

- **PREMESSA**
- **OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE**
- **ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)**
- **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**
- **DESCRIZIONE DEL BENE**
- **STATO DI POSSESSO DEL BENE**
- **CRITERIO DI STIMA**
- **FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI**
- **POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE**
- **ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**
- **ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
- **VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**
- **VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTIE RILASCIO DI A.P.E.**
- **TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE**
- **STIMA DEL VALORE DEL BENE**
- **CONSIDERAZIONI FINALI**
- **CONCLUSIONI**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATI:**
 - **VERBALE DI SOPRALLUOGO**
 - **PORZIONE DI MAPPA, VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE**
 - **PLANIMETRIA STATO DI FATTO**
 - **DICHIARAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE SU ESISTENZA CONTRATTI**
 - **QUOTAZIONI IMMOBILIARI**
 - **TAVOLA STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE CON INDICAZIONI SU VINCOLI**
 - **NOTA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**
 - **ISPEZIONE IPOTECARIA AGENZIA DELLE ENTRATE**
 - **TITOLO RELATIVO ALLA LEGGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**
 - **NOTA RELATIVA AL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**
 - **TAVOLA STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE CON INDICAZIONI SULLA ZONIZZAZIONE**
 - **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
 - **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
 - **TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE**

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 21 maggio 2015, nominava Esperto per la Valutazione del Compendio Pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 181/2014, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Nel corso dell'udienza di incarico, il sottoscritto prestava giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina: "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 inadeguati, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, 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;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 suo carattere storico-artistico;*
- 8) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 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) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);*

11) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

*Il G.E. Dott.ssa Song Damiani, nel verbale di nomina disponeva altresì che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi in Cancelleria **breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3)** ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con 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").*

OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto C.T.U., nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico e prestazione del giuramento, esaminava il fascicolo relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto.

Nei giorni successivi, provvedeva a richiedere agli uffici preposti, la documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente all'espletamento dell'incarico, provvedendo inoltre a fissare la data dell'accesso all'immobile pignorato, recapitando raccomandata a/r agli esecutati.

Atteso che le missive non venivano ritirate, tanto che si restituivano al sottoscritto nei modi previsti, si provvedeva ad accertare la residenza degli esecutati a mezzo del preposto ufficio anagrafe del Comune di Catanzaro.

Per questo, si richiedeva al G.E. regolare proroga nel deposito della Relazione, fermo restando la produzione della sommaria descrizione del bene, quest'ultima effettuata sulla base dei documenti cartacei rinvenuti nei preposti uffici.

Ad ogni modo, in data successiva e con altra comunicazione veniva notificata la data dell'accesso agli esecutati, operando l'ispezione degli immobili in questione, in due distinte occasioni, la prima il 11 settembre 2015 e la seconda il 14 settembre 2015.

Nella data e negli orari stabiliti, il sottoscritto C.T.U. si portava presso gli immobili pignorati, siti in Catanzaro Lido, in Viale Crotona n. 166 H e 166 G, ed ivi raccolti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli dal Giudice concludeva le operazioni peritali con la redazione degli appositi verbali di sopralluogo.



ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- ✓ *Visure catastali, certificati di iscrizione e trascrizione, certificazione notarile, estratti per riassunto atti di nascita degli esecutati.*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1) *1/2 della p.p. appartamento di vani 7 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotona riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 13 in testa a*

2) *1/2 della p.p. appartamento di vani 7 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotona riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 13 in testa a*

Quindi l'intero appartamento di vani 7 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotona riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 13.

3) *1/2 della p.p. appartamento di vani 3 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotona riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 19 in testa a*

4) *1/2 della p.p. appartamento di vani 3 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotona riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 19 in testa a*

Quindi l'intero appartamento di vani 3 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotona riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 19.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

A) *1/1 Appartamento di vani 7 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotona riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 13 in testa ai coniugi*

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato sulla Via Crotona, sulla S.S.106, del quartiere Marina di Catanzaro. Dall'esame degli elaborati catastali estratti, esso si compone di ingresso, ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e balcone.



DATI CATASTALI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		101	169	13	5		A/3	3	7 vani	€ 415,75	Classamento del 22/08/1995 n. 1251/1981 in atti dal 22/08/1995	
Indirizzo				Viale Crotone piano 3 interno 8 scala A;								
Notifica				-			Partita	1015449	Mod.58	-		
INTESTATO												
1											(1) Proprietà per 1/2	
2											(1) Proprietà 10/20	

DESCRIZIONE DEL BENE

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche dello stesso quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni, livelli di rifiniture, e conformità catastale.

LOCALIZZAZIONE

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato, è ubicato nel quartiere Marina di Catanzaro, a ridosso della principale arteria viaria S.S. 106, in Viale Crotone 166.

DESTINAZIONE D'USO

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione A/3, civile abitazione.



TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, è parte di un edificio di maggiore consistenza, costituito da un unico corpo di fabbrica (con giunto tecnico) con due scale, con il piano terra destinato a magazzini commerciali ed i piani in elevazione destinati a civili abitazioni. Nella fattispecie, l'immobile pignorato occupa gran parte del piano ultimo del corpo di fabbrica di cui è parte.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'immobile pignorato, dalla lettura delle planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si compone di un ampio ingresso, di un altrettanto ampio salone, da una cucina abitabile, da un bagno padronale, da un bagno di servizio, e da tre camere da letto oltre piccolo ripostiglio e balconi per come rappresentato nell'allegata planimetria catastale. Necessita rilevare fin da subito che le due stanze da letto ed il ripostiglio ubicato tra di esse, sono poste al di là del giunto tecnico tra i due corpi strutturali del fabbricato.

Allo stato, l'interno risulta in fase di ristrutturazione e perciò privo di tutte le tramezzature e degli impianti tecnici, di conseguenza non agibile.

LIVELLI DI FINITURE

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato all'esterno si presenta in buone condizioni di conservazione, risulta intonacato e tinteggiato.. All'interno, l'immobile si presenta in fase di ristrutturazione, per cui si può solo dire che gli infissi esterni, ancora presenti, sono in legno con tapparelle in pvc.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato planimetrico estratto presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Catanzaro, e lo stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo effettuato, si evince, come facilmente si può dedurre, che allo stato non vi è conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento dell'accesso l'immobile pignorato risulta libero da persone e cose, e comunque nelle disponibilità degli esecutati.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare allegate inoltre alla presente Relazione di Valutazione. Di seguito è riportata un' apposita tabella contenente le quotazioni estratte.

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, per la sua conformazione planimetrica, non consente la formazione di più lotti, attesa l'unicità delle forniture di utenze ed impiantistica condominiale.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura, in quanto lo stesso risulta interamente pignorato.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, il complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato non risulta compreso in aree soggette a vincoli idrogeologici ed ambientali. Tuttavia risulta un debito condominiale pari ad € 239,52 riferito all'1 settembre 2015, per come certificato dall'Amministratore del condominio con apposita nota.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto (ed allegata alla C.T.U.) in data 5 ottobre 2015 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare sono:

- **ISCRIZIONE del 13/07/1996 – Registro Particolare 1142 Registro Generale 12619 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA Repertorio 94668 del 12/07/1996 IPOTECA**



VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine.

- *ISCRIZIONE del 18/08/2006 – Registro Particolare 2313 Registro Generale 15003 Pubblico Ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 66299 del 07/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico.*
- *ISCRIZIONE del 13/05/2013 – Registro Particolare 602 Registro Generale 7072 Pubblico Ufficiale EQUITALLIA SUD SPA Repertorio 427/3013 del 24/04/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO(art.77 DPRn. 602 del 1973).
Nota disponibile in formato elettronico.*

- *TRASCRIZIONE del 15/12/2014 – Registro Particolare 11880 Registro Generale 14504 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6062 del 08/10/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico*

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento, sulla base della lettura degli atti, nello specifico l'atto notarile di acquisto per notar Gemini da Catanzaro del 17 dicembre 1981, reca e richiama una licenza edilizia rilasciata dal sindaco di Catanzaro il 22 settembre 1980 al n. 2843. Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro(di cui alla richiesta prot.53836 del 17/06/2015), facendo riferimento ai suddetti dati, emerge che la licenza edilizia 2843/80 "non risulta essere stata rilasciata" per come emerge dalla nota comunale di cui al prot. 88214 del 9 ottobre 2015(allegata). Da una più dettagliata ricerca effettuata dal sottoscritto nelle more del rilascio della risposta ottenuta in data 9 ottobre 2015 dal comuni di Catanzaro,ho appurato, dai registri delle Licenze Edilizie rilasciate che compare una licenza edilizia recante la medesima numerazione ma in data diversa, e che detta licenza edilizia riguarda alcuni magazzini ubicati in Catanzaro centro, zona del tutto diversa da Catanzaro Lido.

Pertanto, sulla reale conformità e regolarità edilizia il sottoscritto nulla può dichiarare.



CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Sulla scorta di quanto sopra riportato, anche per il certificato di agibilità il sottoscritto nulla può dichiarare.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, l'immobile oggetto di pignoramento nella Tavola di Azionamento del Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro è parte della Zona Omogenea "B1". (vedasi allegata Tavola P2.1FBis di Azionamento e Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro).

"Le Z.T.O. B1 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali sature all'interno delle quali sono consentiti interventi minimi di nuova edificazione"

"Le Z.T.O. B1 e B2 sono zone prevalentemente residenziali dei centri edificati di recente formazione, prive di rilevanti valori storico-artistici o ambientali e che non necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone in via di saturazione limitrofe ai nuclei urbani, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire gli interventi edilizi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività."

"Nelle Z.T.O. B1 è possibile ulteriore edificazione adeguandosi alle cortine edilizie contigue w/o adiacenti senza mai, comunque, superare due piani fuori terra su un lotto minimo avente superficie fondiaria pari ad almeno 500 mq."

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. B1.

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Demolizione e ricostruzione, Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. **Lotto minimo d'intervento:** mq. 500. È consentito l'accorpamento di lotti confinanti.
2. **Limiti di densità edilizia:** Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq.. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica la densità fondiaria, non deve superare quella preesistente.
3. **Limiti di altezza degli edifici:** altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 8,50. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti. Gli edifici prospicienti strade aventi una larghezza compresa tra mt. 3,00 e 11,00 non possono essere superiori in altezza alla larghezza della strada, così come previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza sismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).
4. **Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:** mt. 5,00 nel caso di nuova edificazione o maggiori/uguali a quelli preesistenti per altri interventi. È,

comunque consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.

5. **Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:** Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione sono derogati i limiti di distanza dai cigli stradali; è, comunque, prescritto l'allineamento agli edifici adiacenti o contigui. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica i limiti di distanza devono essere uguali a quelli preesistenti.
6. **Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:** mt. 10,00 nel caso di nuova edificazione o per tutti gli altri interventi ammessi maggiori/uguali a quelle interconnessioni tra i volumi edificati preesistenti. Devono essere, comunque, rispettate le prescrizioni della normativa antisismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2 C.3 e C.4).
7. **Piani fuori terra:** 2+ sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati con eventuale accesso cantina e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e + 0.70.
8. **Parcheggi privati.** 1,00 mq ogni 10 mc. di volume realizzato.
9. **Indice di piantumazione:** 1 pianta di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.
10. **Indice di permeabilità:** maggiore/uguale al 35% della superficie fondiaria.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che gli impianti tutti sono stati rimossi a causa degli interventi in atto per la ristrutturazione edilizia in corso.

Pertanto non è possibile certificare alcunché.

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto agli esecutati per atto notar Gemini del 17 dicembre 1981, Rep. n. 5110 racc. n. 341 (allegato).

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale ritirata dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
-------------	------------------	------------------------------	--



APPARTAMENTO	160,00	1,00	160,00
--------------	--------	------	--------

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Come già descritto in precedenza, per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare. L'immobile pignorato, tenendo in considerazione fattori posizionali, estrinseci ed intrinseci, può assimilarsi al valore massimo della Banca dati OMI e alle quotazioni 1° Fascia del Borsino Immobiliare. Al fine di una valutazione più consona, tenendo conto di tutti i possibili fattori, uno tra tutti ed il più significativo, la nota circostanza che il quartiere Marina di Catanzaro rimane fuori dalla crisi di compravendita, oramai diffusa nelle altre zone della città, ciò a causa anche della presenza massiccia di popolazione studentesca nel periodo invernale, e della presenza di vacanzieri nel periodo estivo, che generano un vivace mercato delle compravendite, compiute spesso al fine di investimento, che di fatto si concretizza poi in una sicura rendita di locazione, si ritiene di aumentare il valore medio di riferimento del 10% per come segue:

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	appartamenti	CZ LIDO - FASCIA LITORANEA - PIAZZA GARIBALDI - LUNGOMARE -PIAZZA DOGANA	1.550,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	appartamenti	CZ LIDO - FASCIA LITORANEA - PIAZZA GARIBALDI - LUNGOMARE -PIAZZA DOGANA	1.560,00
Valore Medio di riferimento			1.550,00
Incremento del 10%			155,00
Valore Stimato			1.705,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	160,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	1.705,00
Valore Totale dell'Immobile	Euro (€)	272.800,00

Atteso però che i suddetti valori rimangono inapplicabili in quanto l'immobile risulta in fase di ristrutturazione, prevedendo che in tal caso, l'importo medio del costo della ristrutturazione in essere, inciderà in media € 400,00/mq avremo che il valore attuale dell'appartamento sarà dato dalla differenza del valore stimato nelle

condizioni iniziali sottratto il valore di incidenza della ristrutturazione al mq
cosicchè otterremo:

DESCRIZIONE	UNITA'	VALORE (€)
Valore Stimato al Metro Quadro	Metro Quadro	1.705,00
Costo di ristrutturazione al Metro Quadro	Metro Quadro	400,00
Valore Finale al Metro Quadro	Metro Quadro	1.305,00

Alla luce di quanto descritto il valore finale dell'immobile nelle condizioni attuali è:

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	160,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	1.305,00
Valore Totale dell'Immobile	Euro (€)	208.800,00

**B)1/1 Appartamento di vani 3 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotone riportato al
N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 19 in testa a**

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato sulla Via Crotone, sede della S.S.
106, del quartiere Marina di Catanzaro. Dall'esame degli elaborati catastali estratti,
esso si compone di ingresso, cucina, bagno ripostiglio camera da letto e balcone.

DATI CATASTALI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		101	169	19	5		A/3	3	3vani	€ 178,18	Classamento del 22/08/1995 n. 1237/1981 in atti dal 22/08/1995
Indirizzo				Viale Crotone piano 3 interno 6 scala B;							
Notifica				-	Partita			18015	Mod.58	-	

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/2
2)			(1) Proprietà 10/20

DESCRIZIONE DEL BENE

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di
pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche
caratteristiche dello stesso quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia



edilizia, distribuzione degli ambienti interni, livelli di rifiniture, e conformità catastale.

LOCALIZZAZIONE

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato, è ubicato nel quartiere Marina di Catanzaro, a ridosso della principale arteria viaria S.S. 106, in Viale Crotone 166.

DESTINAZIONE D'USO

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione A/3, civile abitazione.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, è parte di un edificio di maggiore consistenza, costituito da un unico corpo di fabbrica con due scale, con il piano terra destinato a magazzini commerciali ed i piani in elevazione destinati a civili abitazioni. Nella fattispecie, l'immobile pignorato occupa parte del piano ultimo del corpo di fabbrica di cui è parte.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'immobile pignorato, dalla lettura delle planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si compone di un ingresso, cucina abitabile, bagno, ripostiglio, camera da letto e balcone per come rappresentato nell'allegata planimetria catastale.

LIVELLI DI FINITURE

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato all'esterno si presenta in buone condizioni di conservazione, risulta intonacato e tinteggiato. Le pavimentazioni sono realizzate in monocottura di ottima qualità, così come i rivestimenti e la pavimentazione del bagno. Gli infissi, sia interni che esterni, si presentano in ottimo stato, così come le superfici murarie, ben rifinite. Gli impianti sono del tipo sottotraccia, seppure non esiste alcuna certificazione in merito all'osservanza dei dettami sulla sicurezza degli impianti (L46/90 e succ. modifiche). L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia esterna a camera stagna a metano, gli elementi radianti interni sono in alluminio colorato .

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato planimetrico estratto presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Catanzaro, e lo stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo effettuato, si evince la conformità catastale.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento dell'accesso l'immobile pignorato r

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare allegate inoltre alla presente Relazione di Valutazione. Di seguito è riportata un apposita tabella contenente le quotazioni estratte.

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, per la sua conformazione ed estensione planimetrica, non consente la formazione di più lotti, attesa l'unicità delle forniture di utenze ed impiantistica condominiale.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura, in quanto lo stesso risulta interamente pignorato.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, il complesso immobiliare di cui fa parte il bene pignorato non risulta compreso in aree soggette a vincoli idrogeologici ed ambientali. Tuttavia risulta un debito condominiale pari ad € 103,11 riferito all'1 settembre 2015, per come certificato dall'Amministratore del condominio con apposita nota.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto (ed allegata alla C.T.U.) in data 5 ottobre 2015 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare sono:

- **ISCRIZIONE del 13/07/1996 – Registro Particolare 1142 Registro Generale 12619 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA Repertorio 94668 del 12/07/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine.**
- **ISCRIZIONE del 18/08/2006 – Registro Particolare 2313 Registro Generale 15003 Pubblico Ufficiale ANANIA GENNARO Repertorio 66299 del 07/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico.**
- **ISCRIZIONE del 13/05/2013 – Registro Particolare 602 Registro Generale 7072 Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD SPA Repertorio 427/3013 del 24/04/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO(art.77 DPRn. 602 del 1973). Nota disponibile in formato elettronico.**
- **TRASCRIZIONE del 15/12/2014 – Registro Particolare 11880 Registro Generale 14504 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6062 del 08/10/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Nota disponibile in formato elettronico**

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento, sulla base della lettura degli atti, nello specifico l'atto notarile di acquisto per notar Gemini da Catanzaro del 17 dicembre 1981, reca e richiama una licenza edilizia rilasciata dal sindaco di Catanzaro il 22 settembre 1980 al n. 2843. Dalle ricerche effettuate presso il Settore Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro(di cui alla richiesta prot.53836 del 17/06/2015), facendo riferimento ai suddetti dati, emerge che **la licenza edilizia 2843/80 “non risulta essere stata rilasciata”** per come emerge dalla nota comunale di cui al prot. 88214 del 9 ottobre 2015(allegata). Da una più dettagliata ricerca effettuata dal sottoscritto nelle more del rilascio della risposta ottenuta in data 9 ottobre 2015 dal comuni di Catanzaro,ho appurato, dai registri delle Licenze Edilizie rilasciate che compare una licenza edilizia recante la medesima numerazione ma in data diversa, e che detta licenza edilizia riguarda alcuni magazzini ubicati in Catanzaro centro, zona del tutto diversa da Catanzaro Lido.

Pertanto, sulla reale conformità e regolarità edilizia il sottoscritto nulla può dichiarare.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Sulla scorta di quanto sopra riportato, anche per il certificato di agibilità il sottoscritto nulla può dichiarare.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, l'immobile oggetto di pignoramento nella Tavola di Azionamento del Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro è parte della Zona Omogenea "B1".(vedasi allegata Tavola P2.1FBis di Azionamento e Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro).

"Le Z.T.O. B1 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali sature all'interno delle quali sono consentiti interventi minimi di nuova edificazione"

"Le Z.T.O. B1 e B2 sono zone prevalentemente residenziali dei centri edificati di recente formazione,prive di rilevanti valori storico-artistici o ambientali e che non necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone in via di saturazione limitrofe ai nuclei urbani, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire gli interventi edilizi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività."

"Nelle Z.T.O. B1 è possibile ulteriore edificazione adeguandosi alle cortine edilizie contigue w/o adiacenti senza mai, comunque, superare due piani fuori terra su un lotto minimo avente superficie fondiaria pari ad almeno 500 mq."

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. B1.

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Demolizione e ricostruzione, Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. **Lotto minimo d'intervento:**mq. 500. È consentito l'accorpamento di lotti confinanti.
12. **Limiti di densità edilizia:**Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq..Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica la densità fondiaria, non deve superare quella preesistente.
13. **Limiti di altezza degli edifici:**altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 8,50. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti. Gli edifici prospicienti strade aventi una larghezza compresa tra mt. 3,00 e 11,00 non possono essere superiori in altezza alla larghezza della strada, così come previsto dalla

- normativa vigente in materia di sicurezza sismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).
14. **Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:** mt. 5,00 nel caso di nuova edificazione o maggiori/uguali a quelli preesistenti per altri interventi. È, comunque consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.
 15. **Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:** Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione sono derogati i limiti di distanza dai cigli stradali; è, comunque, prescritto l'allineamento agli edifici adiacenti o contigui. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica i limiti di distanza devono essere uguali a quelli preesistenti.
 16. **Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:** mt. 10,00 nel caso di nuova edificazione o per tutti gli altri interventi ammessi maggiori/uguali a quelle interconnessioni tra i volumi edificati preesistenti. Devono essere, comunque, rispettate le prescrizioni della normativa antisismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2 C.3 e C.4).
 17. **Piani fuori terra:** 2+ sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati con eventuale accesso cantina e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e + 0.70.
 18. **Parcheggi privati.** 1,00 mq ogni 10 mc. di volume realizzato.
 19. **Indice di piantumazione:** 1 pianta di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.
 20. **Indice di permeabilità:** maggiore/uguale al 35% della superficie fondiaria.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che gli impianti tutti sono del tipo sottotraccia. Non si è rinvenuto alcun certificato di conformità inerente la realizzazione degli stessi. Ad ogni modo si è proceduto alla redazione della certificazione APE da cui risulta che l'appartamento è inquadrabile nella cat. **E**.

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto agli esecutati per atto notar Gemini del 17 dicembre 1981, Rep. n. 5110 racc. n. 341 (allegato).

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale ritirata dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di

50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
appartamento	54,50	1,00	54.50

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Come già descritto in precedenza, per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare. L'immobile pignorato, tenendo in considerazione fattori posizionali, estrinseci ed intrinseci, può assimilarsi al valore massimo della Banca dati OMI e alle quotazioni Fascia media del Borsino Immobiliare, che avrebbe portato il valore dell'appartamento, in condizioni pre inizio ristrutturazione ad essere valutato come segue:

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	appartamenti	CZ LIDO - FASCIA LITORANEA - PIAZZA GARIBALDI - LUNGOMARE -PIAZZA DOGANA	1.550,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	appartamenti	CZ LIDO - FASCIA LITORANEA - PIAZZA GARIBALDI - LUNGOMARE -PIAZZA DOGANA	1.560,00
Valore Medio di riferimento			1.550,00
Incremento del 10%			155,00
Valore Finale			1,705,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	54,50
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	1.705,00
Valore Totale dell'Immobile	Euro (€)	92.922,50

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità degli immobili pignorati è il seguente:

LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

		BENE
1	APPARTAMENTO IN CATANZARO VIALE CROTONE 166 FOGLIO 101 PART. 169 SUB. 13	€ <u>208.800,00</u>
2	APPARTAMENTO IN CATANZARO VIALE CROTONE 166 FOGLIO 101 PART. 169 SUB. 19	€ <u>92.922,50</u>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catanzaro li, 15 ottobre 2015

IL C.T.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch Domenico Riccelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**AGGIORNAMENTO DELLA CONSULENZA DI VALUTAZIONE SULLA
SCORTA DELL'ORDINANZA DEL 28/01/2026 DELLA DOTT.SSA CHIARA DI
CREDICO**

Alla data del 28 gennaio 2026, mi veniva comunicata una ordinanza del G.E. a firma della Dott.ssa Di Credico, che disponeva **“ che l'esperto stimatore proceda ad aggiornare la perizia di stima evidenziando altresì i mutamenti intervenuti sullo stato dei luoghi”**.

Sta di fatto che in ragione della sopradetta ordinanza, venivo contattato dal custode nominato, l'Avv. Dorolinda Cascio, con la quale si fissava un accesso ricognitivo sul posto per il giorno 13 gennaio 2026.

Alle ore 9 del 13 gennaio, con l'Avv Cascio, si accedeva negli immobili eseguiti, e di fatto si riscontrava che nel corso degli anni, ovvero dall'anno 2015 ad oggi, erano stati eseguiti alcuni lavori sull'intero immobile, lavori che avevano interessato pure i cespiti eseguiti.

Nel dettaglio veniva riscontrato che, con il SUPERBONUS 110% era stata restaurata la facciata ed erano stati sostituiti gli infissi, oltre ai lavori di efficientamento energetico (caldaie ecc.).

Concluso questo breve accesso ricognitivo, al fine di meglio comprendere le lavorazioni ed il tipo di intervento intrapreso, nei giorni successivi raggiungevo, nel proprio studio di Via Jannelli di Catanzaro, l'amministratore dello stabile, il Dott. Mazzuca, da cui apprendevo che di fatto era stata attivata il SUPERBONUS 110% e che nelle more, a lavori finiti pendeva una vertenza giudiziaria con la ditta esecutrice e col direttore dei lavori per alcuni difetti di esecuzione (terrazzo ecc.).

A questo punto, non avendo altre notizie, l'amministratore mi comunicava il legale del condominio, l'Avv. Vincenzo Iritano, che raggiunto al telefono dal sottoscritto mi produceva WhatsApp la comunicazione di fine lavori SUPERBONUS 110% recante la data conclusiva del 31 dicembre 2024.

Da qui, ancora, mi recavo nel settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, ove verificavo la reale chiusura dell'intervento SUPERBONUS 110%, nonché i titoli abilitativi necessari per legge, ovvero la Concessione Edilizia originaria in capo al fabbricato.

Sta di fatto che dall'incrocio dei dati acquisiti, mi rendevo conto che di fatto il fabbricato, diversamente da quanto contenuto nella consulenza a suo tempo

depositata, risultava esser munito di regolare Licenza edilizia e che nel numero di protocollo corrispondeva esattamente a quello di richiesta che a suo tempo inoltrai al medesimo settore comunale e per cui mi fu risposto (cfr allegato peritale del 2015) che non vi era alcuna licenza con quella numerazione.

Per essere ancora più sicuro della vicenda appena scoperta, chiedo all'operatore dell'archivio comunale di rinvenire gli atti di progetto recanti quella numerazione di protocollo.

Nei giorni successivi, all'interno degli uffici dell'archivio comunale, mi veniva dato in visione l'intero fascicolo di progetto riferito a quella Concessione Edilizia e finalmente comprendevo che l'immobile era dotato, fin dalla sua edificazione, di regolare concessione edilizia recante il numero di pratica edilizia 2843 dell'anno 1979 e concessione n. 2843 del 22 settembre 1980, in testa a Proto Andrea (cfr allegata) e volturata alla società BENI IMMOBILI 80srl a far data del 14 ottobre 1980.

Nelle more di accesso sui luoghi, programmati per il giorno 11 febbraio 2026 alle ore 9, nella mattinata del 7 febbraio 2026, via WhatsApp richiedo all'amministratore del condominio, il Dott. Mazzuca, il conteggio degli eventuali insoluti condominiali pendenti sui beni eseguiti aggiornati al gennaio 2026.

Di fatto l'amministratore mi rispondeva a stretto giro e mi produceva una comunicazione della situazione debitoria per come allegata.

Conclusa questa prima fase di ricognizione, a far data dell'11 febbraio, mi recavo sul posto al fine di meglio documentare le modifiche avvenute nel tempo (2015 - 2026) riscontrando che erano state rifatte le facciate esterne con la posa di un cappotto, erano stati sostituiti gli infissi su tutto il fabbricato, erano state sostituite la caldaie degli appartamenti ed era stata rifatta la terrazza e la pavimentazione del condominio, seppure nell'androne delle scale erano evidenti ed attuali vistose infiltrazioni meteoriche con gocciolio continuo di acqua sui pianerottoli (da qui la vertenza in essere tra la ditta ed il condominio).

A questo punto, fatte salve le valutazioni già dedotte nella consulenza redatta e recante la data 15 ottobre 2015, è da aggiungere il più probabile valore in aumento di cui hanno beneficiato gli immobili eseguiti a fronte delle lavorazioni eseguite col SUPERBONS 110%.

Per comodità espositiva, si riproducono le allora valutazioni dei cespiti che erano, alla data del 15 ottobre 2015:

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI - VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338 3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it



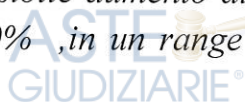
LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE
1	APPARTAMENTO IN CATANZARO VIALE CROTONE 166 FOGLIO PART. 169 SUB. 13	€ <u>208.800,00</u>
2	APPARTAMENTO IN CATANZARO VIALE CROTONE 166 FOGLIO 101 PART. 169 SUB. 19	€ <u>92.922,50</u>



A questo punto, sull'aggiornamento della perizia di stima sui mutamenti intervenuti sullo stato dei luoghi, per esplicito mandato del G.E. posso asserire quanto appresso.



Circa l'aggiornamento di stima, facendo seguito alle ricerche effettuate su siti specializzati e sulla base delle personali esperienze nelle mediazioni immobiliari dirette dal sottoscritto, si può collocare un possibile aumento di valore del cespite oggetto delle lavorazioni di SUPERBONUS 110% ,in un range che va dal 15% al 29% e quindi in una media del 22%.



Circa i mutamenti avvenuti, ne discende che le lavorazioni condotte a mezzo del SUPERBONUS 110% hanno di fatto mutato lo stato dei luoghi, almeno per quanto attiene le facciate esterne e gli impianti.



Nello specifico, per quanto di interesse alla presente consulenza di stima,

Analizzando poi la già versata CTU di valutazione in atti, che risale all'anno 2015, tenendo in giusta considerazione che si assiste nel comprensorio del catanzarese ad un generalizzato ribasso delle valutazioni degli immobili, tranne che per la provata inversione di tendenza, anche se minima, nella zona di Catanzaro Lido, ove sono ubicati gli immobili eseguiti e dove si assiste, in detto comprensorio costiero del catanzarese, ad un generalizzato ma modesto aumento e/o crescita delle valutazioni degli immobili nella media del 5% all'attualità rispetto all'anno 2015.



Per conseguenza, avremo:

NUOVA RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro, nel caso specifico aumentato nella media del 22% per i lavori SUPERBONUS 110%, oltre ancora di un ulteriore 5% per aumento valore fisiologico dal 2015 al 2026, quindi si applicherà un aumento complessivo del 27% sui valori già stimati nella versione di valutazione dell'anno 2015.

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	€1.705,00x27 % = € <u>2.165,35</u>

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata Foglio 101 part. 169 sub 13	Metro Quadro (mq.)	Mq. 160,00
Superficie Commerciale Ponderata Foglio 101 part. 169 sub 19	Metro Quadro (mq.)	Mq. 54,50

Atteso però che il suddetto valore al mq. aggiornato (**€ 2.165,35**) resta **inapplicabile** solo per quanto all'appartamento di cui al **subalterno 13**, ovvero quello di maggiore estensione (mq 160,00) per la nota circostanza che trovasi completamente privo di tramezzature ed impianti interni, ovvero ancora in fase di ristrutturazione, avremo che riaggiornando ad oggi il costo medio di ristrutturazione per appartamenti simili che si attesta mediamente in € 650,00/mq., il valore al mq. del solo appartamento in corso di ristrutturazione sarà di **€ 1.515,35/mq.** (ovvero € 2.163,35 - € 650,00 = € 1.513,35),

cosicchè otterremo, ai fini della valutazione totale dei cespiti eseguiti i **sottoelencati valori e lotti di vendita:**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

A) 1/1 Appartamento di vani 3 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotone riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 13 in testa e in fase di ristrutturazione (vedasi allegati);

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		101	169	13	5		A/3	3	7 vani	€ 415,75	Classamento del 22/08/1995 n. 1237/1981 in atti dal 22/08/1995
Indirizzo				Viale Crotone piano 3 interno 6 scala B;							
Notifica				-		Partita		18015	Mod.58		-

INTESTATO

1										(1) Proprietà per 1/2
2)										(1) Proprietà 10/20

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	160,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	€ 1.515,35
Valore Totale dell'Immobile	Euro (€)	242.456,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

B) 1/1 Appartamento di vani 3 ubicato in Catanzaro Lido Viale Crotone riportato al N.C.E.U. foglio 101 part. 169 sub 19 in testa

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		101	169	19	5		A/3	3	3 vani	€ 178,18	Classamento del 22/08/1995 n. 1237/1981 in atti dal 22/08/1995

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Indirizzo	Viale Crotone piano 3 interno 6 scala B;				
Notifica	-	Partita	18015	Mod.58	-

INTESTATO

1			(1) Proprietà per 1/2
2)			(1) Proprietà 10/20

DESCRIZIONE	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	54,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	€ 2.165,35
Valore Totale dell'Immobile	Euro (€)	116.928,90

Per completezza espositiva della presente stima, che scaturirà di certo in una successiva aggiudicazione dei beni, si segnala che i cespiti oggetto di esecuzione sono stati oggetto di lavorazioni edili con il SUPERBONUS, per cui, a sommosso parere del sottoscritto stimatore, sarebbe il caso di vagliare attentamente le previsioni impositive fiscali sulle plusvalenze realizzate fruendo del c.d. "superbonus" di cui all'art. 119 dl D.L. 34/2020 "che siano conclusi da non più di dieci anni di cui all'atto di cessione".

Allegati:

- Successivo verbale di accesso dell'11 febbraio 2026 (primo verbale in possesso del custode);
- Documentazione fotografica ;
- Copia Concessione Edilizia Originaria (solo ora ritrovata negli archivi comunali);
- Voltura concessione edilizia di cui sopra;
- Frontespizio lavori SUPERBONUS con chiusura dei medesimi alla data del 31/12/2024;
- Situazione contabile condominiale relativi ai cespiti in esecuzione;
- Planimetrie catastali;
- Visure catastali attuali dei due cespiti eseguiti;



- Attestato energetico A.P.E. del solo subalterno foglio 101 part 169 sub 19.



Catanzaro li 2 marzo 2026.



Il CTU



Arch. Domenico Riccelli

