

Tribunale di Catanzaro
Esecuzioni Immobiliari



Procedura Esecutiva Immobiliare n. 24/2025 r.g.espr.

tra
AXIS S.p.a. con sede legale a Roma in Via Barberini n. 47, codice fiscale 15294811003



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



Relazione peritale finale



TX005



Consulente Tecnico d'Ufficio:



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis n. 69 88100 Catanzaro (CZ)
C.F. LCCGP78511F158Y P.IVA: 03072800836
tel. +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



firma / timbro tecnico



firma / timbro committente

giucarchitettura



c						COD. DOCUMENTO	T044_D_TX_005_01
b							
a	03/09/2025	prima emissione	G.L.	G.L.	G.L.		
	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA	REDATTO	APPROVATO	AUTORIZZATO	FOGLIO	1 DI 1

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

T044_D_TX_005_01 Relazione finale P.E. n. 24-2025.doc



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S1F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giarchitettura.it
e-mail: info@giarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C.....	4
3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATA CATASTALI, RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA, VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA.....	5
3.1 INQUADRAMENTO GENERALE DEL BENE	5
3.2 DATI E CONFINI CATASTALI DEL BENE.....	7
3.3 DESCRIZIONE DEL BENE.....	9
3.4 RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE	15
3.5 VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DELL'EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA	16
4. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	16
5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE E, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL RELATIVO TITOLO.....	16
6. LA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	17
7. LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI	22
8. LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, IN CASO DI COMPROPRIETÀ	22
9. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI Natura CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO	22
10. LA VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.....	23
11. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE E DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	23
12. IL CONTROLLO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, OVVERO LA VERIFICA CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE ISTANZA DI CONDONO INDICANDONE IL RELATIVO COSTO	26
13. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA).....	27
6. ALLEGATI.....	29



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.gluarchitettura.it
e-mail: info@gluarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



1. Premessa

L'Ill.mo Giudice per le Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro, Dott.ssa Francesca Rinaldi, con provvedimento del 14/04/2025 (*vedasi Allegato 1*) ha nominato il sottoscritto Arch. Giuseppe Lucchese, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Conservatori e Paesaggisti della Provincia di Catanzaro al n. 1939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio e Periti del Tribunale di Catanzaro al n. 2630 e all'Albo Unico Nazionale al n. 4, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 24/2025 r.g.espr., promossa da:

➤ **AXIS S.P.A.** con sede legale a Roma in Via Barberini n. 47, codice fiscale e partita IVA 15294811003;

nei confronti di:



Come specificato nel provvedimento, il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore "affinché provveda, solo dopo che il Custode/GE abbiano attestato che del compendio pignorato non faccia parte l'abitazione principale del debitore e della sua famiglia secondo le indicazioni delle circolari sopra indicate e che si sia assolto a quanto previsto dalla circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata, nonché previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione 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;*
- 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);*



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; 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.

Nel provvedimento di nomina, inoltre, l'ill.mo Giudice ha disposto che il CTU, "all'esito del necessario sopralluogo da espletarsi entro venti giorni dal conferimento dell'incarico" depositasse una "breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S1F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



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.

Una volta accettato l'incarico in data 15/04/2025 (*vedasi Allegato 2*), il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare un sopralluogo ricognitivo presso i luoghi oggetto di causa, in data 05/05/2025, alla presenza del custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, l'Avv. Dorolinda Cascio, in occasione del quale ha avuto modo di visionare il bene immobile oggetto di pignoramento, di effettuare un'approfondita analisi dello stato di fatto dei luoghi documentandola nelle immagini di un rilievo fotografico (*vedasi Allegato 3*), e di effettuare un rilievo dimensionale dello stesso immobile.

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

- ✓ un'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., all'Area Tecnica del Comune di Borgia, in merito alla legittimazione urbanistica del bene immobile ed altri quesiti di natura tecnica, con PEC del 05/05/2025 assunta dall'Ente al protocollo numero 5448 (*vedasi Allegato 4*);
- ✓ una richiesta di informazioni in merito alla costituzione di un vincolo avente ad oggetto la piena proprietà del bene immobile, al Settore Gestione e Valorizzazione Patrimonio Immobiliare della Regione Calabria, con e-mail ordinaria del 06/05/2025 (*vedasi Allegato 10*).

A seguito dei rilievi e delle indagini svolte, il sottoscritto adempieva all'incarico giudiziale, depositando in data 08/05/2025 una breve relazione descrittiva contenente la descrizione del bene, la documentazione fotografica, i dati catastali e lo stato di possesso del bene stesso.

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



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



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

➤ "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002)", redatta dal Dottor Vincenzo Calderini iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) con sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n. 6, alla data del 21/03/2025.

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

1. Estratto di mappa (*vedasi Allegato 5*);
2. Elenco immobili (*vedasi Allegato 6*);
3. Visura catastale (*vedasi Allegato 7*);
4. Planimetria catastale (*vedasi Allegato 8*);
5. Ispezione ipotecaria (*vedasi Allegato 9*).

3. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei data catastali, rappresentazione fotografica, verifica di sussistenza delle condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata

3.1 Inquadramento generale del bene

I luoghi oggetto del presente studio sono ubicati nella Provincia di Catanzaro, nel territorio del Comune di Borgia, precisamente in Località (o Contrada) Donnantona snc, come si può notare osservando le successive immagini 1, 2 e 3 tratte dall'applicazione web "Google Earth".





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.qlucarchitettura.it
e-mail: info@qlucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it

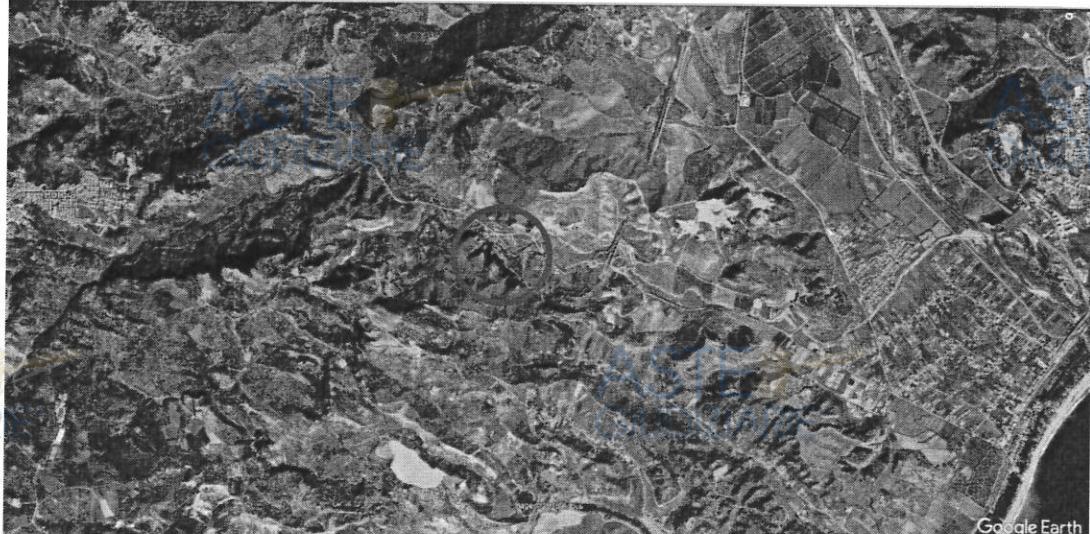


Immagine 1 - Inquadramento territoriale generale

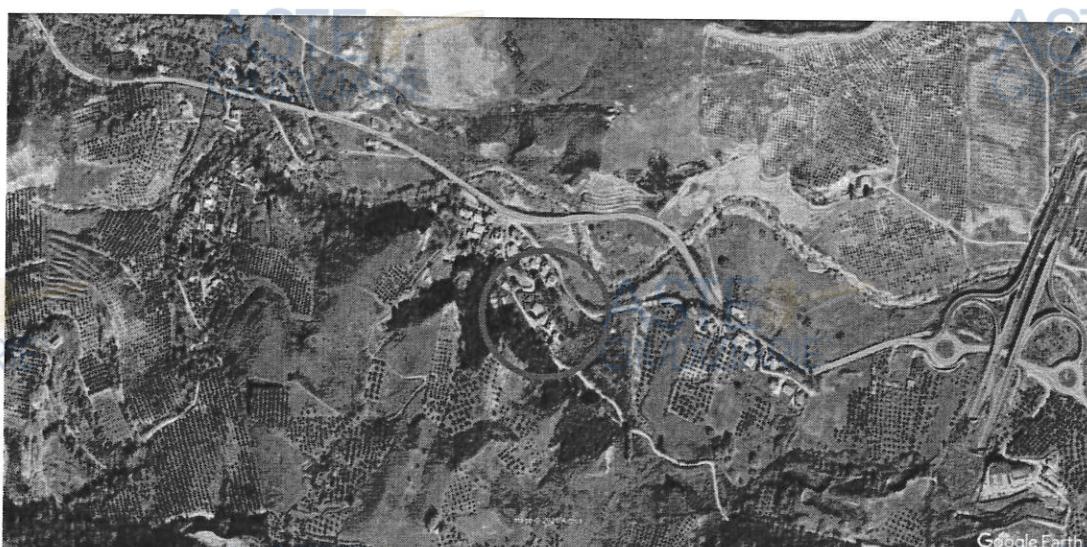


Immagine 2 - Inquadramento territoriale generale



Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 r.g.espr.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese



Pag. 6

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





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Immagine 3 – Inquadramento territoriale di dettaglio

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da unica unità immobiliare.

La corte esterna che ospita il fabbricato in cui insiste detta unità immobiliare presenta accesso dalla pubblica via tramite due cancelli (dei quali l'uno carrabile e l'altro pedonale) posti lungo il margine Sud-Ovest, lungo i lati Nord-Ovest e Sud-Est essa confina con corti esterne appartenenti ad altre unità immobiliari, mentre a Nord-Est è rivolta verso una scarpata.



3.2 Dati e confini catastali del bene

Da un punto di vista dell'inquadramento catastale, nella seguente immagine 4 è riportata la posizione dell'immobile sull'estratto cartografico del Foglio di mappa n. 24, Particella 352 del Comune di Borgia, in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedasi Allegato 5).





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S1F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Immagine 4 – Estratto di mappa catastale Agenzia Entrate - Foglio 24 Particella 352 Comune di Borgia



Il bene immobile, sempre da un punto di vista catastale, risulta così descritto (vedasi visura catastale in Allegato A):



- **Foglio n. 24, Particella 352, Subalterno 3**, Indirizzo Località Donnantona snc Piano S1-T-1,, Categoria A3 "Abitazioni di tipo economico", Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie totale 202 m², Superficie totale escluse aree scoperte 176 m², Rendita euro 300,06.

Ditta intestataria:



Proprietà 1/1



Il fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva insiste, come pocanzi anticipato, su una corte esterna che è identificata, da un punto di vista catastale, al Foglio di mappa 24 Particella 352.



Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 r.g.espr.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Pag. 8



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



3.3 Descrizione del bene

Di seguito si riporta la descrizione delle caratteristiche tecniche dell'unità immobiliare costituente il bene oggetto di indagine, riscontrate dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato in data 05/05/2025, in occasione del quale è stato eseguito un rilievo fotografico interamente riportato nell'*Allegato 3*, che costituisce parte integrante la presente trattazione e al quale si rimanda per maggiori approfondimenti.

L'unità immobiliare oggetto della presente esposizione è costituita da due livelli fuori terra, ossia Piano Terra e Piano Primo, collegati tramite una scala interna, e da un livello Seminterrato, che risulta raggiungibile tramite una scala esterna.

Da un punto di vista funzionale, al Piano Seminterrato si trova il seguente locale:

- N. 1 Cantina.

Al Piano Terra dell'unità immobiliare si trovano i seguenti ambienti:

- N. 1 Ingresso/Disimpegno;
- N. 1 Cucina/Pranzo;
- N. 1 Salone;
- N. 1 Stanza/Studio;
- N. 1 Servizio igienico;
- N. 1 Lavanderia/Ripostiglio;
- N. 1 Dispensa/Sottoscala.

Inoltre, al Piano Primo dell'unità immobiliare, si trovano i seguenti ambienti:

- N. 3 Camere da letto;
- N. 1 Servizio igienico;
- N. 1 Disimpegno.

Al piano Terra è presente un Portico coperto tramite una tettoia, con struttura in legno, direttamente collegato alla Cucina/Pranzo.

La consistenza appena descritta, desunta in occasione del sopralluogo, è stata accertata dal sottoscritto come fedelmente corrispondente alla consistenza catastale, rappresentata graficamente nella planimetria reperita dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*vedi immagine 5 e Allegato 8*).





Giuseppe Lucchese architetto

Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Data: 15/04/2025 - n. T522045 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro		Dichiarazione protocollo n. CZ0097544 del 01/10/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgia Loc. Donnantonio civ.	
		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 352 Subalterno: 3	Compilata da: Soluri Cristian Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 02986
Scheda n. 1 Scheda 1:200			
<p>PIANO INTERRATO H= 2.70 MT</p> <p>PIANO PRIMO H= 2.70 MT</p> <p>PIANO TERRA H= 2.70 MT</p> <p>Cantina</p> <p>Stanza</p> <p>Letto</p> <p>WC</p> <p>Cucina-Pranzo</p> <p>Rip.</p> <p>WC</p> <p>Stanza</p> <p>Dis.</p> <p>Dis.</p> <p>Salone</p> <p>Portico</p> <p>CORTE</p> <p>Part. 314</p> <p>Part. 360</p> <p>Part. 347</p> <p>Part. 72</p> <p>N</p>			

Ultima planimetria in atti

Data: 15/04/2025 - n. T522045 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y
totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/04/2025 - Comune di BORGIA(BR02) - < Foglio 24 - Particella 352 - Subalterno 3 >
LOC. DONNANTONIA Piano 51 - F1

Immagine 5 - Planimetria catastale unità immobiliare censita al Foglio 24 Particella 352 Subalterno 3
del N.C.E.U. Comune di Borgia

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 r.g.espr.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Pag. 10



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.qlucarchitettura.it
e-mail: info@qlucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Per l'esattezza si segnala una leggera difformità, tuttavia giudicabile di lieve entità, riscontrata al Piano Terra precisamente nel Ripostiglio/Lavanderia, il quale in realtà presenta una superficie maggiore rispetto a quella riportata nella planimetria catastale. Essa è stata rappresentata graficamente, nella seguente *immagine 6*, attraverso una polilinea continua di colore rosso.





Giuseppe Lucchese architetto

Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGP78S11F58Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.glucarichettura.it
e-mail: info@glucarichettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archwildpc.it

ASTE GIUDIZIARIE®

Data: 15/04/2025 - n. T522045 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro	Dichiarazione protocollo n. CZ0097544 del 01/10/2014 Planimetria di u.i.u. in Comune di Borgia Loc. Donnantonio civ. Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 352 Subalterno: 3	Compilate da: Soluri Cristian Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 02986
--	--	---



— ADIE —

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

All'immagine 6 - Leggera difformità al Piano Terra dell'immobile, riscontrata nel Ripostiglio/Lavandaia, tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 e a esec.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi
CTU: Arch. Giuseppina Lucchesi

Page 12

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



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



In base a quanto accertato dal sottoscritto durante il sopralluogo avvenuto in data 05/05/2025, l'aspetto attuale del fabbricato è quello conseguente ad un intervento di manutenzione straordinaria effettuato dal debitore eseguito e dal proprio coniuge, nel periodo compreso tra i mesi di gennaio e settembre 2004. Infatti, secondo quanto riportato nella visura catastale reperita dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedi Allegato A), il bene immobile è stato oggetto dei seguenti interventi: "Fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni" registrati tramite la variazione catastale del 01/10/2014, prot. n. 21086.1/2014, pratica n. CZ0097544.

Da un punto di vista strutturale, il fabbricato presenta struttura portante con fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai d'interpiano formati da elementi di laterocemento. Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura di laterizi forati con camera d'aria, mentre le pareti di partizione interna sono composte da laterizi forati "posti in foglio" rifiniti con intonaco civile su entrambe le facce, sia esterna e sia interna.

Le facciate esterne risultano tutte rifinite con tinteggiatura di colore giallo e sono rivestite con pietra da spacco soltanto in alcune parti dell'attacco a terra e, a tutt'altezza, in corrispondenza dello spigolo Sud-Est del fabbricato.

Le coperture, entrambi in tegole "portoghesi", presentano due tipologie di struttura: in laterocemento per il corpo principale, in legno per il corpo secondario. Ai fini dello smaltimento delle acque meteoriche, presso tutte le falde delle coperture sono presenti gronde e discendenti in rame.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio a taglio termico con vetri a singola camera d'aria, tutti provvisti di oscuranti (persiane) e zanzariere, mentre sono presenti due accessi dall'esterno con portoncini blindati, oltre a due porte-finestre, delle quali l'una sul portico al piano terra e l'altra sul piccolo balcone di pertinenza della camera da letto matrimoniale. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno di buona fattura.

La pavimentazione degli ambienti interni è differenziata per i vari livelli dell'immobile, ciascuno con la rispettiva tipologia di battiscopa: sono presenti piastrelle di gres porcellanato al piano seminterrato, piastrelle di cotto al piano terra così come alle due scale, parquet di ciliegio/mogano con tipologia di posa "a correre irregolare" al piano primo.

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

L'unità immobiliare risulta dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Elettrico e forza motrice: le varie linee risultano adeguatamente sezionate e comandate da un quadro elettrico generale posizionato in corrispondenza dell'ingresso/disimpegno al piano terra, mentre il misuratore della fornitura di energia elettrica, il cui codice POD rilevato è IT001E770136717, è posto all'esterno



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S1F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.gluarchitettura.it
e-mail: info@gluarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



dell'abitazione in prossimità di uno dei due portoncini blindati, come da fotografie allegate;

- Idraulico, carico e scarico: l'approvvigionamento dalla fornitura idrica avviene dalla condutture interrata comunale, mentre lo scarico, non essendo collegato alla rete pubblica di smaltimento delle acque nere, avviene tramite un pozzo nero, ovvero una "vasca Imhoff" interrata nella corte esterna pertinenziale e soggetta a periodici svuotamenti;
- Termico: l'immobile è dotato di un camino a legna presso la Cucina/Pranzo, correntemente utilizzato durante il periodo invernale, e di un impianto di riscaldamento sotto traccia costituito dal generatore, una caldaia standard a gas e i terminali, i radiatori in alluminio posizionati in ciascun ambiente.

Tuttavia, al momento del sopralluogo il sottoscritto ha avuto modo di riscontrare che quest'ultimo non viene utilizzato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare a causa dell'elevato costo del combustibile, il gpl, il quale viene stoccatto all'interno di un serbatoio interrato posizionato nella corte esterna.

Per questa ragione, attualmente il servizio di riscaldamento dell'immobile è erogato tramite varie stufe ad alimentazione elettrica presenti negli ambienti interni. Inoltre, è presente una pompa di calore, di tipo aria/aria, con l'unità esterna posta nella corte di pertinenza e l'unità interna posta nel Salone.

Il servizio di acqua sanitaria è garantito tramite uno scaldacqua ad alimentazione elettrica presente nel Ripostiglio/Lavanderia al piano Terra.

- Gas: come pocanzi affermato, l'impianto a gas gpl è presente, ma al momento del sopralluogo del sottoscritto è risultato essere in disuso. Si precisa che la cucina è dotata di un piano ad induzione magnetica;

- Serbatoio di riserva idrica con autoclave, posizionato nel sottotetto;
- Antenna tv;
- Citofonico;
- Telefonico;

In generale, le condizioni di manutenzione del bene immobile oggetto della presente perizia possono essere giudicate buone, non risultano necessari interventi di manutenzione urgenti e gli impianti tecnologici risultano perfettamente funzionanti.

Nell'ambito della descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame, il sottoscritto ha riscontrato, nella Certificazione Notarile in atti, la presenza della seguente formalità:

- Costituzione di vincolo del 27/06/2006 numero di repertorio 142660 rogata dal Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro, trascritto il 06/07/2006 ai nn. 11977/8042 a favore della Regione Calabria, avente ad oggetto "piena proprietà dell'immobile



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Borgia Foglio 24 Particella 352" contro C

Pertanto, al fine di avere contezza circa i dettagli di tale vincolo, il sottoscritto ha provveduto ad inviare una richiesta di informazioni al Responsabile del Settore Gestione e Valorizzazione Patrimonio Immobiliare - Dipartimento Economia e Finanze - della Regione Calabria, il dott. Ernesto Forte, a mezzo e-mail ordinaria in data 06/05/2025 (*vedasi Allegato 10*).

A riscontro della citata richiesta di informazioni, in data 06/05/2025 il dott. Ernesto Forte ha risposto (*vedasi Allegato 11*) trasmettendo allo scrivente l'ispezione ipotecaria relativa alla *Nota di trascrizione* dell'atto di costituzione del vincolo sopra descritto (*vedasi Allegato 12*).

In questa *Nota di trascrizione* vengono elencate le condizioni che regolano la costituzione del vincolo stesso e, leggendola, si evince che la debitrice eseguita nel 2006 ha fatto richiesta alla Regione Calabria di un contributo per l'acquisto della prima casa. Infatti è ivi riportato che "... *Con nota n. 4518/06 del 15 giugno 2006, ai sensi delle leggi Regionali 22/5/02 n. 23, art. 6 comma 10, e 29/7/03, n. 14, è stata confermata la promessa di un contributo in conto capitale di euro 32.000,00 per l'acquisto del suddetto immobile*".

Nella "Sezione D" del documento si legge, tra l'altro, che "... **Decorsi quindici anni, dalla data di erogazione del beneficio, cessa qualsiasi obbligo e vincolo nei confronti della Regione.** ..." per cui si desume chiaramente che, a partire dal 06/07/2006 fino alla data odierna, risultano ampiamente decorsi quindici anni dall'erogazione del beneficio e, pertanto, il menzionato vincolo risulta essere decaduto.

Il sottoscritto, tuttavia, fa presente che in calce alla Sezione D della *Nota di trascrizione* è riportata una importante specificazione che in questa sede si porta all'attenzione dell'ill.mo Giudice in quanto, si presume, si dovrà tenere conto in futuro, ossia che "... **nei successivi atti di trasferimento dell'appartamento, con obbligo di trascrizione**".



3.4 Rappresentazione fotografica del bene



Come è stato già affermato nel corso della presente trattazione, **la rappresentazione fotografica del bene immobile si trova documentata nelle immagini del rilievo fotografico**





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



**svolto dal sottoscritto durante il sopralluogo del 05/05/2025, e si trova riportata nell'
"Allegato 3 - Rilievo fotografico dello stato dei luoghi".**



3.5 Verifica di sussistenza delle condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata

In merito al quesito posto dall'il.mo Giudice relativo a "la verifica circa l'eventuale sussistenza delle condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata" si segnala che il sottoscritto ha trasmesso al Comune di Borgia, con PEC del 05/05/2025 assunta dall'Ente al protocollo numero 5448, un'apposita richiesta in tal senso e che l'Area Tecnica del Comune di Borgia ha fornito risposta a mezzo PEC del 17/06/2025 recante prot. n. 7348, nulla riferendo in tal senso, per cui si evince che per l'immobile in esame non sussistono le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.



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



L'unità immobiliare oggetto della presente indagine risulta pervenuta a 10
a in base al seguente titolo (vedasi allegato 13):

- Atto di compravendita del 22/12/2003 numero di repertorio 133873 e numero di raccolta 34494 rogato dal Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro, trascritto in data 08/01/2004 ai nn. 212/166 proveniente

l



Si segnala, inoltre, che non risultano presenti comproprietari.



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

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva, al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 05/05/2025, è risultata occupata dal

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 r.g.espr.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Pag. 16



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



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



debitore esecutato, d

Si fa presente, inoltre, che l'unità immobiliare costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato.

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

Il sottoscritto è pervenuto alla stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di indagine attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto "Comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra i beni in questione e beni simili presenti nella medesima zona, dei quali è stato possibile ricavare il valore medio di compravendita.

Il procedimento scelto, fra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dai rilievi effettuati presso la stessa in occasione del sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 05/05/2025.

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

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

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



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



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

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

1. L'indice **I** considera i diversi fattori e le condizioni al contorno tali da aumentare/diminuire il valore di mercato unitario rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocato il compendio immobiliare. Esso è funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle unità immobiliari e si esprime in percentuale o con valori compresi tra 0 e 1:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
2. L'indice **AC**, invece, rappresenta il valore espresso in euro riferito a potenziali lavori e/o procedimenti amministrativi da attuare sul compendio immobiliare per sanare eventuali abusi, difformità o oneri e/o per l'adeguamento alle vigenti normative.

Il sottoscritto, per la determinazione dei valori medi, ha tenuto conto delle valutazioni offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo del 2024, come da immagine 7 seguente.

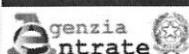




Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.gluarchitettura.it
e-mail: info@gluarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: BORGIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20RURALE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	850	L			
Ville e Villini	Normale	750	1000	L			

Stampa

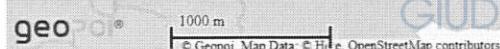
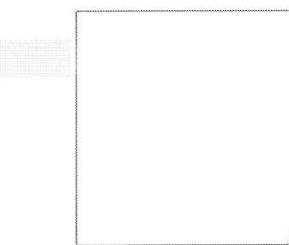


Immagine 7 – Valori di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima

Nel caso in esame, selezionando la zona "R1 - Extraurbana/ZONA RURALE" del Comune di "Borgia" in Provincia di "Catanzaro", considerando la destinazione d'uso "Residenziale" e la tipologia "Abitazioni civili", emergono i seguenti valori di mercato:

- 650,00 €/mq (Minimo); 850,00 €/mq (Massimo)

Pertanto, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile in esame, a giudizio dello scrivente il valore medio **VM** scelto per la pertinente tipologia di unità immobiliare, è pari a 850,00 €/mq.

Date le condizioni di uso e manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare, la quali nella loro globalità vengono definite buone, si sceglie di applicare un indice di deprezzamento I pari al 100%, ossia il **VM** viene decurtato del 0%.

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



Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 r.g.espr.

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

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

Pag. 19





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel: +39 347 6892846
web: www.glucarchitettura.it
e-mail: info@glucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Superficie commerciale dell'unità immobiliare			
Descrizione	Superficie commerciale (m ²)	Percentuale di ponderazione	Superficie vendibile (m ²)
Unità immobiliare Fg. 24 Part. 352 Sub. 3	202,00	100%	202,00

Tabella 1 – Determinazione superficie commerciale dell'unità immobiliare



Il valore della quota di proprietà **Q** in capo al debitore esecutato è pari al 100%, essendo lo stesso proprietario dell'unità immobiliare per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

In merito all'indice **AC** lo scrivente ritiene opportuno precisare quanto segue.

Nella fattispecie, occorre tenere conto della circostanza che presso l'unità immobiliare oggetto di indagine è presente un'irregolarità di natura urbanistica derivante dalla realizzazione di un volume edificato maggiore rispetto a quello legittimato con il Premesso di Costruire n. 2111 rilasciato dal Comune di Borgia il 16/02/2004, di cui si tratterà specificatamente nei paragrafi successivi.

Da indagini effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Borgia, è emerso che l'abuso edilizio realizzato presso l'unità immobiliare non potrà essere oggetto di sanatoria, e che lo stesso dovrà essere demolito a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare.

Pertanto, lo scrivente ritiene che per la demolizione della porzione di fabbricato in esame e per il successivo ripristino dello stato dei luoghi, siano necessari lavori e opere quantificabili in un importo pari a € 20.000,00, derivanti dalle attività di demolizione della struttura portante, del solaio intermedio, della copertura, della muratura perimetrale, dal ripristino della superficie di pavimento per la porzione sottesa dal volume, dalla realizzazione della nuova muratura perimetrale con relative finiture per l'intera superficie su cui insiste il volume, dallo smaltimento dei materiali rimossi e relativo conferimento ad apposito centro autorizzato al trattamento dei rifiuti.

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





Giuseppe Lucchese architetto
 Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
 C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
 tel.: +39 347 6892846
 web: www.gluarchitettura.it
 e-mail: info@gluarchitettura.it
 pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



<i>Stima Valore Unità Immobiliare</i> <i>Foglio 24 Particella 352 Subalterno 3</i>	
Valore medio di mercato (€/mq) VM	850,00
Indice di apprezzamento/deprezzamento (%) I	100,00
Valore di mercato rettificato (€/mq) VMR = VM * I	€ 850,00
Superficie vendibile (mq) S	202,00
Valore dell'immobile (€) VI = VMR * S	€ 171.700,00
Quota di proprietà (%) Q	100
Adeguamenti/Correzioni (€) AC	- € 20.000,00
Valore dell'immobile rettificato (€) VIR = (VI * Q) - AC	€ 151.700,00
TOTALE	€ 151.700,00

Tabella 2 – Determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare

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

<i>Riepilogo</i>	
<i>Descrizione</i>	<i>Valore di stima</i>
Unità immobiliare Foglio 24 Particella 352 Subalterno 3	€ 151.700,00
TOTALE VALORE UNITÀ IMMOBILIARI	€ 151.700,00

Tabella 3 – Riepilogo del valore di mercato dell'unità immobiliare

Pertanto, il valore economico stimato per il bene immobile oggetto della procedura esecutiva n. 24/2025 r.g.espr. è pari a € 151.700,00 (diconsi euro centocinquantunmilasettecento/00) in cifra tonda.





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



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

Date le peculiarità e le caratteristiche di ubicazione, posizione ed accessibilità del bene oggetto di indagine, il sottoscritto ritiene che nella fattispecie non sia possibile la formazione di lotti separati al fine di garantire una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.



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

Come accertato dal sottoscritto e in base a quanto argomentato nei paragrafi precedenti, per la procedura esecutiva in esame non risultano presenti comproprietari.



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

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto non ha nulla da rilevare in quanto il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di indagine non presenta le caratteristiche di un condominio, pertanto non sono presenti gravami di natura condominiale.

Per quanto concerne formalità e/o vincoli di carattere giudiziario, si rimanda all'ispezione ipotecaria allegata (vedasi Allegato 9) ed alla certificazione notarile in atti.





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



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

In merito alla circostanza se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, lo scrivente ha inviato apposita richiesta al Comune di Borgia unitamente all'istanza di accesso agli atti trasmessa a mezzo pec in data 05/05/2025 ed assunta dall'Ente al prot. n. 0005448 del 05/05/2025.

A tale richiesta è stata fornita risposta da parte del responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgia, con nota prot. n. 0007348 del 17/06/2024, nella quale si legge che

"Si rappresenta infine che il Comune di Borgia non è ancora in possesso della riconoscenza relativa all'individuazione e localizzazione delle aree gravate dall'esistenza di usi civici e che, pertanto, nulla può essere comunicato in merito a detti gravami e ai vincoli consequenziali, si rimanda, pertanto, all'applicazione diretta dell'art. 13 comma 7 della L.R. n. 18 del 2007 così come modificata dalla L.R. n. 13 del 2025 e dalla L.R. n. 29 del 2025".

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

Per quanto riguarda la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'unità immobiliare urbana costituente il compendio in esame, a seguito dell'apposita istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Borgia a mezzo pec in data 05/05/2025 ed assunta dall'Ente al prot. n. 0005448 del 05/05/2025, il sottoscritto ha avuto modo di effettuare la consultazione del fascicolo relativo al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Borgia n. 2111 del 16/02/2004 per "L'ampliamento con strutture in cemento armato di un fabbricato esistente a due piani fuori terra" in località Donnantonio, in testa alla , in quanto tale fascicolo costituisce l'unica evidenza del fabbricato oggetto di indagine rinvenuta presso l'area tecnica del Comune di Borgia.

In esito alla consultazione del fascicolo, il sottoscritto ha proceduto all'estrazione di copia dei documenti e degli elaborati seguenti (vedi Allegati 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22):

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Borgia n. 2111 del 16/02/2004;
- Parere favorevole rilasciato dall'ASP di Catanzaro prot. n. 321 del 03/02/2004;



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGP78S1F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



- Denuncia ai sensi della Legge n. 1086/1971 al Genio Civile della Regione Calabria pratica n. 169 prot. n. 202 del 04/02/2004;
- Attestazione di deposito del progetto al Genio Civile della Regione Calabria ai sensi della Legge n. 64/1974 pratica n. 169 prot. n. 202 del 04/02/2004;
- Comunicazione inizio lavori del 06/03/2004;
- Relazione tecnica e sui materiali; Dichiarazione ai sensi della L. n. 13 del 09/01/1989; Relazione tecnica ai sensi del D.M. n. 236 del 14/06/1989;
- Planimetrie;
- Situazione futura: Piante, Sezioni, Prospetti.

Ebbene, in base all'analisi effettuata e al confronto tra gli elaborati visionati e lo stato di fatto dell'immobile riscontrato durante il sopralluogo del 05/05/2025, è emerso che presso il fabbricato è presente una difformità di natura urbanistica derivante dalla realizzazione di un volume edificato maggiore rispetto a quello legittimato con il Premesso di Costruire n. 2111 rilasciato dal Comune di Borgia il 16/02/2004.

In particolare, confrontando la planimetria catastale in atti (la quale, si ribadisce, risulta fedele alla consistenza dell'immobile relativa allo stato attuale dei luoghi) con le piante progettuali indicate alla richiesta di permesso di costruire appena menzionato, si evince la realizzazione illegittima di un vano al piano terra, lungo il prospetto Nord-Ovest, di dimensioni nette interne pari a circa metri 4,10 x 2,85 (vedi linea tratteggiata di colore rosso rappresentata nella pianta di progetto nella successiva immagine 8).





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.glucarchitettura.it
e-mail: info@glucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



Immagine 8 – Piano Terra dell’unità immobiliare – Confronto tra planimetria catastale (a sinistra) e pianta di progetto allegata al Permesso di Costruire n. 2111 del 16/02/2004 (a destra)



Inoltre, sempre dal confronto tra la planimetria catastale in atti e le piante indicate alla richiesta di permesso di costruire, si evince la realizzazione illegittima di un vano anche presso il piano primo del fabbricato, in proiezione verticale rispetto a quello posto al piano terra, di dimensioni nette interne pari a circa metri 4,10 x 2,95 (vedi linea tratteggiata di colore rosso rappresentata nella pianta di progetto della successiva immagine 9).





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.gluarchitettura.it
e-mail: info@gluarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it

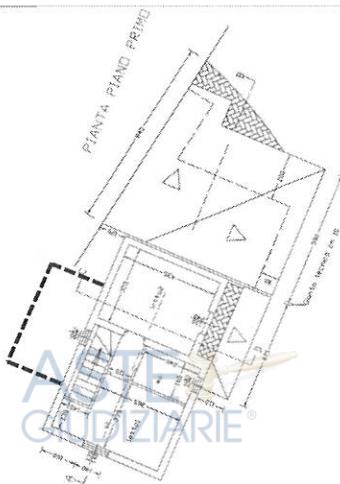


Immagine 9 – Piano Primo dell’unità immobiliare - Confronto tra planimetria catastale (a sinistra) e pianta di progetto allegata al Permesso di Costruire n. 2111 del 16/02/2004 (a destra)

Quanto appena descritto e illustrato, a giudizio dello scrivente, configura la realizzazione di opere eseguite in difformità dal permesso di costruire rilasciato.

Tuttavia, si precisa che la difformità accertata dal sottoscritto risulta presente a livello urbanistico mentre, a livello catastale, la planimetria presente presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate evidenzia la coerenza dell’unità immobiliare con la consistenza dello stato dei luoghi.



12. Il controllo, in caso di opere abusive, della possibilità e dei costi di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, ovvero dell’eventuale presentazione di istanze di condono, ovvero la verifica che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare istanza di condono indicandone il relativo costo

Come già affermato ai paragrafi precedenti il sottoscritto, durante il sopralluogo effettuato nel corso delle operazioni peritali in data 05/05/2025, ha riscontrato un’illegittimità urbanistica consistente nella realizzazione di un volume edificato maggiore rispetto a quello legittimato con il Premesso di Costruire n. 2111 rilasciato dal Comune di Borgia il 16/02/2004.



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



In base a quanto accertato durante l'incontro tenutosi in data 16/06/2025 con il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Borgia, è emerso che l'abuso edilizio realizzato presso l'unità immobiliare oggetto di indagine non potrà essere oggetto di sanatoria, e che lo stesso dovrà essere demolito a cura e spese del proprietario dell'unità immobiliare.

Pertanto, lo scrivente ritiene che per la demolizione della porzione di fabbricato in esame e per il successivo ripristino dello stato dei luoghi, si renda necessario procedere ad un intervento edilizio costituito dalle seguenti attività:

- ✓ Demolizione controllata degli elementi costitutivi del volume edilizio abusivamente realizzato (senza interessamento del rimanente fabbricato): struttura portante, solaio intermedio, copertura, muratura perimetrale;
- ✓ Ripristino della superficie di pavimento della corte esterna, per la porzione sottesa al volume esistente prima della demolizione;
- ✓ Realizzazione della nuova muratura perimetrale, con relative finiture, per l'intera superficie della facciata interessata dal volume pre-esistente;
- ✓ Smaltimento dei materiali rimossi;
- ✓ Conferimento dei materiali rimossi presso apposito centro autorizzato al trattamento dei rifiuti.



13. La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e rilascio dell'a.p.e. (attestato di prestazione energetica)

Come anticipato nei paragrafi precedenti, dal punto di vista della verifica degli impianti tecnologici esistenti, presso l'unità immobiliare risultano presenti i seguenti impianti tecnologici:

- Elettrico e forza motrice: le varie linee risultano adeguatamente sezionate e comandate da un quadro elettrico generale posizionato in corrispondenza dell'ingresso/disimpegno al piano terra, mentre il misuratore della fornitura di energia elettrica, il cui codice POD rilevato è IT001E770136717, è posto all'esterno dell'abitazione in prossimità di uno dei due portoncini blindati, come da fotografie allegate;





Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S11F158Y, P.IVA: 03072800836
tel.: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



- Idraulico, carico e scarico: l'approvvigionamento dalla fornitura idrica avviene dalla condutture interrate comunale, mentre lo scarico, non essendo collegato alla rete pubblica di smaltimento delle acque nere, avviene tramite un pozzo nero, ovvero una "vasca Imhoff" interrata nella corte esterna pertinenziale e soggetta a periodici svuotamenti;

- Termico: l'immobile è dotato di un camino a legna presso la Cucina/Pranzo, correntemente utilizzato durante il periodo invernale, e di un impianto di riscaldamento sotto traccia costituito dal generatore, una caldaia standard a gas e i terminali, i radiatori in alluminio posizionati in ciascun ambiente.

Tuttavia, al momento del sopralluogo il sottoscritto ha avuto modo di riscontrare che quest'ultimo non viene utilizzato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare a causa dell'elevato costo del combustibile, il gpl, il quale viene stoccatto all'interno di un serbatoio interrato posizionato nella corte esterna.

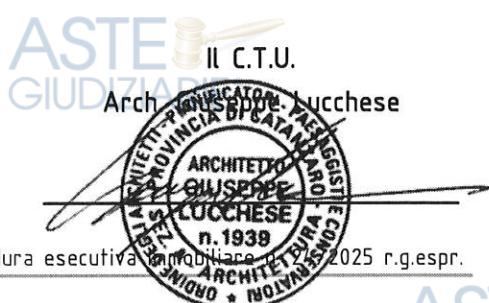
Per questa ragione, attualmente il servizio di riscaldamento dell'immobile è erogato tramite varie stufe ad alimentazione elettrica presenti negli ambienti interni. Inoltre, è presente una pompa di calore, di tipo aria/aria, con l'unità esterna posta nella corte di pertinenza e l'unità interna posta nel Salone.

Il servizio di acqua sanitaria è garantito tramite uno scaldacqua ad alimentazione elettrica presente nel Ripostiglio/Lavanderia al piano Terra.

- Gas: come pocanzi affermato, l'impianto a gas gpl è presente, ma al momento del sopralluogo del sottoscritto è risultato essere in disuso. Si precisa che la cucina è dotata di un piano ad induzione magnetica;
- Serbatoio di riserva idrica con autoclave, posizionato nel sottotetto;
- Antenna tv;
- Citofonico;
- Telefonico;

Infine, per quanto riguarda la situazione energetica dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente fa presente che si è proceduto alla trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica – APE tramite deposito nel portale telematico SIAPE di ENEA–Regione Calabria soltanto per l'unità immobiliare (vedasi Allegato 23).

Catanzaro, 03/09/2025



Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva Immobiliare 03/09/2025 r.g.espr.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese



Giuseppe Lucchese architetto
Viale Vincenzo De Filippis 69, 88100 Catanzaro (CZ)
C.F.: LCCGPP78S1F158Y, P.IVA: 03072800836
tel: +39 347 6892846
web: www.giucarchitettura.it
e-mail: info@giucarchitettura.it
pec: giuseppe.lucchese@archiworldpec.it



6. Allegati

1. Provvedimento di nomina CTU
2. Accettazione incarico CTU
3. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi
4. Istanza di accesso agli atti al Comune di Borgia
5. Estratto di mappa catastale
6. Elenco degli immobili catastali
7. Visura catastale
8. Planimetria catastale
9. Ispezione ipotecaria uju Fg 24 Part 352 Sub 3
10. Richiesta informazioni a Regione Calabria su vincolo di proprietà
11. Risposta a richiesta informazioni Regione Calabria su vincolo di proprietà
12. Ispezione ipotecaria vincolo di proprietà
13. Titolo di proprietà del bene immobile del 22/12/2003
14. Risposta a istanza di accesso agli atti dal Comune di Borgia
15. Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Borgia n. 2111 del 16/02/2004
16. Parere favorevole rilasciato dall'ASP di Catanzaro prot. n. 321 del 03/02/2004
17. Denuncia ai sensi della Legge n. 1086/1971 al Genio Civile della Regione Calabria
pratica n. 169 prot. n. 202 del 04/02/2004
18. Attestazione di deposito del progetto al Genio Civile della Regione Calabria ai sensi
della Legge n. 64/1974 pratica n. 169 prot. n. 202 del 04/02/2004
19. Comunicazione inizio lavori del 06/03/2004
20. Relazione tecnica e sui materiali; Dichiarazione ai sensi della L. n. 13 del 09/01/1989;
Relazione tecnica ai sensi del D.M. n. 236 del 14/06/1989
21. Planimetrie
22. Situazione futura: Piante, Sezioni, Prospetti
23. Attestato di Prestazione Energetica

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 24/2025 r.g.espr.

Giudice: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Lucchese

Pag. 29