativo decorre dalla data di ricezione da parte della competente Prefettura della comunicazione da parte del Segretariato Generale del CER della disponibilità degli alloggi.*
10. *Nell'ambito del periodo di locazione di cui al comma 4, l'assegnazione decade automaticamente alla data di cessazione dell'incarico di servizio che ha determinato l'assegnazione medesima. In tale caso, l'alloggio ritorna nella disponibilità del Prefetto per le successive assegnazioni agli aventi diritto. Ove necessario, per la riacquisizione dell'alloggio, il Prefetto provvede all'escomio in via*



amministrativa.



11. Il Prefetto provvede a comunicare al soggetto affidatario, il nominativo del primo dipendente cui è stato assegnato l'alloggio, nonché le successive modifiche della titolarità dell'alloggio.
12. Qualora il Prefetto non provveda all'assegnazione degli alloggi entro tre mesi dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 9, ed entro un mese nell'ipotesi di cui al comma 10, gli stessi alloggi tornano nella piena disponibilità del soggetto affidatario, nel caso di alloggi di cui al comma 3, ovvero all'IACP nel caso di alloggi di cui al comma 2. Gli alloggi di cui al comma 3 sono ceduti o assegnati in locazione o in godimento in regime di edilizia agevolata con le modalità indicate nella convenzione di cui al comma successivo.
13. Il canone annuo di locazione o il corrispettivo annuo di godimento degli alloggi di cui al comma 3 non possono risultare superiori al 4,5% del prezzo di cessione stabilito dal comune con apposita convenzione. Nella stessa convenzione il Comune determina le modalità di aggiornamento del prezzo di cessione per il periodo di validità della presente convenzione.
14. Per gli alloggi di edilizia libera concessi in locazione per le specifiche finalità di cui all'art.18 della legge 203/91, per la durata del periodo di locazione e ai soli fini della determinazione del canone, si applica quanto previsto al comma 13.
15. Ai fini dei commi 7, 11 e 12 del presente articolo, il soggetto affidatario comunica alla Prefettura, entro venti giorni dalla data dell'atto di trasferimento, il nominativo e il domicilio dell'acquirente.

Con pec del **03.02.2026** acquisita al **protocollo n. 11964** del **03.02.2026** del **Comune di Catanzaro** è stata inoltrata istanza al **Settore Patrimonio del Comune di Catanzaro** per accertare se l'immobile oggetto di pignoramento rientrasse nei disposti di cui all'art. 1, comma 376 ss della legge 30.12.2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) (Cfr. "All. 12 – Richieste Convenzione").

Con successiva pec del **02.04.2026** acquisita al **protocollo n. 35894** del **02.04.2026** del **Comune di Catanzaro** ad integrazione della precedente pec del **03.02.2026** è stata richiesta al **Comune di Catanzaro** copia della **Convenzione del 06.05.1998 Rep. 2441 tra Consorzio Zaron, Ministero LL.PP., Segretario del C.E.R. ed il Co-mune di Catanzaro** (Cfr. "All. 12").

Il **Settore AA.GG. CONTRATTI SUAC** del **Comune di Catanzaro** con pec del **04.05.2026**, ha comunicato che a seguito delle verifiche effettuate, dal registro di repertorio dell'Ente non era emerso alcun dato riconducibile alla **Convenzione Rep. n. 2441 del 06.05.1998**. Nessuna risposta è invece pervenuta dal Comune di Catanzaro in ordine dalla pec del **03.02.2026**.

Copia della suddetta **Convenzione** è stata inoltre richiesta a **Zaron S.r.l.**, con pec del **06.05.2026**. In merito a tale richiesta la società ha comunicato che dalle verifiche effettuate presso i propri archivi, non era stato possibile rinvenire la documentazione richiesta. Ha inoltre comunicato che più volte la Società aveva trasferito la propria sede operativa e, verosimilmente, tale circostanza aveva inciso sulla reperibilità della documentazione risalente al periodo indicato.

Ulteriore tentativo per reperire la **Convenzione** in questione è stato esperito presso la **Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro**, laddove è stata effettuata una visura ipocatastale per nominativo esteso a tutto l'anno 1998, ma anche in questo caso il tentativo è risultato infruttuoso. Sono stati inoltre contattati telefonicamente l'allora Amministratore Unico e legale rappresentante della Società e l'attuale Amministratore p.t. del **Condominio Zaron**, per verificare se avessero copia di tale atto, ma entrambi hanno comunicato di non esserne in possesso.

Relativamente alla circostanza se l'**immobile** oggetto di pignoramento **rientri nei disposti di cui all'art. 1, comma 376 ss della legge 30.12.2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata) allo stato degli atti non è possibile accertare documentalmente la loro sussistenza. Qualora successivamente al deposito dell'elaborato peritale dovessero pervenire comunicazioni da parte dell'Ente sulla Convenzione in questione, lo scrivente si riserva di informare tempestivamente l'**Ill.mo G.E.**.

Punto 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**)

Piena proprietà di Appartamento posto al piano secondo della scala "A" del Condominio "**Zaron**" ubicato nel **Comune di Catanzaro, Via L. Marsico**, distinto con il numero interno "A4" di piano, corrispondente con il progressivo numero 5 d'interno

catastale, con annessa pertinenza al piano secondo sottostrada costituita da posto auto contraddistinto dal numero 3, il tutto censito nel **NCEU** del predetto **Comune** al **foglio 64, particella 850, sub 41 categoria A/3**, classe 3, consistenza 4,5 vani catastali, superficie catastale totale **89 m²**, superficie totale escluso aree scoperte **82 m²**, in testa per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e congiuntamente per l'intero a ...(omissis), nata a ...(omissis) il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis), e ...(omissis), nato a ...(omissis) il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis).

L'appartamento confina, su un lato con spazio sovrastante area condominiale, su un altro lato con il **sub 42 e sub 5**, su un altro lato con il **sub 122** e un altro lato ancora con il **sub 5**. Il posto auto, confina, invece, su un lato con altro posto auto identificato dal **sub 28**, su più lati con il **sub 97** (Bene Comune non Censibile).

Nell'insieme fanno parte di un fabbricato multipiano edificato su terreno censito nel **NCT del Comune di Catanzaro al foglio 64 particella 850**, con qualità **Ente urbano** della superficie di **3.935 m²**, con struttura in cemento armato, solai in latero cemento, chiusure in laterizio e copertura piana a terrazzo.

Si compone di ingresso, cucina/soggiorno e due vani letto, oltre accessori. Dispone di un balcone con affaccio Nord Ovest e di un terrazzo con affaccio a Sud Est (Cfr. **"All. 13 – Planimetria stato attuale"**).

La superficie commerciale lorda dell'appartamento è di **77,01 m²**, quella di balconi e terrazzo di **23,75 m²**, l'altezza interna dell'appartamento è di **2,77 m** (Cfr. **"All. 14 – Calcolo superficie commerciale"**).

Le finiture interne sono le seguenti: intonaci di tipo civile, pavimenti in ceramica effetto cotto o in parquet, battiscopa e rivestimenti in ceramica o parquet, porte in legno tamburato, portoncino di caposcala blindato, infissi in metallo con vetro camera, cassettoni in alluminio/pvc e avvolgibili in pvc, soglie in marmo.

Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato manutentivo. Le uniche problematiche si riscontrano nella stanza da letto matrimoniale dove sono presenti in modo localizzato dei danneggiamenti delle finiture interne a causa di infiltrazioni d'acqua, nonché sul portoncino di ingresso dove il pannello posteriore risulta danneggiato, nonché sul terrazzo dove il divisorio con altra unità immobiliare è stato divelto dal maltempo dei giorni scorsi (Cfr. **All. 3**).

Esternamente, il fabbricato si presenta in sufficiente stato manutentivo e non si riscontrano evidenti problematiche e/o criticità. Le facciate risultano rifinite con intonaci per esterno e con tinteggiature di colore giallo. La copertura è a terrazzo e al momento del primo sopralluogo erano in corso dei lavori sulla stessa (Cfr. **All. 3**).

Il fabbricato è ubicato in una zona semicentrale a vocazione residenziale, di recente formazione, priva di rilevanti valori storici artistici o ambientali che si sviluppa a margine della principale via di accesso del capoluogo di Regione. Dispone di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di un sufficiente livello di standard urbanistici.

La zona risulta ben collegata, con il resto della città essendo posta nelle vicinanze di **Viale de Filippis**. La stessa è posta nelle vicinanze dei principali servizi pubblici (scuole, poste, banche, uffici pubblici, luoghi di culto, etc.) nonché di diverse attività commerciali anche al dettaglio per generi di largo e generale consumo, che si sviluppano tra via **Viale de Filippis** e il centro, nonché lungo **Via Lucrezia della Valle**.

Per un'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. "**All. 15 – Inquadramento territoriale**").

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato e del coniuge non debitore in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato è il seguente:

atto di compravendita del 19.09.2006 N. Rep. 132.981, N. Racc. 20.965, rogato da notaio Guglielmo Rocco trascritto presso la Conservatoria dei PP.RR. di Catanzaro il 31.09.2006 al N. R.G. 16909 e al N. R.P. 11416, a favore di ... (omissis), nata a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis) e ... (omissis), nato a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis), contro "Zaron S.r.l.", con sede in Catanzaro, codice fiscale: 01831590797 (Cfr. "All. 16 – Titolo di proprietà**").**

Punto 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 ante-cedente al pignoramento

Alla data del sopralluogo del **28.01.2026** il bene risultava detenuto da ...(omissis), nata a ...(omissis) il ...(omissis), codice fiscale: ...(omissis), dove risiedono anche i suoi figli minori: ...(omissis) e ...(omissis).

Dalle verifiche condotte presso il **Comune di Catanzaro**, dove si è provveduto ad acquisire il certificato di residenza storico dei sig.^{ri} ...(omissis) e ...(omissis) **è stato riscontrato quanto di seguito:**

- **la sig.ra** ...(omissis) risulta residente nel **Comune di Catanzaro**, alla **Via Luigi Marsico** dalla data del **03.10.2016**, quindi antecedentemente alla data di notifica del precetto e dell'atto di pignoramento (Cfr. **Al. 3**);
- **il sig.** ...(omissis) non è mai stato residente nel **Comune di Catanzaro** alla **Via Luigi Marsico, 32** e in data **05.03.2012** è stata annotata la cancellazione dall'anagrafe della popolazione residente per emigrazione nel **Comune di Roma**. Quindi tale cancellazione è avvenuta precedentemente alla notifica dell'atto di pignoramento (Cfr. **Al. 3**).

Dalle verifiche condotte presso l'**Agenzia delle Entrate** non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato e/o al coniuge per come sopra generalizzati.

A tal riguardo, con pec del **16.09.2025** sono stati richiesti eventuali contratti di locazione sul bene pignorato. La suddetta richiesta è stata protocollata in data **17.09.2025** sul **Registro Ufficiale** con il n. **108063**.

Successivamente, con nota del **28.01.2026** trasmessa a mezzo pec in pari data dall'**Agenzia delle Entrate** – registrata sul registro Ufficiale, con numero **10320** e data **28.01.2026** – è stato comunicato che sul bene pignorato non risultano contratti attivi in capo a ...(omissis) e ...(omissis), (Cfr. "**Al. 17 – Verifica contratti di locazione**").

Il bene pignorato, **costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato**. Dalle verifiche condotte presso il **Comune di Catanzaro**:

- il **debitore esecutato** è residente in **Via L. Marsico, 32 del Comune di Catanzaro (CZ)** dalla data del **10.03.2016**, quindi, antecedentemente alla notifica dell'atto di precetto, la cui notifica è avvenuta in data **28.09.2022**;
- il **coniuge non debitore, non risulta residente nel Comune di Catanzaro dalla data del 05.03.2012 per emigrazione nel Comune di Roma**, quindi, antecedentemente alla notifica dell'atto di precetto (Cfr. "All. 4").

Dalle informazioni ricevute dall'avv. **Giuseppe Saladino**, sembrerebbe che l'attuale domicilio del **coniuge non debitore** è nel **Comune di Catanzaro alla Via Daniele n. 24** (Cfr. All. 1).

Punto 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)

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali

caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media; essi possono essere utilizzati indifferentemente sia per le quotazioni espresse in vecchie lire, sia per le quotazioni espresse in euro.

Detti coefficienti possono essere indifferentemente applicati indifferentemente e alternativamente anche alle superfici commerciali determinate.

Fonti di Informazione

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del **Borsino Immobiliare**; quotazioni della Banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI"**, Statistiche Regionali pubblicate dall'**OMI**.

Le quotazioni immobiliari **OMI** sono pubblicate con cadenza semestrale sul sito internet dell'**Agenzia delle Entrate** e sono relative ai comuni dell'intero territorio nazionale per diverse tipologie edilizie nell'ambito delle destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva.

Tali quotazioni individuano un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo: la zona **OMI**.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse nell'intervallo le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Relativamente alle quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI"** sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima. Nel portale dell'**Agenzia dell'Entrate** è infatti testualmente riportato: i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia**: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Dall'analisi dei valori della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI" per la Provincia di Catanzaro, Comune di Catanzaro Fascia/zona: **Semicentrale/Zona Materdomini e Rione De Filippis**, Codice di zona: C8, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, Destinazione: Residenziale.

Nonché per la Fascia/zona: **Semicentrale/Via G. Da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Filippis, Rione Sant'Antonio**, Codice di zona: C3, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile, Destinazione: Residenziale, - sono stati rilevati i seguenti dati.

A riguardo si precisa che tra il primo e il secondo semestre del 2024 sono variate le Fasce/Zone catastali, ovvero è stata ridotta, stralciando l'area di **Via L. della Valle**, per cui le quotazioni risultano più aderenti a quello che è l'effettivo mercato immobiliare della zona esaminata.

Anno 2024 - Semestre 1°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.100	1.200
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	980	1.100
Box	NORMALE	510	560
Posti auto coperti	NORMALE	395	415
Posto auto scoperti	NORMALE	270	300
Ville e villini	NORMALE	1200	1400

Anno 2024 - Semestre 2°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	780	1150
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1050
Box	NORMALE	380	560
Posti auto coperti	NORMALE	270	400
Posto auto scoperti	NORMALE	210	300
Ville e villini	NORMALE	950	1400

Anno 2025 - Semestre 1°

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	780	1.150

Giudice Dott.^{ssa} SONG DAMIANI
Perito: Ing. Francesco Donato

Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	1.000
Box	NORMALE	380	560
Posti auto coperti	NORMALE	270	400
Posto auto scoperti	NORMALE	210	300
Ville e villini	NORMALE	950	1400

Dall'analisi dei valori **OMI** sopra riportati, per la tipologia abitazioni di tipo economico, nel primo semestre 2024 i valori di mercato si sono attestati tra **€/m² 980** ed **€/m² 1.100**, in media **€/mq 1.040** mentre nel secondo semestre 2024 i valori di mercato si sono attestati tra **€/m² 710** ed **€/m² 1.050** in media **€/mq 880**, nel primo semestre 2025 i valori di mercato si sono attestati tra **€/m² 710** ed **€/m² 1.050** in media **€/mq 870**.

Per quanto riguarda, invece, i posti auto coperti, nel primo semestre 2024 i valori di mercato si sono attestati tra **€/m² 395** ed **€/m² 415**, in media **€/mq 405** mentre nel secondo semestre 2024 i valori di mercato si sono attestati tra **€/m² 270** ed **€/m² 400** in media **€/mq 335**, nel primo semestre 2025 i valori di mercato si sono attestati tra **€/m² 270** ed **€/m² 400**, in media **€/mq 335**. (Cfr. "AII. 18 – Quotazioni OMI").

Sempre dal portale dell'**Agenzia delle Entrate** si è inoltre proceduto a consultare la pubblicazione dell'**OMI** delle statistiche regionali, realizzate dalle Direzioni Regionali e dagli Uffici Provinciali – Territorio in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMISE, che illustrano la composizione e la dinamica del mercato residenziale regionale, approfondendone i dati strutturali dei singoli mercati provinciali dell'anno 2023 e dell'anno 2024.

Nella suddetta pubblicazione, riferita all'anno 2023 si riscontra per la Fascia/zona: **Semicentrale/Via G. Da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Filippis, Rione Sant'Antonio**, Codice di zona: C3, delle quotazioni medie di **€/mq 1.166** (Cfr. "AII. 19 – Quotazioni_SR_2024").

Nella suddetta pubblicazione, riferita all'anno 2024 si riscontra per la Fascia/zona: **Zona Materdomini e Rione De Filippis**, Codice di zona: C8, delle quotazioni medie di **€/mq 1.166**, con una variazione del meno 6,9% rispetto all'anno precedente (Cfr. "AII. 20 – Quotazioni_SR_2025").

Dal portale dell'**Agenzia delle Entrate**, infine, si è proceduto a verificare se nella zona in esame, fossero presenti atti traslativi di beni similari a quelli oggetto di pignoramento. Il **Servizio Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati** consente infatti la

consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 01 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali.

La suddetta ricerca è stata operata considerando, un arco temporale compreso tra Dicembre 2022 e Aprile 2025 (ultimo mese disponibile), rispetto ad un intorno di 500 metri, riscontrando la presenza di 11 atti traslativi, e una quotazione che oscilla tra **€/m² 1.062,50** ed **€/m² 1.171,05**, quindi mediamente **€/m² 1.180,56** (Cfr. "All. 21 – Valori immobiliari dichiarati").

In merito a tale ultima quotazione (**€/m² 1.180,56**) si precisa che nel calcolo effettuato sono stati esclusi dalla media i valori dichiarati al di sotto della soglia di **€/m² 1.000** in quanto riferibili a trasferimenti anomali o non comparabili.

N. Atti	N. beni	Periodo	Corrispettivo dich. [€]	Sup.[m ²]	Quotazione [€/m ²]	Cat.
1	1	mar-23	153.000,00	144	1.062,50	A/3
2	1	mar-23	89.000,00	76	1.171,05	A/3
3	1	lug-23	225.000,00	204	1.102,94	A/2
4	1	feb-24	30.000,00	79	379,75	A/3
5	1	mar-24	81.000,00	143	566,43	A/3
6	1	mag-24	23.000,00	79	291,14	A/3
7	1	mag-24	58.000,00	153	379,08	A/3
8	1	mar-25	105.000,00	92	1.141,30	A/3
9	1	mar-25	285.000,00	200	1.425,00	A/2
10	1	mar-25	70.000,00	90	777,78	A/3
11	1	mar-25	95.000,00	306	310,46	A/3

Relativamente alle quotazioni del **Borsino Immobiliare**, per l'anno 2024 si rilevano che per la tipologia abitazioni in stabili di 1^a fascia, le quotazioni oscillano tra **€/m² 949** ed **€/m² 1.277** quindi mediamente **€/m² 1.113** mentre per a tipologia abitazioni in stabili di fascia media, le quotazioni oscillano tra **€/m² 790** ed **€/m² 1.067** quindi mediamente **€/m² 928,50** (Cfr. "All. 22 – Quotazioni Borsino Immobiliare").

Relativamente alle quotazioni del **Borsino Immobiliare**, per l'anno 2025 si rilevano che per la tipologia abitazioni in stabili di 1^a fascia, le quotazioni oscillano tra **€/m² 948** ed **€/m² 1.276** quindi mediamente **€/m² 1.112** mentre per a tipologia abitazioni in stabili di fascia media, le quotazioni oscillano tra **€/m² 789** ed **€/m² 1.065** quindi mediamente **€/m² 927** (Cfr. All. 22).

Per quanto attiene le pubblicazioni di agenzie immobiliari sono state riscontrate

quotazioni di circa € 1.100 ed è relativa ad un immobile ubicato nelle vicinanze a quello oggetto di stima (Cfr. "All. 23 – Pubblicazioni Agenzie Immobiliare").

Ubicazione	Quotazione [€]	S [m²]	Quotazione [€/m²]
Via L. Marsico. Telesio	140.000,00	127	1.102,36
TOTALE arrotondato			1.100,00

Sono state infine consultate le quotazioni del Consulente Immobiliare del **SOLE 24 ORE** per l'anno 2016, che sono le medie dei prezzi delle compravendite e riguardano alloggi liberi in case nuove, o alloggi liberi in case recenti (max 35 anni).

Per la zona semicentrale, per le abitazioni recenti, la quotazione media è risultata di **€/m² 1.400**. Tale quotazione, corretta con un adeguato coefficiente di differenziazione, per tener conto dell'età, stato e qualità del bene, determina una quotazione di circa **€/m² 1.100,00** (Cfr. "All. 24 – Quotazioni Consulente Immobiliare").

Dalle informazioni assunte in loco, invece, sono stati riscontrati per abitazioni di tipo economico che oscillano tra **€/m² 1.100,00** ed **€/m² 1.200,00**, quindi mediamente **€/m² 1.150,00**.

Dalle analisi fin qui svolte emerge che il valore di mercato è prevalentemente compreso in una forbice compresa tra **€/m² 1.100 ÷ €/m² 1.200**.

Nel caso di specie appare corretta una maggiorazione del valore massimo prezzo medio di mercato (**€/m² 1.200,00**) dell'ordine di circa il 10%, quindi **€/m² 1.300,00** per le ragioni di seguito riportate.

In particolare, l'area sulla quale è stata edificato il complesso immobiliare non è interessata da intenso traffico veicolare e quindi dagli effetti negativi che ne derivano pur essendo dislocata in una zona semicentrale del Comune; il complesso immobiliare è tra i più recenti realizzati nella zona; la consistenza del bene è tale da essere appetibile sul mercato; il bene pur non avendo una consistenza media dispone di doppi servizi; l'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare è una delle poche aree comunali nelle quali vi è disponibilità di parcheggio all'esterno.

Valutazione delle Superfici lotto 1

La superficie commerciale lorda dell'unità immobiliare, nel **NCEU** del predetto **Comune** al foglio 64, particella 850, sub 41 categoria A/3, è risultata pari a **100,96 mq** (Cfr. All. 14).

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **€/m² 1.300,00**

Descrizione	Sup. lorda (m ²)	Val. Unitario (€/m ²)	Coefficiente. Equivalente	Sup. comm. (m ²)	Totale (€)
Abitazione	77,01	1.300	0,96	73,93	€ 96.108,48
Balcone cop.	18,97	1.300	0,40	7,59	€ 9.864,40
Balcone	4,78	1.300	0,25	1,20	€ 1.553,50
Posto auto	15,62	1.300	0,60	9,37	€ 12.183,60
TOTALE	159,20			92,08	€ 119.709,98

coefficienti di differenziazione:

⇒ Coeff. di destinazione e piano edificio con ascensore

✕ Piano secondo = 0,96

⇒ coefficienti delle pertinenze

✕ Coeff. balcone coperto anche lateralmente = 0,40

✕ Coeff. balcone = 0,25

⇒ Coefficienti per i posti macchina coperti di proprietà esclusiva

✕ se a livello inferiore al 1° piano interrato $0,50 \div 0,65 = 0,60$

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 10% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, nonché per assenza di garanzia per vizi e per tempi della procedura

€ 11.971,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 500,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica

€ 2.600,00

Spese condominiali

€ 5.307,03

Totale adeguamenti e correzioni di stima

€ 20.378,03

TOTALE STIMA

€ 99.331,95

TOTALE STIMA IN CIFRA TONDA

€ 99.330,00

Giudice Dott.^{ssa} SONG DAMIANI
Perito: Ing. Francesco Donato

Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Nel caso di specie, non è possibile la formazione di lotti separati. Si tratta infatti di un appartamento al piano secondo con annesso posto auto coperto al secondo piano primo sottostrada, il tutto identificato da un unico subalterno.

LOTTO 1

Appartamento posto al piano secondo della scala “A” del Condominio “Zaron” ubicato nel **Comune di Catanzaro, Via L. Marsico**, con annessa pertinenza al piano secondo sottostrada, costituita da posto auto contraddistinto dal numero 3, il tutto censito nel **NCEU** del predetto **Comune** al **foglio 64, particella 850, sub 41** categoria **A/3**, consistenza 4,5 vani catastali, superficie catastale totale **89 m²**, superficie totale escluso aree scoperte **82 m²**.

L'appartamento confina, su un lato con spazio sovrastante area condominiale, su un altro lato con il **sub 42** e il **sub 5**, su un altro lato con il **sub 122** e un altro lato ancora con il **sub 5**. Il posto auto, confina, invece, su un lato con altro posto auto identificato dal **sub 28**, su più lati con il **sub 97** (Bene Comune non Censibile).

PREZZO BASE euro

99.330,00*

* valore derivato dagli abbattimenti al precedente punto

In caso di assegnazione del bene, in sede di distribuzione del ricavato, al netto delle spese della procedura, si ritiene debbano essere formate due quote di pari importo: la prima relativa a ...(omissis) e la seconda relativa a ...(omissis).

Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

Nel caso di specie non sussiste la possibilità di una divisione in natura dei beni, né tanto meno è necessario predisporre un progetto di massima con eventuali conguagli.

Punto 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

1. Domande Giudiziali NESSUNA

2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura NESSUNO



3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge NESSUNO



4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale NESSUNA

5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo

NESSUNA



Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni ipotecarie



1.1 **Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo del 19.09.2006 per Euro 326.000,00, a rogito del notaio dott. Guglielmo Rocco, Rep. N. 132.982, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 21.09.2006. N. 16910 Reg. Gen. N. 2730 Reg. Part., registrato a Catanzaro il 20.09.2006 al N. 4385, a favore di Unicredit Banca per la casa S.p.A. codice fiscale 13263030150, contro ... (omissis), nata a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis) e ... (omissis), nato a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis), per la quota di ½ ciascuno.**



1.2 **Ipoteca legale derivante da atto della "SOGET S.p.A." società di gestione entrate e tributi, con sede a Pescara, del 26.10.2017 Rep. N. 107857, per Euro 61.381,76 a garanzia di un capitale di Euro 30.690,88, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 21.11.2017,**



N. 15163 Reg. Gen. N. 1824 Reg. Part., a favore di **“SOGET S.p.A.”**, contro ... (omissis), nato a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis), per la quota di ½ di proprietà.

- 1.3 **Ipoteca legale derivante da atto di accertamento esecutivo** dell'**Agenzia delle Entrate di Roma del 19.06.2018, Rep. N. 2085**, per **Euro 55.987,96** a garanzia di un capitale di **Euro 27.993,98**, iscritta presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 25.06.2018, N. 8408 Reg. Gen. N. 930 Reg. Part.**, a favore dell'**Agenzia delle Entrate di Roma**, contro ... (omissis), nato a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis), per la quota di ½ di proprietà.

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- 2.1 **Pignoramento** immobiliare, derivante da atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del **28.07.2014 N. Rep. 2332** trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 06.02.2015, R.G. N. 1449, R.P. N. 1219**, a favore di ... (omissis), nata a Nocera Inferiore il ... (omissis), contro ... (omissis), nata a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis), per la quota di ½.

- 2.2 **Pignoramento** immobiliare, derivante da atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del **18.11.2022 N. Rep. 7247** trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08.02.2023, R.G. N. 1706, R.P. N. 1350**, a favore di ... (omissis), nata a Salerno il ... (omissis), contro ... (omissis), nata a ... (omissis) il ... (omissis), codice fiscale: ... (omissis), per la quota di ½.

Dalla piattaforma tecnologica **SISTER** dell'**Agenzia delle Entrate**, per il bene oggetto di pignoramento è stata acquisita ispezione ipotecaria aggiornata e non sono emerse ulteriori trascrizioni pregiudizievoli rispetto a quelle sopra riportate (Cfr. **“All. 25 – Visura ipotecaria”**).

- 2.3 **Pignoramento** immobiliare, derivante da atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del **15.10.2024 N. Rep. 2845** trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 07.11.2024, R.G. N. 16276, R.P. N. 13655**.

- 2.4 **Pignoramento** immobiliare, derivante da atto esecutivo del Tribunale di Catanzaro del **12.05.2025 N. Rep. 1166** trascritto presso la **Conservatoria dei**



RR.II. di Catanzaro in data 23.05.2025, R.G. N. 7475, R.P. N. 5961.

3. Spese Condominiali

3.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Spese fisse di gestione € 1.708,04

Spese di manutenzione straordinaria € 3.598,99

Totale spese fisse di gestione o di manutenzione € 5.307,03

3.2 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Spese condominiali € 0,00

Spese condominiali parti comuni non pagate € 0,00

Totale spese condominiali insolute € 0,00

Per quanto attiene le spese condominiali, con **pec** del **04.02.2026** e è stata richiesta certificazione all'amministratore *p.t.* Condominio "**Zaron**" C.F. 97051340798 **Avv. Adolfo Procopi** (Cfr. "**All. 26** – Richiesta certificazione Amministratore").

La stessa è stata prodotta dall'amministratore *p.t.* con **pec** del **04.02.2026** (Cfr. "**All. 27** – Nota Amministratore").

L'amministratore *p.t.* nella nota allegata ha rappresentato quanto di seguito:

- *alla data odierna, l'ultimo rendiconto condominiale consuntivo approvato è quello relativo all'esercizio 2024 e l'ultimo rendiconto preventivo approvato è quello relativo all'anno 2025, non essendosi ancora tenuta l'assemblea ordinaria 2026;*
- *in testa ai condomini ...(omissis), nell'anagrafe condominiale ed ai fini della relativa gestione, risultano due unità censite come "sc. A - p. 2/A4 – int. 22" (appartamento) e "sc. A p-. S2/3 int. 3" (pertinenza piano seminterrato);*
- *la morosità per quote condominiali relativa alle unità ridette si protrae da molto tempo;*

Ciò premesso, dichiaro ed attesto che:

- 1) *non vi è un importo annuo fisso della delle spese condominiali di gestione e*

Giudice Dott.^{ssa} SONG DAMIANI
Perito: Ing. Francesco Donato

manutenzione, essendo la quota a carico dell'unità determinata secondo le tabelle millesimali in base alle spese preventivate e poi rendicontate, di anno in anno, in sede di approvazione dei vari rendiconti;

2) l'importo delle quote condominiali ordinarie dovute, per l'anno 2025, in base al rendiconto preventivo 2025 approvato, salvo conguaglio in sede di rendi-conto consuntivo, è pari ad € 773,00, di cui € 581,07 per l'appartamento ed € 192,13 per la pertinenza al piano seminterrato;

3) L'importo delle quote condominiali dovute per l'anno 2024, in base al rendi-conto consuntivo approvato è pari a:

- quota ordinarie: €. 773,53, di cui €. 598,32 per l'appartamento ed €. 175,21 per la pertinenza al piano seminterrato

- quote straordinarie: €. 161,51, di cui €. 159,65 per l'appartamento ed €. 1,86 per la pertinenza al piano seminterrato,

4) Con delibera del giorno 10.11.2024 sono stati appaltati lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio ed è stato approvato il relativo rendiconto preventivo straordinario, che allego, pregandoLa, in caso di divulgazione del documento, di limitarne la visibilità ai soli nominativi dei debitori eseguiti.

I lavori di manutenzione straordinaria sono cominciati nell'anno 2025 e sono in corso.

La quota straordinaria per tali lavori, a carico dei signori ...(omissis) e ...(omissis), che avrebbe dovuto essere pagata in rate mensili da novembre 2024 ad aprile 2025, è di euro €. 3.598,99, in base al rendiconto preventivo straordinario e salvo conguaglio in sede di consuntivo, di cui € 3.390,77 per l'appartamento ed €. 208,22 per la pertinenza al piano seminterrato.

5) Non sono a conoscenza di eventuali ulteriori procedimenti giudiziari pendenti relativi al bene pignorato.

6) Il condominio non ha liti pendenti o contenziosi in essere, fatta eccezione che per l'intervento nella procedura esecutiva in questione. La fornitura di acqua avviene tramite contatori individuali ed il contatore condominiale è attivo solo per le necessità comuni, con consumo annuale molto contenuto.

Punto 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

Dalle verifiche condotte il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Relativamente all'uso civico della "Tavola dei vincoli" dalla quale non si riscontra che il bene faccia parte della perimetrazione del vincolo in questione (Cfr. **All. 15**).

Punto 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

Con pec del **07.11.2025**, è stata inoltrata al **Comune di Catanzaro** istanza di accesso agli atti, acquisita dall'Ente con **protocollo N. 117393** del **07.11.2025** per richiedere tutta la documentazione necessaria per rispondere al quesito in esame (Cfr. "**All. 28** – Richiesta accesso atti").

Con successiva pec dell'**11.11.2025**, il **Comune di Catanzaro** ha informato il sottoscritto di aver rinvenuto quanto richiesto con istanza del 07.11.2025 e che la stessa poteva essere visionata (Cfr. "**All. 29** – PEC Settore Urbanistica").

Ciò premesso, si fornisce risposta al quesito in esame come di seguito.

Nel **P.R.G.** del **Comune di Catanzaro**, approvato con **D.D.R. – Dip. n. 5 Urbanistica e Ambiente – N. 14350** del **08.11.2002** e pubblicato sul **B.U.R. Calabria** il **16.11.2002**, la particella sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui il bene pignoro fa parte, ricade in **Z.T.O.** di classe **C2– Zona Residenziale di espansione degli ambiti urbani dotati di pianificazione attuativa**".

La suddetta particella ricade parzialmente nella perimetrazione di un'area a bassa pericolosità idraulica "**P1**" del Progetto di Piano Stralcio del **Piano di Bacino Distrettuale per il territorio della UOM Calabria-Lao (PSdGDAM-RisAI-Cal/L)**, nonché parzialmente nella perimetrazione di un'area di attenzione del **Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA)**.

Di recente, l'**Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino meridionale**, con delibera n. **2** del **24 ottobre 2024**, ha approvato, secondo gli articoli **66, 67 e 68** del Decreto Legislativo n. **152/2006** e sue m. e i., il progetto di **Piano stralcio per il**

distretto idrografico dell'Appennino meridionale per la sistemazione, la riduzione e la gestione del rischio alluvionale - Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L).

Con la stessa delibera la Conferenza Istituzionale Permanente, contestualmente al Progetto di Piano e nelle more della sua successiva approvazione, ha adottato anche le correlate **Misure di Salvaguardia (MdS)**, che sono immediatamente vincolanti.

Nelle more della successiva approvazione del Progetto di Piano sono state adottate a titolo di **Misure di Salvaguardia (MdS)**, ai sensi dell'art. **65** comma **7** del **D.lgs. 152/2006**, in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità idraulica **P1**, **P2** e **P3** rispetto al **PAI 2001**, le disposizioni delle **Norme di Attuazione e Misure di Salvaguardia (NAMS)** del **PAI 2001** maggiormente cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalla assunzione delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti: **P3=R4**; **P2=R3**; **P1=R2**".

In ragione di quanto sopra, fino all'approvazione del Piano Stralcio di Bacino Distrettuale, si deve tener conto delle perimetrazioni vigenti nel **PAI 2001** e delle ulteriori perimetrazioni presenti nella Mappa di pericolosità, adottata con il Piano in oggetto, secondo le equivalenze sopra menzionate, applicando le disposizioni delle **NAMS**, aggiornate dal Comitato Istituzionale dell'ex Autorità di Bacino Regionale della Calabria con delibera n. **27** del **02/08/2011**, e considerando quale classe di rischio quella maggiormente cautelativa tra quanto previsto dal **PAI 2001** e dalla citata Mappa di pericolosità.

Dalle verifiche condotte presso l'Ufficio tecnico Comunale è stato riscontrato che per la realizzazione del complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato, sono stati presentati i seguenti titoli edilizi abilitativi.

In data **06.06.1994** è stata stipulata **Convenzione Urbanistica** tra il **Comune di Catanzaro** e il **Consorzio "Zaron"** per atto del notaio Paola Gualtieri **Rep. N. 92799**, con la quale sono state pattuite le rispettive obbligazioni relative alle opere di urbanizzazione da realizzare nel comprensorio interessato dall'intervento ed agli allacciamenti ai servizi generali comunali delle reti nel sottosuolo e della viabilità.

In data **06.05.1998**, **Rep. N. 2441**, tra il **Consorzio "Zaron"**, il **Ministero dei LL.PP.** - Segretario Generale del C.E.R. - ed il **Comune di Catanzaro**, è intervenuta la stipula di una **convenzione per l'attuazione del Programma Straordinario di Edilizia**

Residenziale, approvata e resa esecutiva con **Decreto Ministero LL. PP. N. 0982/98 del 22.05.1998**.

Il Consorzio **Zaron** ha inoltrato al **Comune di Catanzaro** n.4 distinte richieste di **Concessione Edilizia**:

- 1) interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata -prot. n.32566 del 18/12/1998.
- 2) interventi di edilizia residenziale libera e convenzionata -prot. n.29710 del 09/11/1999.
- 3) interventi di edilizia non residenziale -prot. n.29711 del 09/11/1999.
- 4) intervento per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria -prot. n. 29712 del 09/11/1999.

Successivamente, la società **Zaron**, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, ha presentato due varianti progettuali:

- la prima del 28.09.2001 che prevedeva per il sito oggetto di intervento di Viale de Filippis la realizzazione di una diversa tipologia residenziale, ovvero la realizzazione di tipologie a due piani a corpi isolati plurifamiliari anziché di quella a torre con cinque piani fuori terra;
- la seconda del 30.10.2001 che prevedeva una parziale modifica della localizzazione dell'intervento e lasciava inalterato il numero complessivo degli alloggi - n.150 - e l'importo del finanziamento pubblico rispetto alla Convenzione stipulata;

Quest'ultima proposta di variante può essere sinteticamente così descritta:

- a) Edilizia sovvenzionata: 37 alloggi da cedere all'ATERP - localizzati in Germa-neto su area confinante con l'intervento ATERP già esistente – costituito da n. 5 piani fuori terra;
- b) Edilizia agevolata: 19 alloggi - localizzati in via dei Conti Falluc - costituito da n. 15 alloggi;
- c) Edilizia residenziale: 94 alloggi - con tipologia plurifamiliari localizzati sull'originaria area in Viale de Filippis;
- d) Edilizia non residenziale localizzata. sull'area originaria in Viale De Filippis - e costituito da piano terra destinato a piccole attività commerciali e di servizi



ed n. 3 piani destinati ad attività direzionali urbane ed extraurbane o servizi scolastici.



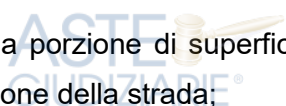
Con **Delibera di C.C. n°96 del 18.12.2001**, è stata approvata quest'ultima variante al Programma che individuava la localizzazione dell'intervento su n.3 distinte aree e che non comportava variazione del finanziamento pubblico e del numero complessivo degli alloggi.



In data **03.05.2002** la società **Zaron** ha presentato un progetto urbanistico di variante all'intero dell'area individuata dall' Accordo di Programma sopra citato; che riguardava



- 1) l'esclusione dall'area d'intervento della porzione di superficie -mq. 1200 circa espropriata dall'ANAS per la realizzazione della strada;
- 2) una modifica della distribuzione delle infrastrutture, dei servizi e delle residenze lasciando inalterati il numero complessivo degli alloggi (n° 150) e l'importo del finanziamento pubblico rispetto alla convenzione stipulata.



Il progetto urbanistico prevedeva:



- a) la realizzazione di n. 150 alloggi di cui: 37 di edilizia sovvenzionata su cinque livelli terrazzati, 19 di edilizia agevolata costituita da quattro schiere su elevazioni, 64 di edilizia libera costituita da tipologia a schiera ed a blocco su tre livelli oltre i rimanenti 30 alloggi che occupano i livelli dal secondo al quinto dell'area mista;
- b) l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato ed attività terziarie;
- c) la realizzazione di una volumetria complessiva di mc. 63.200 che sviluppa un indice territoriale di 1,24 mc/mq;
- d) il proporzionamento degli standards urbanistici riferiti a 632 abitanti insediati;
- e) la viabilità e gli spazi di sosta.



Con **Delibera di C.C. n°78 del 20.11.2002**: è stata revocata la **delibera di C.C. n°96 del 18.12.2001** è stata approvata l'ultima variante al Programma; ed è stato dato atto che l'intervento poteva essere realizzata in base a semplice Denuncia di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 1 comma 6 della **Legge 443/2001**, sussistendo precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive nel progetto presentato dalla **Soc. Zaron**.



In seguito la **Soc. Zaron** i seguenti titoli edilizi abilitativi:



- **D.I.A. del 23.12.2002 prot. n. 5, prot. n. 6, prot. n.7, prot. n. 8** tutte presentate da "**ZARON S.r.l.**", con sede in Catanzaro, Piazza F. Fiorentino, n. 6, capitale sociale Euro 100.000,00, interamente versato, numero di codice fi-scale e d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro 01831590797, iscritta al n. 140091 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro, costruzione di un complesso residenziale, con accesso dalla Via Luise Gariani, comprendente l'intervento di "Edilizia Mista" e l'intervento di "Edilizia Libera e Convenzionata",
- **D.I.A. in variante prot. n. 40504 del 01.08.2003, prot. n. 42934 del 30.07.2004 e prot. n. 79567 del 09.11.2005**, tutte presentate da "**ZARON S.r.l.**", con sede in Catanzaro, Piazza F. Fiorentino, n. 6, capitale sociale Euro 100.000,00, interamente versato, numero di codice fiscale e d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Catanzaro 01831590797, iscritta al n. 140091 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Catanzaro; costruzione di un complesso residenziale, con accesso dalla Via Luise Gariani, comprendente l'intervento di "Edilizia Mista" e l'intervento di "Edilizia Libera e Convenzionata".

L'ultimo titolo edilizio presentato da "**ZARON S.r.l.**" **D.I.A. in variante prot. n. 79567 del 09.11.2005** ha riguardato sia gli interventi di Edilizia Libera e Convenzionata sia quelli Edilizia Mista.

Relativamente all'intervento di Edilizia Mista, la variante ha riguardato la distribuzione interna delle singole unità immobiliari, il diverso uso di alcune unità immobiliari senza alterazione del numero delle unità a destinazione uffici, la fusione di alcune unità immobiliari a destinazione residenziale, piccole variazioni prospettiche.

L'intervento di Edilizia Mista prevedeva la costruzione di un edificio composto da 4 scale (A, B, C, D) su sei livelli fuori terra a diversa destinazione oltre due livelli se-minterrati destinati nella loro maggior consistenza a parcheggi e in via residuale a ricovero biciclette/carrozze e locali di servizio, per un totale di n°47 unità immobiliari, di cui 18 unità a destinazione direzionale e 29 a destinazione residenziale (Cfr. "**All. 30 – Titoli edilizi abilitativi**").

Dalle verifiche condotte sono stati rilasciati inoltre:

- **dichiarazione di agibilità del 25.05.2006, prot. n. 39304** per il fabbricato rientrante nell'intervento di "Edilizia Mista" (Cfr. "**All. 31 – Certificato di**



agibilità”);

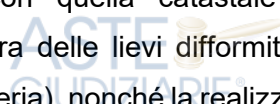


- **dichiarazione di agibilità del 31.07.2006, prot. n. 57063** per le unità abitative rientranti nell'intervento di "Edilizia Libera e Convenzionata" (Cfr. "All. 31").

Dal raffronto tra la planimetria rilevata e quella depositata con l'ultimo titolo edilizio abilitativo per il bene si riscontrano delle lievi difformità che riguardano il diverso uso di uno dei vani (wc anziché ripostiglio), nonché la realizzazione di un piccolo ripostiglio, la diversa collocazione della nicchia della caldaia sul terrazzo (Cfr. "All. 32– Tavola di raffronto con stato attuale").



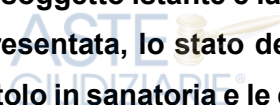
Dal raffronto tra la planimetria rilevata con quella catastale deposita in data **29.03.2006 con prot. CZ0035678**, si riscontra delle lievi difformità che riguardano il diverso uso di uno dei vani (wc anziché lavanderia), nonché la realizzazione di un piccolo ripostiglio (Cfr. "All. 32")



In conclusione, a seguito delle verifiche condotte, il bene risulta sostanzialmente conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Sussistono solo delle modeste difformità edilizie interne regolarizzabili mediante CILA in sanatoria.



Punto 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



Vista la tipologia di illeciti riscontrati privi di rilevanza strutturale, l'aggiudicatario può presentare **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria** (o più correttamente tardiva ai sensi dell'art. 6 bis del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m. ed i..



Non si ritiene necessaria l'attivazione dell'accertamento di conformità ex artt. 36 e 36-bis D.P.R. 380/2001. Non risultano inoltre pendenti istanze di condono edilizio da definire, né tanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'**art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47** ovvero dall'**art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**.

Con tale titolo edilizio abilitativo si va a sanare e regolarizzare la mancata presentazione della **CILA**, previo pagamento di una sanzione pecuniaria di mille Euro. A riguardo, si precisa che tale sanzione non è un'oblazione e quindi l'illecito edilizio non ha rilevanza e sanzione penale.

La presentazione del titolo edilizio è inoltre subordinata inoltre al versamento dei diritti di segreteria pari a **Euro 100,00** e al pagamento del compenso professionale del tecnico incaricato stimato in **Euro 1.500,00**, comprensivi di accessori come per legge.

Per rendere conforme la planimetria catastale è inoltre necessaria la presentazione di un Docfa i cui costi possono essere stimati in complessivi Euro **500,00** (versamento **€ 70,00** ed **€ 430,00** per competenze professionali tecnico incaricato comprensivi di accessori come per legge).

Al termine delle verifiche condotte, i costi per eliminare le difformità edilizie riscontrate possono essere quantificati in **€ 3.100,00** per come di seguito riportato.

Comp. tecniche pratica urbanistica	€ 1.500,00
Diritti di segreteria pratica urbanistica	€ 100,00
Sanzione pecuniaria titolo edilizio	€ 1.000,00
Comp. tecniche pratica catastale	€ 430,00
Versamento per Docfa	€ 70,00
Costo totale per eliminare le difformità riscontrate	€ 3.100,00

Punto 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 pretassato di € 200,00

Gli impianti tecnologici presenti sono quelli: elettrico, idrico sanitario per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria. Il bene dispone di climatizzatori, con unità esterne e split interni: il primo monosplit installato a servizio del vano

cucina/soggiorno, il secondo dual split a servizio delle due stanze da letto. Nel bagno è inoltre presente sistema di aereazione forzata (Cfr. **Al. 2**).

Lo stato dell'arte degli impianti tecnologici riflette quello dell'epoca di realizzazione e per gli stessi dal debitore non risultava in possesso dei relativi certificati di conformità.

Il generatore di calore è una caldaia murale a gas per il riscaldamento domestico e la produzione di acqua calda sanitaria, installata all'esterno della marca "**Ferrol**" modello **Domino F 24 E**, con potenza termica nominale di **23,8 kW**. I corpi scaldanti sono costituiti da termosifoni in ghisa a tre colonne, con diversa potenza, distribuiti nei diversi vani dell'abitazione, nonché da termoarredi in alluminio. È presente termostato installato nella cucina/soggiorno (Cfr. **Al. 2**).

Al momento del sopralluogo il debitore esecutato non disponeva del libretto di impianto di caldaia e condizionatori, né tanto meno dei Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica **RCEE**. Lo stesso debitore si è impegnato a fornire tale documentazione, dopo aver chiamato il suo manutentore di fiducia.

Ad oggi per la mancanza di tale documentazione non è possibile depositare sul portale Regionale l'**A.P.E.**

Qualora tale documentazione non fosse prodotta in tempo utile dal debitore esecutato e comunque prima della vendita del bene, il sottoscritto si riserva di chiedere all'**Ill.mo G.E. autorizzazione per la nomina** di un tecnico di sua fiducia per redigere la documentazione in questione.

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **27 maggio 2026**

Il C.TU.

Ing. **Francesco Donato**



Elenco Allegati

- ⇒ **AII. 1** – Verbale operazioni peritali
- ⇒ **AII. 2** – Comunicazione inizio operazioni peritali
- ⇒ **AII. 3** – Documentazione fotografica
- ⇒ **AII. 4** – Certificati di residenza storici
- ⇒ **AII. 5** – Certificato matrimonio
- ⇒ **AII. 6** – Visure catastali
- ⇒ **AII. 7** – Estratto mappa catastale
- ⇒ **AII. 8** – Elaborato planimetrico
- ⇒ **AII. 9** – Elenco Immobili
- ⇒ **AII. 10** – Planimetria catastale
- ⇒ **AII. 11** – Convenzione e Delibere Consiglio Comunale
- ⇒ **AII. 12** – Richieste Convenzione
- ⇒ **AII. 13** – Planimetria stato attuale
- ⇒ **AII. 14** – Calcolo superficie commerciale
- ⇒ **AII. 15** – Inquadramento territoriale
- ⇒ **AII. 16** – Titolo di proprietà
- ⇒ **AII. 17** – Verifica contratti di locazione
- ⇒ **AII. 18** – Quotazioni OMI
- ⇒ **AII. 19** – Quotazioni_SR_2024
- ⇒ **AII. 20** – Quotazioni_SR_2025
- ⇒ **AII. 21** – Valori immobiliari dichiarati
- ⇒ **AII. 22** – Quotazioni Borsino Immobiliare
- ⇒ **AII. 23** – Pubblicazioni Agenzie Immobiliare
- ⇒ **AII. 24** – Quotazioni Consulente Immobiliare
- ⇒ **AII. 25** – Visura ipotecaria
- ⇒ **AII. 26** – Richiesta certificazione Amministratore
- ⇒ **AII. 27** – Nota Amministratore
- ⇒ **AII. 28** – Richiesta accesso atti
- ⇒ **AII. 29** – PEC Settore Urbanistica
- ⇒ **AII. 30** – Titoli edilizi abilitativi
- ⇒ **AII. 31** – Certificato di agibilità
- ⇒ **AII. 32** – Tavola di raffronto con stato attuale

Catanzaro lì **27 maggio 2026**

Il C.TU.

Ing. Francesco Donato



Giudice Dott.^{ssa} SONG DAMIANI
Perito: Ing. Francesco Donato





Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto	1
Premessa	4
Svolgimento operazioni di sopralluogo	4
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C	6
Punto 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)	12
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari	14
Punto 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 ante-cedente al pignoramento	14
Punto 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)	16
Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati	23
Punto 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	23
Punto 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 27

Punto 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 28

Punto 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..... 33

Punto 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 pretassato di € 200,00..... 34

Elenco Allegati..... 36