

# TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E.  
Dott. Paolo PIRRUCCIO

Processo Esecutivo Immobiliare N° 95/2022

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

**CREDITORE PROCEDENTE**

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

**DEBITORE**

**[REDACTED]**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

dott. Ivan Domenico Grattà

**CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO**

Geom. Luciano Celia

\* \* \* \* \*

Io sottoscritto Geom. CELIA Luciano, nato a Catanzaro il 03.02.1958, con studio in Catanzaro alla Via Montecorvino, n. 2, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n° 2499, P.I.D. Regione Calabria Usi Civici Comune di Badolato, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 1007, nominato C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 95/2022 promosso da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC;

contro:

[REDACTED]  
dall'III.mo G.E. Dott. Paolo Pirruccio giusto provvedimento del 17.10.2022 e accettazione incarico del 19.10.2022.

In data odierna, ai sensi dell'art. 195 del c.p.c., deposita la propria

## **Relazione**

Esponendo i fatti e le argomentazioni che seguono.

### **1.1. PREMESSA**

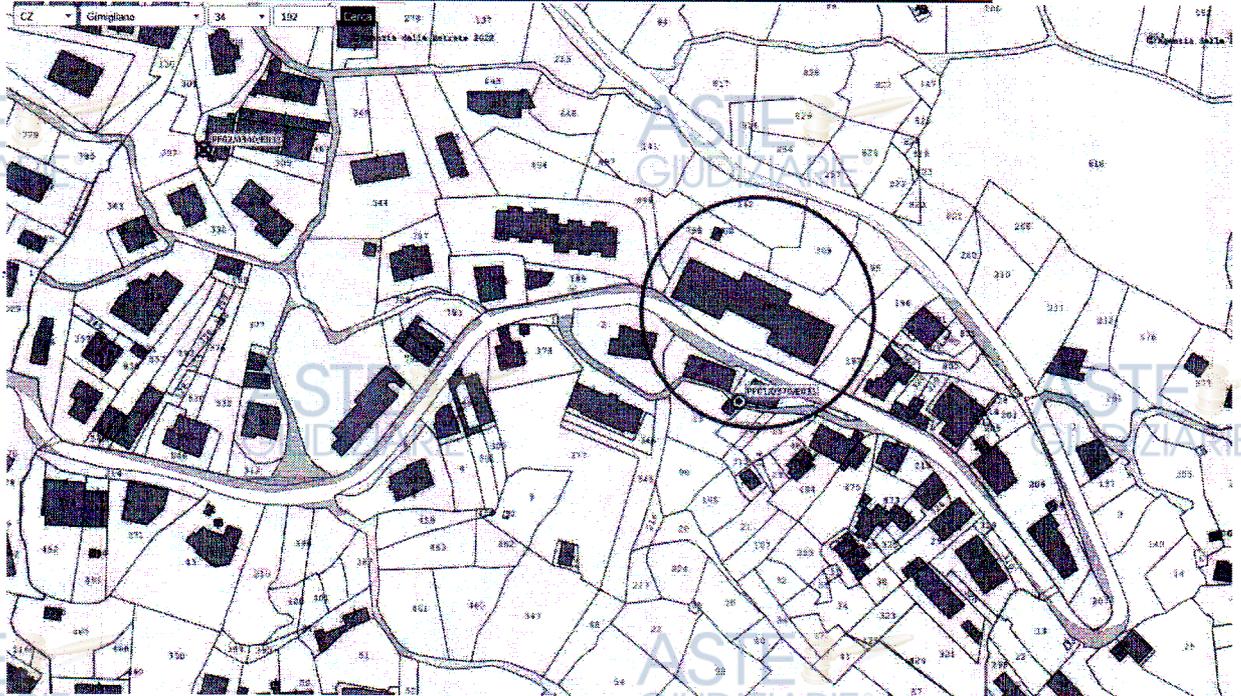
Con provvedimento del 17 Ottobre 2022 il sig. G.E. dott. Paolo Pirruccio del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nominava il sottoscritto C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 95/2022 promosso da:

**CREDITORE PROCEDENTE**

➤ BARCLAYS BANK IRELAND PLC.

**DEBITORE**

Successivamente all'accettazione della nomina del 19 Ottobre 2022 e previa CONVOCAZIONE - raccomandata AR - da parte del custode giudiziario dott. Ivani Domenico Grattà, in data 08 Novembre 2022 lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali e si recava presso i locali per cui è relazione di stima, siti alla viale IV Novembre n. 54 – loc. Cumpero - del Comune di Gimigliano (CZ).

**COMUNE DI GIMIGLIANO - FOGLIO DI MAPPA N. 34 – PART. N. 192****2.2. INDAGINI e SOPRALLUOGO****2.2.1. INDAGINI**

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. dott. Paolo Pirruccio e successiva accettazione del 19 maggio 2022, lo scrivente, preliminarmente al sopralluogo di verifica dello stato dell'immobile, realizzava tutte le verifiche tecniche presso:

- **I'Agenzia delle Entrate Catasto:**
  - o Visura storica immobile foglio n. 34 part. 192 sub. 2;
  - o Planimetria catastale foglio n. 34 part. 192 sub. 2;
  - o Stralcio di mappa foglio n. 34 Comune di Gimigliano;
- **I'Ufficio tecnico del Comune di Gimigliano:**
  - o Certificati Storici di Residenza d
  - o D.I.A. in Sanatoria a Firma del Tecnico Geom. Mario Gliotti;
  - o Stralcio PAI comune di Gimigliano;
- **I'Ufficio Tecnico dell'ATERP:**
  - o Atto di Compravendita tra ATERP (ex INA CASA ed ex IACP)

- Certificato attestante l'inizio e la fine dei lavori inerenti alla costruzione dell'intero fabbricato,
- **Notaio Rocco Guglielmo:**
  - Atto di Denuncia di Successione del 13/08/1996 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione Volume 1997 n. 17 registrato in data 09/01/1997 – successio Vito IST. 123768/06 Voltura n. 1282.1/1997 - Pratica n. CZ0123793 in atti dal 20/11/2006;
  - Atto del 25/05/2000 Pubblico ufficiale R. Guglielmo Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 68657 registrato in data - VENDITA Voltura n. 4370.1/2000 - Pratica n. 22117 in atti dal 25/07/2000.

### 2.2.2. SOPRALLUOGO dell'08 NOVEMBRE 2022

Per come dettato dal Custode dott. Ivan Domenico Grattà in data 08 Novembre dell'anno 2022 alle ore 15,00 lo scrivente si portava sul luogo oggetto di consulenza tecnica sito in Viale IV Novembre, n. 54 – loc. Cumpero - del Comune di Gimigliano (CZ) e più precisamente presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Quindi alle ore 15,20 alla presenza dei sigg.:

#### **DEBITORE:**

**CUSTODE:** dott. Ivan Domenico Grattà

Ho proceduto a effettuare la verifica dello stato dei luoghi redigendo planimetria dell'immobile nonché documento fotografico attestante lo stato dei luoghi.

Tengo a precisare che alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 95/2022, per come dichiarato dalla \_\_\_\_\_ tato nel verbale di Sopralluogo e di Accesso, è occupato (vedi sub. 01):

Alla presenza degli intervenuti al sopralluogo, lo scrivente realizzava gli accertamenti dovuti ed una accurata ispezione dei luoghi procedendo ad una misurazione degli stessi e provvedeva a stilare, su fogli separati, giusta planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione Immobiliare.

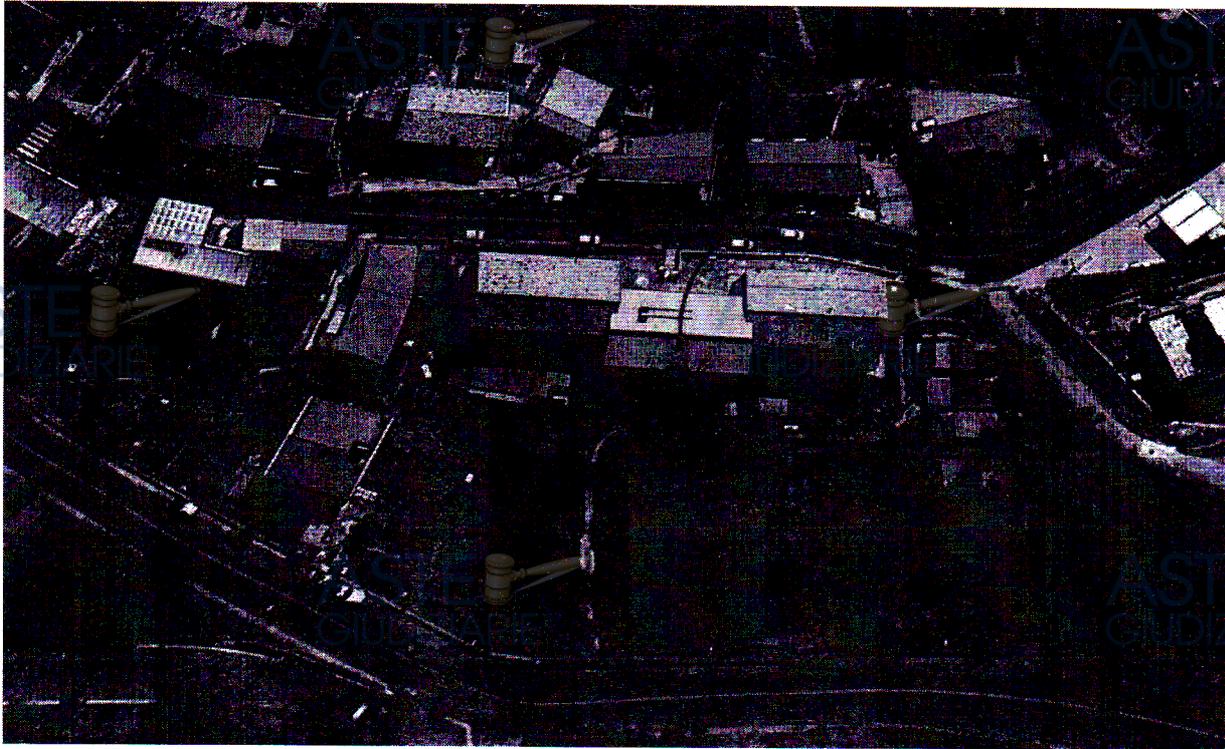
A margine della stessa planimetria, appaiono brevi annotazioni riportate successivamente, in sede di redazione del parere scritto.

Tali annotazioni servono unicamente per evidenziare poste contabili od operazioni esaminate nel corso della seduta e per facilitare quindi la ricerca delle notizie contenute nella presente C.T.U.

Dagli accertamenti in loco, lo scrivente accertava, oltre a una diversa disposizione planimetrica degli spazi interni dell'immobile anche una incongruenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 95/2022 reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto – di Catanzaro.

Quindi alle ore 16,30 circa terminate le operazioni peritali in loco il custode giudiziario, dott. Ivan Domenico Grattà, provvedeva a stilare giusto Verbale di Sopralluogo e Accesso dove riportava le dichiarazioni della \_\_\_\_\_

Successivamente e a conclusione del Verbale di Sopralluogo e Accesso il Custode, dopo aver letto quanto scritto, lo faceva sottoscrivere ai presenti.

AEROFOTOGRAMMETRIA**2.2.3. ACCERTAMENTI A TAVOLINO**

Nei giorni a seguire lo scrivente ha eseguito a tavolino lo studio/verifica tra gli elaborati tecnici eseguiti dal sottoscritto CTU - stato dei luoghi - e la documentazione tecnica reperita.

Dallo studio/verifica è stato accertato:

- una diversa disposizione planimetrica degli spazi interni;
- un ampliamento del vano cucina con la trasformazione del balcone a veranda;
- piccola rampa di scala posta sul lato cucina che accede corte fabbricato.

A seguito delle incongruenze riscontrate lo scrivente, al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Gimigliano tutta la documentazione inerente all'immobile di cui si tratta.

**3.3. RISPOSTA IN ORDINE AI PUNTI:**

Nell'incarico conferitomi in data 17 Ottobre 2022 e successiva accettazione da parte dello scrivente C.T.U. - 19 Ottobre 2022 -, l'Ill.mo sig. G.E. dott. Paolo Pirruccio demandava il sottoscritto a rispondere ai seguenti primi tre punti:

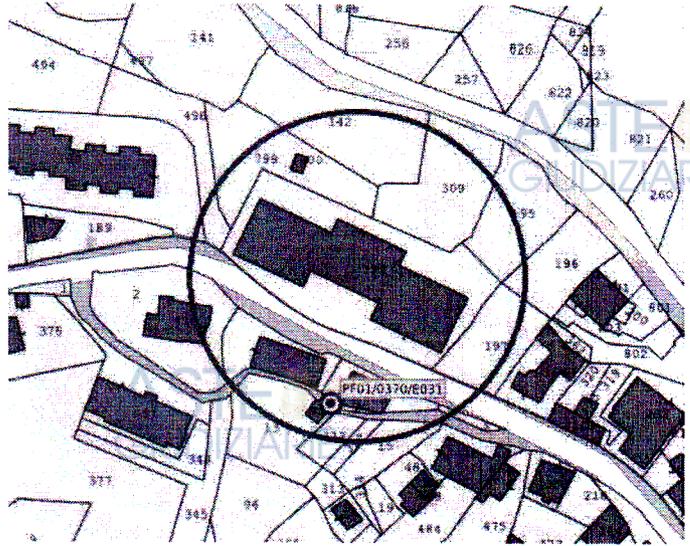
- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali

comproprietari;

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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.

### 3.3.1. RISPOSTA AL PUNTO SUB. 01:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)



In base al primo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati posso dichiarare che:

- ✦ L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 95/2022 è sito in Via IV Novembre, n. 54 – loc.tà Cumpero - zona periferica della città di Gimigliano e facente parte di un fabbricato, sviluppato su tre livelli avente una struttura costruita in muratura portante con tetto a falde, riportato nel foglio di mappa n. 34 – part.IIa 192 - del Comune di Gimigliano;
- ✦ L'immobile è distinto nel N.C.U. del Comune di Gimigliano al foglio di mappa n. 34, particella n. 192 sub. 2, cat. A4, classe 2, consistenza vani 4,5, avente una superficie lorda di fatto Mq 105,60, Piano T;
- ✦ Allo stato del sopralluogo l'unità immobiliare, del tipo economico/popolare, si presenta in discreto stato di manutenzione in tutte le sue parti;
- ✦ L'immobile confina a Est con altro corpo di fabbrica della part.IIa 192, a Sud e Sud/Ovest con la via pubblica Via IV Novembre, a Nord con part.IIa 799;
- ✦ Che, al fine di accertare la regolarità amministrativa per le variazioni (difformità) riscontrate, lo scrivente si riserva di espletare tutti i controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tiriolo.
- ✦ In base alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) dagli accertamenti espletati lo scrivente può attestare che l'intero stabile, identificato nel N.C.U. del Comune di Gimigliano con la part.IIa 192, è stato ultimato nell'anno 1963 dell'IACP (ex INA CASA) oggi ATERP (vedi sub. 11) senza concessione edilizia per cui priva edilizia convenzionata o agevolata (vedi sub. 08 - atto di vendita del 20/10/1994 n. 396 tra ATERP e r

### 3.3.2. RISPOSTA AL PUNTO SUB. 02:

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

In base al secondo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati posso dichiarare che:

- l'immobile oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.U. del Comune di Gimigliano al foglio di mappa n. 34, particella n. 192 sub. 2, cat. A4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie lorda di fatto Mq 105,60, Piano T e risulta intestato a:

a	C.F.	Proprietà per 48/54
	C.F.	Proprietà per 2/54
	C.F.	Proprietà per 2/54
a	C.F.	Proprietà per 2/54

- l'unità immobiliare è pervenuta ai sigg. \_\_\_\_\_ quote di proprietà prima riportate con:
  - Atto di Denuncia di Successione del 13/08/1996 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione Volume 1997 n. 17 registrato in data 09/01/1997 - successione 123768/06 Voltura n. 1282.1/1997 - Pratica n. CZ0123793 in atti dal 20/11/2006 (vedi sub. 09);
  - Atto del 25/05/2000 Pubblico ufficiale R. GUGLIELMO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 68657 registrato in data - VENDITA Voltura n. 4370.1/2000 - Pratica n. 22117 in atti dal 25/07/2000 (vedi sub. 10);
- alla data del sopralluogo e dagli accertamenti espletati non risulta l'esistenza di ulteriori comproprietari.

### 3.3.3. RISPOSTA AL PUNTO SUB. 03:

- 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.

In base al terzo quesito ricevuto dal sig. G.E. e dagli accertamenti espletati posso dichiarare che:

- Dagli accertamenti espletati alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 95/2022 risulta di proprietà dei sigg.:

l	Proprietà per 48/54
	Proprietà per 2/54
	Proprietà per 2/54
	Proprietà per 2/54

- in base alle dichiarazioni effettuate dalla sig.ra \_\_\_\_\_ (riportate nel Verbale di Sopralluogo e di Accesso vedi sub. 01), l'unità immobiliare dal sopralluogo espletato in data 08

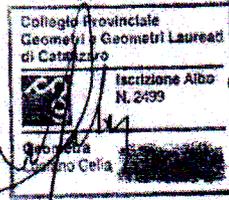
Novembre 2022 è occupata con:

dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gimigliano è emerso che:

al completamento delle ricerche l'immobile risulta privo, ragion per cui, nessuna esistenza di contratti registrati in quanto è occupato dalla signora [redacted] (esecutata).

\* \* \* \* \*

Catanzaro, li 16 Novembre 2022



**Perito Legale**

Geom. CELIA Luciano

**ALLEGATI :**

sub. 01	n. 01 verbale di sopralluogo e di accesso redatto dal custode giudiziario dott. Ivan Domenico Grattà
sub. 02	n. 01 planimetria stato dei luoghi - scala 1:100
sub. 03	n. 01 documento fotografico completo di ortofoto
sub. 04	n. 01 visura storica part. 192 sub. 2
sub. 05	n. 01 planimetria catastale
sub. 06	n. 01 stralcio di mappa foglio 34
sub. 07	n. 01 certificato storico di residenza esecutata
sub. 08	n. 01 copia atto di vendita del 20/10/1994 n. 396 tra ATERP e
sub. 09	n. 01 copia Atto di Denuncia di Successione del 13/08/1996 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione Volume 1997 n. 17 registrato in data 09/01/1997 - successione IST. 123768/06 Voltura n. 1282.1/1997 - Pratica n. CZ0123793 in atti dal 20/11/2006
sub. 10	n. 01 copia Atto del 25/05/2000 Pubblico ufficiale R. GUGLIELMO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 68657 registrato in data - VENDITA Voltura n. 4370.1/2000 - Pratica n. 22117 in atti dal 25/07/2000
Sub. 11	Dichiarazione da parte dell'IACP (ex INA CASA) oggi ATERP attestante l'ultimazione lavori

## QUADRO RIEPILOGATIVO

<b>Qualità Immobiliare</b>	Foglio di Mappa n. 34 - Part. 192 Sub. 2 Appartamento Piano T
<b>Diritti e Oneri Reali</b>	Dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gimigliano è risultato che: <u>il sig. _____ risulta EMIGRATO a San Fiorano (LO) dal 19/10/2022;</u> <u>la sig.ra _____ risulta EMIGRATA a Catanzaro dal 11/05/2022.</u> In virtù di ciò l'immobile alla data del sopralluogo del 08.11.2022 risulta domiciliata la sig.ra _____ na <b>Diritti Reali:</b>  _____ 54 _____ 54 _____ '54
<b>Ubicazione degli immobili</b>	Via IV Novembre, n. 54 - Località Cumpero - del Comune di Gimigliano (CZ)
<b>Descrizione catastale</b>	l'immobile oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.U. del Comune di Gimigliano al foglio di mappa n. 34, particella n. 192 sub. 2, cat. A4, classe 2, consistenza vani 4,5, superficie lorda di fatto Mq 105,60, Piano T in testa alla DITTA:
<b>Confini</b>	L'immobile confina a Est con altro corpo di fabbrica della part. 192, a Sud e Sud/Ovest con la via pubblica Via IV Novembre, a Nord con part.lla 799;
<b>Provenienza del bene</b>	l'unità immobiliare è pervenuta ai sigg. _____ con le quote di proprietà prima riportate con: - Atto di Denuncia di Successione del 13/08/1996 - UR Sede CATANZARO (CZ) Registrazione Volume 1997 n. 17 registrato in data 09/01/1997 - successione 23768/06 Voltura n. 1282.1/1997 - Pratica n. CZ0123793 in atti dal 20/11/2006; - Atto del 25/05/2000 Pubblico ufficiale R. GUGLIELMO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 68657 registrato in data - VENDITA Voltura n. 4370.1/2000 - Pratica n. 22117 in atti dal 25/07/2000.
<b>Proprietario</b>	
<b>Regolarità Urbanistica</b>	<b>IN FASE DI ACCERTAMENTO</b>
<b>esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento</b>	a completamento delle ricerche l'immobile risulta privo nonché nessuna esistenza di contratti registrati antecedenti alla data del pignoramento
<b>Occupazione</b>	Dalle dichiarazioni fatte l'esecutata _____ MICILIATA presso l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva 95/2022

# TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E.  
Dott. Paolo PIRRUCCIO

Processo Esecutivo Immobiliare N° 95/2022

## SECONDA PARTE

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

**CREDITORE**

**BARCLAYS BANK IRELAND PLC**

**DEBITORE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**  
Dott. Ivan Domenico GRATTA'

\* \* \* \* \*

A seguito di nomina di esperto stimatore e per come dettato nel provvedimento del 17 Ottobre 2022 da parte del G.E. dott. Paolo PIRRUCCIO del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 195 del c.p.c.,:

- in data 16 Novembre 2022 ha depositato **RELAZIONE SCRITTA - 1° PARTE** - in ordine ai punti 1), 2) e 3);
- in data odierna, deposita la propria **RELAZIONE SCRITTA - 2° PARTE** in ordine ai punti 3) (**errate corrige**), 4), 5), 6), 7), 8), 9) e 10).

**- QUESITO N. 3 – ERRATE CORRIGE -**

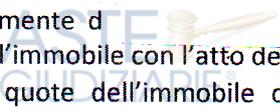
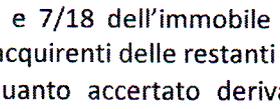
Con pec del 05 maggio 2023 l'avv. Dante De Benedetti, per conto del creditore, faceva presente allo scrivente che le quote di proprietà dell'immobile per come determinate nella "**bozza di CTU 1° Parte**" depositata in data 16.11.2022 non erano corrette.

Infatti da un ulteriore e certosino accertamento lo scrivente **rettifica e determina** che:

- nel 1994 il \_\_\_\_\_ ora deceduto, marito dell: \_\_\_\_\_ giustato i suoi 7/18 dell'immobile in regime di comunione legale dei beni;
- a seguito del su citato acquisto del 1994 la Signora \_\_\_\_\_ diveniva proprietaria di 7/36 del cespite in esecuzione;
- nel 1996 decedeva il marito della Signor \_\_\_\_\_ e di agli eredi veniva trasmessa la quota di 7/36;
- al decesso del \_\_\_\_\_ questi 7/36 venivano suddivisi per 1/3 alla sig. \_\_\_\_\_

Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

per 2/3 ai tre figli

- a seguito di ciò:
  - la sig.ra  riceveva in eredità i 7/108 del cespite pari ad 1/3 di 7/36;
  - I figli  ricevevano ciascuno i 7/162 dell'immobile (pari a 1/3 di 2/3 di 7/36);
- con atto di compravendita del 25 maggio 2000 – Pubblico ufficiale R. GUGLIELMO Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 68657 registrato in data - Voltura n. 4370 1/2000 - Pratica n. 22117 in atti dal 25/07/2000 (vedi sub. 10), la sig.ra  acquistava i restanti 4/18 e 7/18 dell'immobile rispettivamente da  acquirenti delle restanti quote dell'immobile con l'atto del 1994;
- in virtù di quanto accertato deriva che le quote dell'immobile oggetto del presente processo esecutivo sono:

Proprietario	Quota proprietà
	47/54 (derivata da 7/36 + 7/108 + 11/18)
	7/162
	7/162
	7/162

**- QUESITO N. 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);

**- RISPOSTA QUESITO N. 4**

Gli immobili oggetto di pignoramento per cui è stima sono siti alla via IV Novembre n. 54 – località Cumpero - del Comune di Gimigliano (CZ).

Urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Buona la comunicazione con negozi, banche, chiese e servizi di vario genere nel raggio minimo di 500 mt

L'aspetto esteriore delle facciate dell'intero immobile è quello tipico dei fabbricati dalle caratteristiche medio/economico.

Tutti i locali sono arieggiati da finestre e discreto è il grado di rifiniture dell'immobile oggetto di stima, ed in particolare:

aspetto architettonico lineare, razionale distribuzione interna.

**A. NORMATIVA E STATO DEI LUOGHI**

Viste le normative di cui alla legge 392/1978, di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

n° 7998 del 09 Ottobre 1978, quale sia la vetustà degli immobili di cui si tratta, visto l'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili viene a determinarsi il valore delle unità immobiliari di cui si tratta.

Premesso tutto quanto sopra, lo scrivente è dall'avviso che essendo lo stato di conservazione e manutenzione buono non bisogna tenere di nessuna percentuale relativa alla riduzione del prezzo di mercato attuale.

#### **B. REGOLARITA' EDILIZIA - NORMATIVA URBANISTICA**

Gli immobili non sono di interesse artistico o storico e non sono assestati ai vincoli a cui della legge 20 Giugno 1909 n° 364 e 10 Giugno 1936 n° 1089.

Data l'età di costruzione (anno di costruzione 1963) si ritiene che la stessa da un punto di vista estimativo non presenta limitazioni alla determinazione venale.

Premesso ciò, non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o, comunque, pregiudiziali degli immobili di cui si tratta.

#### **C. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI MERCATO.**

All'uopo, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

che lo scrivente ha usato il criterio di stima sintetico o comparativo;

che detto criterio di stima si esplica con una indagine, nonché nozione dei mercati locali di cui sono ubicati gli immobili comparati con i borsini immobiliari nonché con le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Ufficio delle Entrate, dove ci ammette in virtù di un'analisi ben studiata a fondo sulle casistiche di compravendita realizzate, la spiegazione della successiva formula:

$S_v : S_p = V_x : p_x$

da cui:  $V_x = (S_v / S_p) p_x$

dove:

a)  $S_v$  = è la somma di recenti e normali valori di mercato di immobili simili e presi a confronto con quelli oggetto di stima;

b)  $S_p$  = è la somma dei parametri normali degli stessi immobili simili;

c)  $V_x$  = è il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

d)  $p_x$  = è il parametro normale dell'immobile oggetto di stima.

Premesso che il parametro utilizzato di consueto nelle compravendite già avvenute nelle zone limitrofe agli immobili oggetto di relazione tecnica è:

per gli immobili per civile abitazione, il mq. lordo, che comprende le murature perimetrali ed interne.

#### **D. VALUTAZIONE IMMOBILI.**

Premesso tutto quanto sopra, si può determinare la valutazione di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Il mercato immobiliare di unità abitative, per caratteristiche intrinseche (vedi gradi di rifiniture, stato di conservazione, servizi igienici, nonché ubicazione, età della costruzione) ed estrinseche (come collegamenti con la città, prossimità con il centro abitato e ai servizi), ci da la possibilità di riscontrare mediante una diligente indagine di mercato, una casistica di compravendite.

Vista la crisi economica a livello nazionale, nonché quella locale, i prezzi di mercato degli immobili distinti a civile abitazione, registrano un andamento in cui l'offerta è prevalente rispetto alla domanda, sicché la concentrazione dell'offerta nelle zone, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima,

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

influisce sui prezzi che attualmente hanno raggiunto livelli piuttosto irrilevanti per la zona di cui si tratta.

Con un sommario esame, comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi di immobili simili oggetti di consulenza tecnica, deriva che i prezzi praticati attualmente hanno registrato un calare più che consistente e che si sono assestati su livelli minimo in senso assoluto.

#### E. VALUTAZIONE DI MERCATO.

Da analisi di mercato mediante studi di compravendite avvenute rapportate, confrontate con i borsini immobiliari e in più con le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Ufficio delle Entrate si ha:

##### ✦ AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI -

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** GIMIGLIANO

**Fascia/zona:** CENTRALE/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di TIPO ECONOMICO

**Destinazione:** RESIDENZIALE

si può stabilire e determinare che:

Tipologia	Stato conservativo	Valore €/mq lordo		Valore Medio €/mq lordo
		Min	Max	
Appartamento civile abitazione	normale	600	700	650,00

##### ✦ BORSINI IMMOBILIARI GIMIGLIANO(CZ)

Da una attenta ricerca/verifica dei borsini immobiliari e dei prezzi si evince che il mercato immobiliare nel Comune di Tiriolo è andato a scemare negli ultimi due anni e che l'andamento dei prezzi hanno avuto una valutazione di mercato come di seguito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore €/mq lordo		Valore Medio €/mq lordo
		Min	Max	
Appartamento civile abitazione	normale	388,00	530,00	459,00

Da una analisi dei prezzi riscontrati e comparati (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare) si ha il Valore di Mercato che è pari a;

Tipologia	Stato conservativo	Agenzie delle Entrate	Borsino Immobiliare	Valore di Mercato €/mq lordo
		Valore Medio €/mq lordo	Valore Medio €/mq lordo	
Appartamento civile abitazione	normale	650,00	459,00	554,50

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

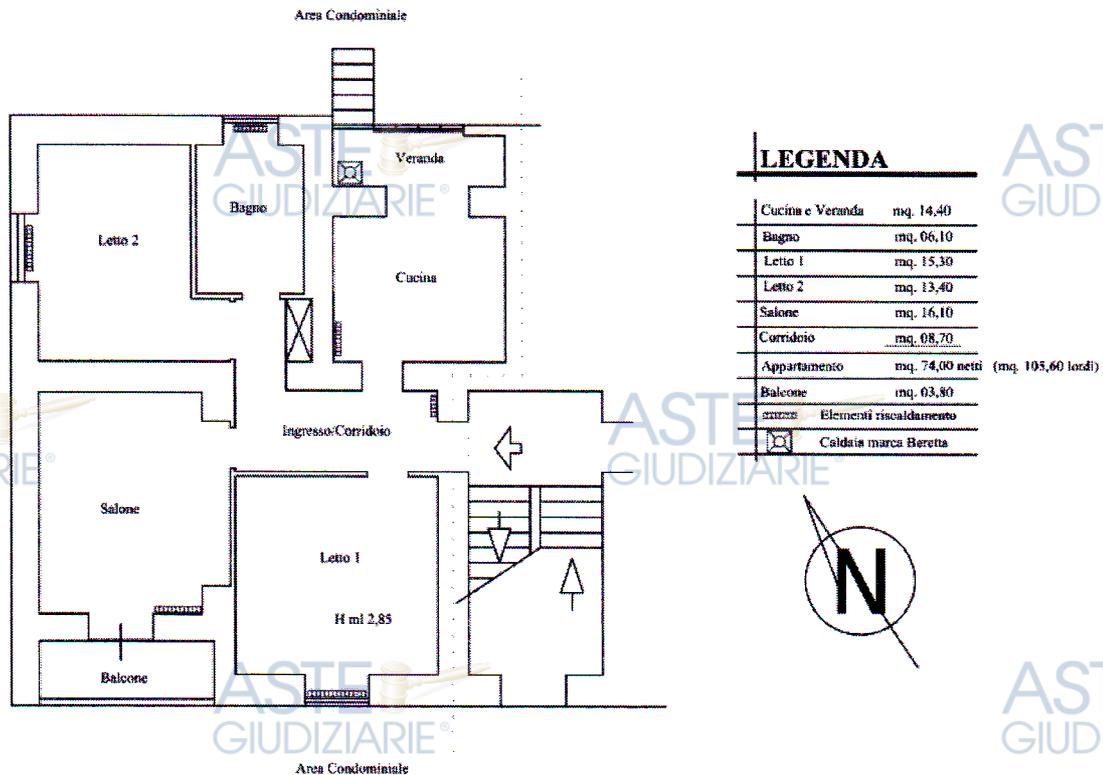
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

Determinato il Valore di Mercato al mq delle unità immobiliari vigente in via IV Novembre - Località Cumpero - del Comune di Gimigliano (CZ) pari a €. 554,50 al mq lo scrivente procede alla valutazione dell'appartamento pignorato a carico della sig.ra

Immobile	Mq lordi	Valore medio€/mq lordo	Valore € Commerciale
Appartamento civile abitazione	105,60	554,50	<b>58.555,20</b>

<b>VALUTAZIONE MASSA PIGNORATA</b>	<b>58.555,20</b>
------------------------------------	------------------

**PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI**  
**Immobile foglio 34 part. 192 sub. 2**



- **QUESITO N. 5 –**

al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

- **RISPOSTA QUESITO N. 5**

- Vista la composizione e la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare (appartamento civile abitazione);
- considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile;

Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

lo scrivente è dell'avviso che non vi è la possibilità di eseguire la formazione di più lotti.

- **QUESITO N. 6 –**

in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

- **RISPOSTA QUESITO N. 6**

Alla data delle verifiche esperite non risultano comproprietà con terzi e l'immobile risulta di proprietà dei sigg.:

Proprietario	Quota proprietà
1.	47/54 (derivata da 7/36 + 7/108 + 11/18)
2.	7/162
3.	7/162
4.	7/162

- Vista la composizione e la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare (appartamento civile abitazione);
  - considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile;
- lo scrivente è dell'avviso che non vi è la possibilità di una divisione in natura dei beni.

- **QUESITO N. 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 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;

- **RISPOSTA QUESITO N. 7**

Alla data delle verifiche esperite sul bene oggetto di pignoramento:

- non risultano vincoli o oneri di nessun natura, e non è costituito nessun condominio;
- l'unità immobiliare alla data degli accertamenti risulta occupata dalla sig.ra  
dire della stessa dal sig.

- **QUESITO N. 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;

- **RISPOSTA QUESITO N. 8**

Dalle verifiche esperite presso gli uffici del Settore Patrimonio - Demanio del Comune di Gimigliano è risultato che fabbricato (appartamento) non è gravato da censo, livello o uso civico.

Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

- **QUESITO N. 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; 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;

- **RISPOSTA QUESITO N. 9**

- A seguito di verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gimigliano lo scrivente ha riscontrato che:

- in data 08 Settembre 2006 depositato Pratica Edilizia  
– D.I.A. IN SANATORIA n. 4878/63 – a firma del tecnico Geom. Mario Gigliotti, avente  
oggetto:

o **Lavori in Sanatoria**

Ampliamento di due vani porta, nel vano cucina, uno per la lunghezza di 50 cm mentre l'altro per la lunghezza di 10 cm. Nel rispetto delle norme in zona sismica e senza pregiudicare la stabilità del fabbricato;

o **Altri Lavori da Eseguire**

- Demolizione e rifacimento della tramezzatura del vano bagno con piccolo ampliamento senza modificare o alterare la consistenza o l'agibilità degli altri ambienti –rifacimento completo dell'impianto idrico – sanitario completo di rivestimento e tinteggiatura;

- Demolizione e rifacimento pavimenti interni con piastrelle;

- Demolizione e rifacimento della tramezzatura del vano bagno simili a quelli esistenti;

- Sostituzione infissi interni;

- in data 19 Novembre 2007 la sig.ra [redacted] depositato una Pratica Edilizia – D.I.A. IN SANATORIA n. 6026/63-, a firma del tecnico Geom. Mario Gigliotti, avente oggetto:

*"LAVORI INTERNI APPARTAMENTO UBICATO IN VIA IV NOVEMBRE"*;

- Che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento confrontato con:

o D.I.A. IN SANATORIA n. 4878/63 dell'08 Settembre 2006;

o D.I.A. IN SANATORIA n. 6026/63 del 19 Novembre 2007;

o con la planimetria Catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Urbano – del 11 Dicembre 1985;

o dalla planimetria realizzata dallo scrivente che riporta l'effettivo stato dei luoghi alla data del sopralluogo del 08 Novembre 2022;

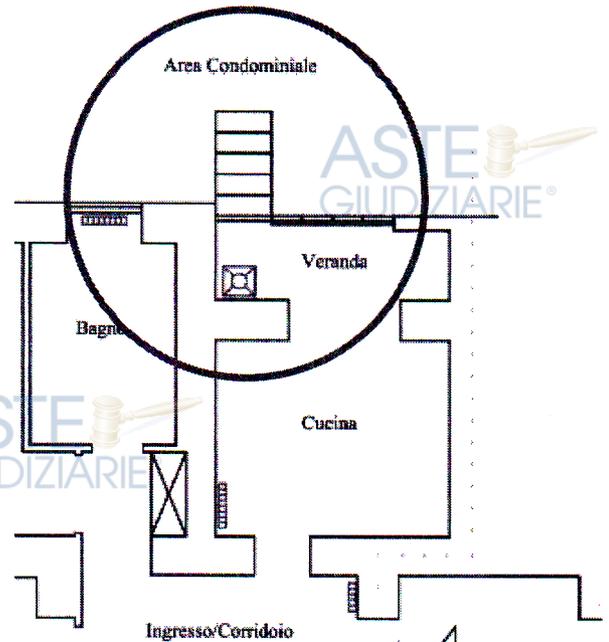
Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

- rispecchia una irregolarità edilizia e urbanistica;
- quindi dagli accertamenti tecnici espletati, è risultato che nel corso degli anni l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 95/2022 ha subito **ABUSIVAMENTE E SENZA NESSUNA AUTORIZZAZIONE** la realizzazione di una porta con piccola scala nel vano cucina che porta direttamente sulla corte condominiale;
- che dette opere sono privi:
  - ✓ di Progetto o SCIA in sanatoria;
  - ✓ di Certificato Ultimazione, Conformità Lavori e Collaudo;
  - ✓ di Certificato di Abitabilità o Agibilità;
  - ✓ Deposito Docfa Agenzia delle Entrate - Catasto Urbano -.



- che le opere abusive riscontrate all'interno degli immobili oggetto di pignoramento n. 95/2022, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 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, possono essere sanate depositando una SCIA in Sanatoria a firma di tecnico abilitato;
- che le opere abusive da sanare consistono nella "Diversa distribuzione degli spazi interni";
- che i costi si determinano nella tabella che segue:

**COSTI PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER SCIA IN SANATORIA E CATASTO**

<b>SCIA IN SANATORIA:</b>		
- DEPOSITO		516,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA		100,00
- ONORARIO PROFESSIONALE		600,00
<b>CERTIFICATO DI:</b>		
- FINE LAVORI / COLLAUDO		
- ABITABILITA' O AGIBILITA'		550,00
<b>AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO:</b>		
- DOCFA		
- ONORARIO		650,00
<b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b>		<b>2.416,00</b>

- **QUESITO N. 10** -  
la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00;

- **RISPOSTA QUESITO N. 10**

- Che lo scrivente nell'espletare i sopralluoghi ha eseguito la verifica degli impianti esistenti con riferimento alla situazione energetica realizzando giusto certificato A.P.E. (Attestato di Prevenzione Energetica) che riporta Codice Identificativo 7905823000113312 con Classe Energetica G che viene allegato alla presente relazione.

Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

PROSPETTO REPILOGATIVO QUESITI N. 3 – 10

Quesito N.	Risposta al Quesito	
03	<b>Proprietario</b>	
	1.	Quota proprietà 47/54 (derivata da 7/36 + 7/108 + 11/18)
	2.	7/162
	3.	7/162
	4.	7/162
04	Criterio di Stima: SINTETICO o COMPARATIVO	
	<b>Immobile part. 310 sub. 4</b>	<b>Mq lordi</b>
	Appartamento	105,60
	<b>Valore €/mq lordo</b>	554,50
	<b>Valore di Mercato €</b>	<b>58.555,20</b>
	<b>VALUTAZIONE MASSA PIGNORATA</b>	
		<b>€. 58.555,20</b>
05	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vista la composizione e la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare (appartamento civile abitazione);</li> <li>considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile;</li> </ul> lo scrivente è dell'avviso che non vi è la possibilità di eseguire la formazione di più lotti	
06	Alla data delle verifiche esperite l'immobile non risulta nessuna comproprietà con altre persone, per cui il cespite risulta di proprietà dei sigg.:	
	<b>Proprietario</b>	
	5.	Quota proprietà 47/54 (derivata da 7/36 + 7/108 + 11/18)
	6.	7/162
	7.	7/162
	8.	7/162
07	Non risultano vincoli o oneri di nessun natura; Non è costituito nessun condominio	
08	Il terreno su cui sorge il fabbricato non è gravato da censo, livello o uso civico	
09	Che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento confrontato con: <ul style="list-style-type: none"> <li>o D.I.A. IN SANATORIA n. 4878/63 dell'08 Settembre 2006;</li> <li>o D.I.A. IN SANATORIA n. 6026/63 del 19 Novembre 2007;</li> <li>o con la planimetria Catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Urbano – del 11 Dicembre 1985;</li> <li>o dalla planimetria realizzata dallo scrivente che riporta l'effettivo stato dei luoghi alla data del sopralluogo del 08 Novembre 2022;</li> </ul> rispecchia una irregolarità edilizia e urbanistica; <ul style="list-style-type: none"> <li>- quindi dagli accertamenti tecnici espletati, è risultato che nel corso degli anni l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 95/2022 ha subito <b>ABUSIVAMENTE E SENZA NESSUNA AUTORIZZAZIONE</b> la realizzazione di una</li> </ul>	

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

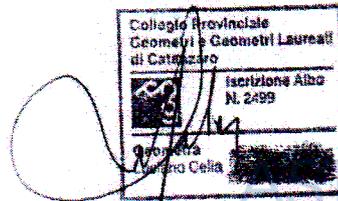
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

	<p>porta con piccola scala nel vano cucina che porta direttamente sulla corte condominiale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che dette opere sono privi:</li> <li>✓ di Progetto o SCIA in sanatoria;</li> <li>✓ di Certificato Ultimazione, Conformità Lavori e Collaudo;</li> <li>✓ di Certificato di Abitabilità o Agibilità;</li> <li>✓ Deposito Docfa Agenzia delle Entrate – Catasto Urbano -.</li> </ul> <p>che le opere abusive riscontrate all'interno degli immobili oggetto di pignoramento n. 95/2022, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 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, possono essere sanate depositando una SCIA in Sanatoria a firma di tecnico abilitato;</p> <p>che le opere abusive da sanare consistono nella "Diversa distribuzione degli spazi interni";</p> <p>che i costi si determinano nella tabella che segue:</p> <p><b>COSTI PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER SCIA IN SANATORIA E CATASTO</b></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="2"><b>SCIA IN SANATORIA:</b></td> </tr> <tr> <td>- DEPOSITO</td> <td style="text-align: right;">516,00</td> </tr> <tr> <td>- DIRITTI DI SEGRETERIA</td> <td style="text-align: right;">100,00</td> </tr> <tr> <td>- ONORARIO PROFESSIONALE</td> <td style="text-align: right;">600,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>CERTIFICATO DI:</b></td> </tr> <tr> <td>- FINE LAVORI / COLLAUDO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- ABITABILITA' O AGIBILITA'</td> <td style="text-align: right;">550,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO:</b></td> </tr> <tr> <td>- DOCFA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- ONORARIO</td> <td style="text-align: right;">650,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>2.416,00</b></td> </tr> </table>	<b>SCIA IN SANATORIA:</b>		- DEPOSITO	516,00	- DIRITTI DI SEGRETERIA	100,00	- ONORARIO PROFESSIONALE	600,00	<b>CERTIFICATO DI:</b>		- FINE LAVORI / COLLAUDO		- ABITABILITA' O AGIBILITA'	550,00	<b>AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO:</b>		- DOCFA		- ONORARIO	650,00	<b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b>		<b>2.416,00</b>	
<b>SCIA IN SANATORIA:</b>																									
- DEPOSITO	516,00																								
- DIRITTI DI SEGRETERIA	100,00																								
- ONORARIO PROFESSIONALE	600,00																								
<b>CERTIFICATO DI:</b>																									
- FINE LAVORI / COLLAUDO																									
- ABITABILITA' O AGIBILITA'	550,00																								
<b>AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO:</b>																									
- DOCFA																									
- ONORARIO	650,00																								
<b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b>																									
<b>2.416,00</b>																									
10	Vedi certificato A.P.E. n. 7905823000113312 allegato alla presente relazione																								

\* \* \* \* \*

Lo scrivente ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli.  
 Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.  
 Con perfetta osservanza.

Catanzaro, lì 08 Maggio 2023



**C.T.U. - Perito Legale**  
 Geom. CELIA Luciano

Geom. Celia Luciano  
 Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
 P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
 cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

**ALLEGATI :**

- sub. 01 – n. 02 Borsino immobiliare;
- sub. 02 – n. 01 Quotazioni immobiliari Banca dati Agenzia delle Entrate;
- sub. 03 – n. 02 - D.I.A. IN SANATORIA n. 4878/63 dell'08 Settembre 2006;  
- D.I.A. IN SANATORIA n. 6026/63 del 19 Novembre 2007;
- sub. 04 – n. 01 Planimetria stato dei luoghi;
- sub. 05 – n. 01 visura storica, Planimetria Catastale e Stralcio di Mappa;
- sub. 06 – n. 01 certificato A.P.E. completo di Modulo;
- sub. 07 – n- 01 corrispondenza pec Comune di Gimigliano;
- sub. 08 – n. 01 specifica competenze.

Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO