

TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E. Dott.ssa Elais MELLACE

Processo Esecutivo Immobiliare N° 108/2025

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa

DEBITORE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr Avv. Loretta Corradini

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. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 1007, nominato C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025 promosso da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa;
contro:

dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Elais Mellace giusto provvedimento del 17.11.2025 e accettazione incarico del 17.11.2025.

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 17.11.2025 il sig. G.E. dott.ssa Elais Mellace del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nominava il sottoscritto C.T.U. nel Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025 promosso da:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa;
contro:

SOPRALLUOGO DEL 26.11.2025 (vedi allegato 01)

Successivamente all'accettazione della nomina del 17 novembre 2025 e previa CONVOCAZIONE, da parte del Custode Avv. Loretta Corradini, all'esecutato in data 26

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071
mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

novembre alle 10,00 accompagnato dal custode giudiziario - Avv. Loretta Corradini - mi sono portato presso l'immobile oggetto di processo esecutivo immobiliare posto alla Vicolo 1° Carbone n. 6 del Comune di Catanzaro.

Alla presenza dell'esecutato sig. _____, si è proceduto allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per effettuare il rilievo dell'immobile oggetto di processo esecutivo posto al Vicolo 1° Carbone n. 6 del Comune di Catanzaro. Quindi alle ore 10,30 circa, si è proceduto alla verifica dello stato dell'appartamento dell'esecutato

COMUNE DI CATANZARO – STRALCIO DI MAPPA



2.2. INDAGINI DEL 17.11.2025

2.2.1. INDAGINI

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Elais Mellace e successiva accettazione del 17 Novembre 2025, lo scrivente, preliminarmente al sopralluogo di verifica dello stato dell'immobile, realizzava tutte le verifiche tecniche presso:

- **l'Agenzia delle Entrate Catasto:**

- Visura storica immobile foglio n. 48 part. 1328 sub. 7 - Piano T (*vedi allegato sub. 04*);
- Planimetria catastale foglio n. 48 part. 1328 sub. 7 (*vedi allegato sub. 05*);
- Stralcio di mappa/ortofoto foglio n. 48 Comune di Catanzaro (*vedi allegato sub. 06*);

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

- **Comune di Catanzaro:**

- o Certificato di Residenza dell'esecutato sig. (vedi allegato sub. 07);
- o Stralcio PRG comune di Catanzaro (vedi allegato sub. 06);

- **Atti di Provenienza:**

Notaio Paola Gualtieri: Atto del 09/12/2008 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13346.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/12/2008 - tra Melandrino Gianluca e Santopolo Francesco (vedi allegato sub. 08);

2.2.2. SOPRALLUOGO PRIMO ACCESSO del 26 Novembre 2025 (vedi allegato n. 01)

Per come concordato con il Custode Avv. Loretta Corradini in data 26 Novembre dell'anno 2025 alle ore 10,30 lo scrivente si portava sul luogo oggetto di consulenza tecnica sito al Vicolo l° Carbone n. 6 del Comune di Catanzaro (CZ) e più precisamente presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Quindi alle ore 10,35 alla presenza dei sigg.:

DEBITORE:

CUSTODE: Avv. Loretta Corradini;

Si è seguito a effettuare l'accesso dell'immobile e la successiva verifica dello stato dei luoghi redigendo planimetria dell'immobile nonché documento fotografico attestante lo stato dei luoghi.

Si tiene a precisare che alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025, per come accertato e riportato nel verbale di Sopralluogo e di Accesso, si è presentato:

- appartamento: in ottimo stato di conservazione.
- non presenta nessuna infiltrazione sia nelle mura perimetrali che per i solai;
- pavimentazione in gres;
- porte in legno tipo noce tamburato;
- infisso in alluminio di colore scuro, posto su via Vicolo Carbone, completo di grata di ferro;
- un bagno completo di pezzi igienici e box doccia;
- impianti idrico: "NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARLO";
- impianto elettrico ESISTENTE MA NON FUNZIONANTE;
- impianto di riscaldamento "L'IMMOBILE SI PRESENTA COMPLETO DI TERMIFONI MA NON VERIFICATO" - caldaia non presente;
- lo stato di fatto dell'unità NON E' CONFORME alla planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto - di Catanzaro e depositata in data 25.09.2008;

Quindi alla presenza degli intervenuti al sopralluogo, lo scrivente realizzava gli accertamenti dovuti ed una accurata ispezione dei luoghi procedendo ad una misurazione degli stessi, redigendo nel contempo, su fogli separati, giusta planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione Immobiliare.

A margine della stessa planimetria, appaiono brevi annotazioni riportate successivamente, in

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 - 88100 CATANZARO -
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

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.

Il tutto meglio dimostrato dal documento fotografico che si allega (*vedi allegato sub. 03*).

Di conseguenza alle ore 11,00 circa terminate le operazioni peritali in loco il custode giudiziario, Avv. Loretta Corradini, provvedeva a stilare giusto Verbale di Sopralluogo di Accesso.

Successivamente e a conclusione del Verbale di Sopralluogo di Accesso il Custode, dopo aver letto quanto scritto, lo faceva sottoscrivere ai presenti (*vedi allegato sub. 01*).

Immobile Esecutato Melandrino Gianluca



motorola edge 60 pro
Geom. Celia Luciano

26 nov 2025 10:51

2.2.3. ACCERTAMENTI A TAVOLINO

Nei giorni a seguire lo scrivente ha ricostruito a tavolino la planimetria dell'unità immobiliare comparandola con gli elaborati tecnici eseguiti dal sottoscritto CTU - stato dei luoghi - e la documentazione tecnica reperita.

Dallo studio/verifica si è accertato:

- Che l'unità immobiliare ha un discreto stato di conservazione;
- Che all'unità immobiliare si accede in primis da una porta con telaio in alluminio completa di vetro e in secundis da un portoncino blindato;

Geom. Luciano Celia

Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

- Che dalla planimetria redatta a tavolino si è determinato che l'unità immobiliare ha una superficie lorda vendibile pari a mq 46,45 (*vedi allegato sub. 02*);
- Che dal confronto con la planimetria redatta a tavolino (*vedi allegato sub. 02*) è risultato che l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale depositata in data 25.09.2008 (*vedi allegato sub. 05*);
- A seguito delle difformità riscontrate e al fine di accertare la regolarità amministrativa dell'unità immobiliare, lo scrivente si riserva di espletare tutti i controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro.

3.3. RISPOSTA IN ORDINE AI PUNTI:

Nell'incarico conferitomi in data 17 Novembre 2025 e successiva accettazione da parte dello scrivente C.T.U. - 17 novembre 2025 -, l'Ill.mo sig. G.E. dott.ssa Elais Mellace demandava lo scrivente 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 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 dichiaro che:

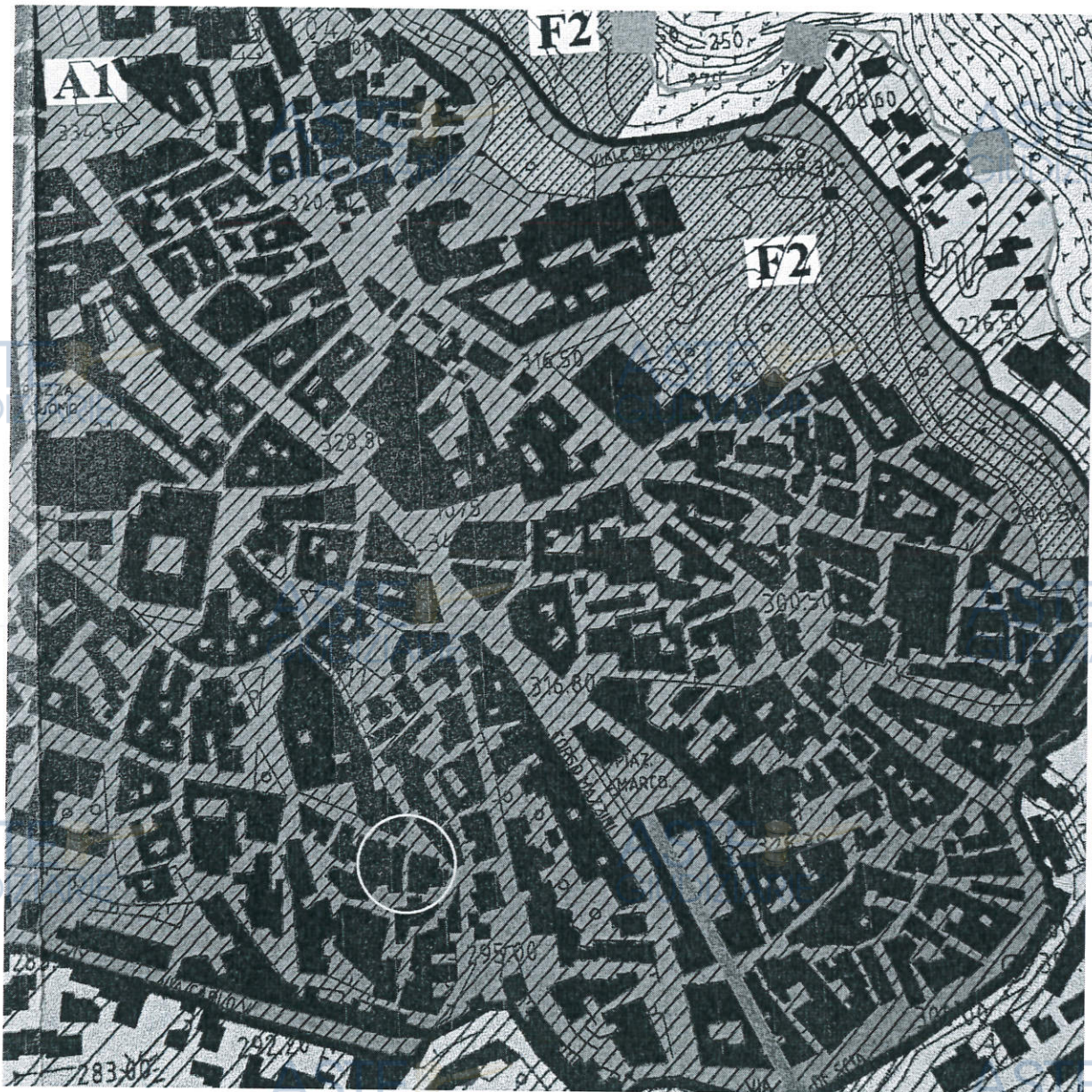
- ✦ L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 108/2025 è sito al Vicolo I° Carbone, n. 6 – zona centrale nonché storica della città di Catanzaro ed è facente parte di un corpo di fabbrica sviluppato su due livelli (Piano T-1);
- ✦ L'unità immobiliare, posta al Piano Terra, è distinta nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 48 – part.IIIa 1328 sub. 7 - Piano T - cat. A3, classe 3, consistenza vani 2,5, avente una superficie catastale di mq 43,00;
- ✦ Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare, del tipo economico/popolare, si presenta all'interno in discreto stato di conservazione;
- ✦ L'immobile confina con la via pubblica Vicolo I° Carbone, vano scala, proprietà di terzi, salvo altri;
- ✦ La porzione immobiliare, oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 108/2025, è stata realizzata nella costruzione in epoca anteriore al primo settembre 1967;
- ✦ L'unità, oggetto di procedura esecutiva, ricade nella ZONA "A1" Conservazione (tessuto urbano storico prima del "900) del PRG vigente nel Comune di Catanzaro (*vedi allegato sub. 09*);

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it



STRALCIO PRG



- ✦ L'unità immobiliare, per come accertato alla data del sopralluogo si presenta non conforme alla planimetria catastale depositata in data 25.09.2008;
- ✦ A seguito delle difformità riscontrate e al fine di accertare la regolarità amministrativa dell'unità immobiliare, lo scrivente si riserva di espletare tutti i controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;
- ✦ 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

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 – 88100 CATANZARO –
cell. 334-7960071

mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it



scrivente ha accertato:

- che la costruzione del fabbricato in oggetto è identificato nel N.C.U. del Comune di Catanzaro con la part.Illa 1328 sub 7 del foglio di mappa 48 è stata realizzata in epoca anteriore al primo settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente;
- che sull'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare n. 108/2025 non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da diritti reali o personali a favore di terzi;
- che non vi sussiste alcuna stipula di Convenzione con il Comune di Catanzaro per la concessione del diritto di superficie;
- che non vi persiste nessun finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare;
- che l'unità immobiliare è stata ultimata in data anteriore all'1 settembre 1967 senza concessione per cui priva di edilizia convenzionata o agevolata, come riportato dal:
Notaio Paola Gualtieri: Atto del 09/12/2008 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13346.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/12/2008 - tra
↑
co (vedi allegato sub. 08);

3.3.2. RISPOSTA AL PUNTO 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 dichiaro che:

- ✚ l'immobile oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 48, particella n. 1328 sub. 7, cat. A3, classe 3, consistenza vani 2,5, avente una superficie catastale lorda di mq 43,00, Piano T - che risulta intestato a:

a	to	C.F.	Proprietà per 1/1
---	----	------	-------------------

- ✚ l'unità immobiliare è pervenuta al sig. Melandrino Gianluca, con Atto del 09/12/2008 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13346.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/12/2008 - tra
--- (vedi allegato sub. 08) -;

- ✚ alla data del sopralluogo e dagli accertamenti espletati non risulta l'esistenza di ulteriori comproprietari.

3.3.3. RISPOSTA AL PUNTO 03:

- 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.*

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

- ✚ Dagli accertamenti espletati alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare n. 108/2025 risulta di proprietà del sig.:

Geom. Luciano Celia
Vico Montecorvino, n. 2 - 88100 CATANZARO -
cell. 334-7960071

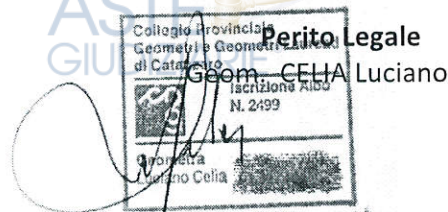
mail: geom.celia@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it

	C.	2	Proprietà per 1/1
--	----	---	-------------------

- Che dalle verifiche espletate l'unità immobiliare:
 - o Che alla data dell'accesso l'immobile è risultato libero e non occupato da terzi;
 - o Che l'immobile alla data del sopralluogo è privo di tutti gli impianti al fine di rendere abitabile i locali;
 - o che al fine di accertare l'esistenza di contratti registrati lo scrivente si riserva di espletare tutti i controlli presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro.

* * * * *

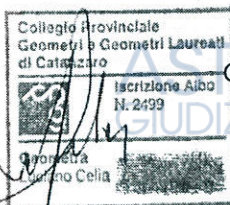
Catanzaro, lì 01 Dicembre 2025

**ALLEGATI:**

sub. 01	n. 01 verbale di sopralluogo di accesso - datato 26.11.2025 - redatto dal custode giudiziario avv. Loretta Corradini
sub. 02	n. 01 planimetria stato dei luoghi - scala 1:100
sub. 03	n. 01 documento fotografico con Ortofoto
sub. 04	n. 01 visura storica foglio 48 - part. 1328 sub. 7
sub. 05	n. 01 planimetria catastale foglio 48 - part. 1328 sub. 7
sub. 06	n. 01 stralcio di mappa foglio 48
sub. 07	n. 01 certificato di residenza e stato di famiglia esecutato l. Luca
sub. 08	Notaio Paola Gualtieri: Atto del 09/12/2008 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13346.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/12/2008 - tra i
sub. 09	n. 01 Stralcio PRG Comune di Catanzaro

QUADRO RIEPILOGATIVO

Qualità Immobile	Appartamento - cat. A3 posto al Piano T - di superficie lorda vendibile pari a mq 46,45
Diritti e Oneri Reali	Dagli accertamenti espletati è risultato di proprietà del sig.: C. - Proprietà per 1/1
Ubicazione degli immobili	Vicolo 1° Carbone, n. 6 del Comune di Catanzaro (CZ)
Descrizione catastale	l'immobile oggetto di pignoramento è distinto nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 48, particella n. 1328 sub. 7, cat. A3, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie lorda catastale Mq 43,00, Piano T intestato alla DITTA: C. - Proprietà per 1/1
Confini	L'immobile confina con la via pubblica Vicolo 1° Carbone, vano scala, proprietà Zagordi, proprietà Talarico, salvo altri
Provenienza del bene	l'unità immobiliare è pervenuta al sig. Melandrino Gianluca, con Atto del 09/12/2008 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12215 del 2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/12/2008 - tra C. - Presco
Proprietario	C. -
Regolarità Urbanistica	la costruzione del fabbricato in oggetto e identificato nel N.C.U. del Comune di Catanzaro con la part.lla 1328 sub 7 del foglio di mappa 48 è stata realizzata in epoca anteriore al primo settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente; L'unità immobiliare dell'esecutato N. - allo stato di fatto, si presenta non è conforme alla planimetria catastale depositata in data 25.09.2008,
esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	a completamento delle ricerche l'immobile risulta privo nonché nessuna esistenza di contratti registrati antecedenti alla data del pignoramento
Occupazione	che l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva 108/2025 alla data del sopralluogo risulta non occupata da terzi; che per la verifica dell'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento lo scrivente si riserva di espletare tutti i controlli presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro
Eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178	che non vi sussiste alcuna stipula di Convenzione con il Comune di Catanzaro per la concessione del diritto di superficie; che non vi persiste nessun finanziamento per la concessione dei contributi pubblici necessari alla realizzazione del programma di edilizia economica e popolare; Che l'unità immobiliare è stata realizzata in epoca anteriore al primo settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica allora vigente

**Perito Legale**

Geom. CELIA Luciano

Geom. Luciano Celia
o Montecorvino, n. 2 - 88100 CATANZARO -
cell. 334-7960071
@libero.it - pec: lucianocelia@pec.giuffre.it



TRIBUNALE DI CATANZARO

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E.

2° PARTE

Dott.ssa Elais MELLACE

Processo Esecutivo Immobiliare N° 108/2025

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa

DEBITORE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dr Avv. Loretta Corradini

CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO: Geom. Luciano Celia

*** * * * ***

A seguito di nomina di esperto stimatore e per come dettato nel provvedimento del 17.11.2025 da parte del G.E. dott.ssa Elais Mellace del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 195 del c.p.c.,:

- in data 01 Dicembre 2025 ha depositato **RELAZIONE SCRITTA - 1° PARTE** - in ordine ai punti 1), 2) e 3);
- in data 10 Gennaio 2026 ha depositato **ISTANZA RICHIESTA PROROGA**;
- in data odierna, deposita la propria **RELAZIONE SCRITTA - 2° PARTE** in ordine ai punti 4), 5), 6), 7), 8), 9) e 10).

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

L'immobile oggetto di pignoramento per cui è stima è sito al Vicolo I° Carbone n. 6 del Comune di Catanzaro (CZ).

Urbanizzazione primaria (solo fogna) risulta collegata alla rete comunale.

Urbanizzazione secondaria risulta buona la comunicazione con negozi, banche, chiese e servizi di vario genere nel raggio minimo di 100 mt..

L'aspetto esteriore delle facciate dell'intero immobile è quello tipico dei fabbricati dalle caratteristiche ultra popolare.

Come già dichiarato nella prima parte della CTU e per come accertato e riportato nel verbale

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

di Sopralluogo e di Accesso, l'unità immobiliare si è presentata con modeste rifiniture e priva di alcuni requisiti sotto il profilo igienico-sanitario come dettato dal D.M. 5 luglio 1975 (*vedi documento fotografico - allegato n. 03 CTU 1° parte*).

PREMESSA

Lo scrivente, a seguito degli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro e Agenzia delle Entrate – Catasto - tiene a precisare quanto segue:

- che l'immobile oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025 viene identificato con Atto del 19/03/1987 Pubblico ufficiale PALANGE IADVIDA Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 117662 - UR Registrazione n. 1014 registrato in data 02/04/1987 - Voltura n. 1081/1987 in atti dal 19/12/1989, come unità avente categoria catastale A5;
- che con Atto del 24/08/2001 Pubblico ufficiale NOT. PERRELLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 38908 - VENDITA Voltura n. 286127.1/2001 - Pratica n. 289435 in atti dal 14/09/2001, detta unità immobiliare viene trasferita al sig. _____ o come unità avente categoria catastale A5;
- che il sig. _____, con VARIAZIONE del 18/09/2001 Pratica n. 292050 in atti dal 18/09/2001 DA ABITAZIONE A LOCALE DI DEPOSITO (n. 5617.1/2001), modifica al catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare da A5 a C2;
- che il sig. _____, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/09/2008 Pratica n. CZ0229806 in atti dal 25/09/2008 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (n. 25548.1/2008), modifica al catasto la destinazione d'uso dell'unità immobiliare da C2 a A3;
- che il sig. _____, con Atto del 09/12/2008 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148208 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13346.1/2008 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/12/2008, trasferisce all'esecutato _____ l'unità immobiliare avente categoria catastale A3;
- che dagli accurati e certosini accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro è stato appurato che tutte le modifiche apportate (variazione di destinazione d'uso nonché della diversa disposizione planimetrica dell'unità immobiliare di cui si tratta) non sono stati mai depositati progetti e/o documentazione (Dia e/o CILA);
- che, a seguito di quanto determinato, dette variazioni di destinazione d'uso e ristrutturazione dell'unità immobiliare, eseguite negli anni (2001 – 2008) dal sig. _____ allo stato risultano prive di provvedimenti autorizzativi e/o approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;
- che sentito il tecnico, geom. Leandro Guarnieri, incaricato ad effettuare la variazione catastale da C2 ad A3 e diversa distribuzione planimetrica ha dichiarato che non sono stati depositati progetti e/o documentazione (Dia e/o CILA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;
- che in virtù di quanto constatato l'unità immobiliare, oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025, deve essere declassificata alle sue origini nella categoria catastale A5;
- che il Ministero delle Finanze con la circolare numero 5 del 14 marzo 1992 annulla la categoria catastale A5 (immobili di bassissimo livello ultrapopolari) e le confluisce nella categoria catastale A4 (abitazioni popolari);
- che a seguito di ciò l'unità immobiliare oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

è da considerarsi di categoria catastale A4.

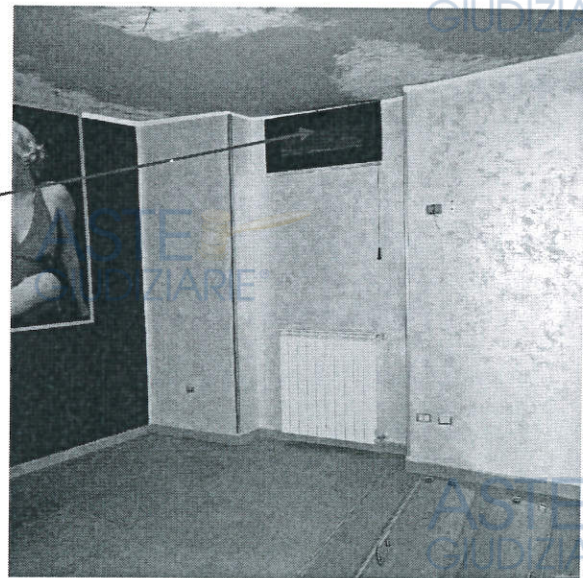
A. NORMATIVA E STATO DEI LUOGHI

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

- alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025, per come accertato e riportato nel verbale di Sopralluogo e di Accesso, si è presentato:
- appartamento: in ottimo stato di conservazione.
- non presenta nessuna infiltrazione sia nelle mura perimetrali che per i solai;
- pavimentazione in gres;
- porte in legno tipo noce tamburato;
- uno infisso in alluminio di colore scuro, posto su via Vicolo Carbone, completo di grata di ferro;
- un bagno completo di pezzi igienici e box doccia con aspiratore ricircolo aria;
- impianti idrico: "NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARLO";
- impianto elettrico ESISTENTE MA NON FUNZIONANTE;
- impianto di riscaldamento "L'IMMOBILE SI PRESENTA COMPLETO DI TERMIFONI MA NON VERIFICATO" - caldaia non presente;
- lo stato di fatto dell'unità NON E' CONFORME alla planimetria catastale dell'immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto - di Catanzaro e depositata in data 25.09.2008;

Si precisa altresì:

- che il vano denominato "letto" nella planimetria STATO DI FATTO (vedi *allegato n. 02 CTU 1° parte*) è privo di una adeguata finestra per l'esposizione ai raggi solari, per la luminosità e uno adeguato ricambio d'aria il tutto come dettato dal Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/01 - art.24 "sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità - rapporto minimo per ogni camera 1/8 sulla superficie calpestabile);
- che a seguito di quanto determinato e per fissare il valore dell'unità immobiliare di cui si tratta (Valore di Mercato) lo scrivente applica una percentuale di ribasso sul prezzo di mercato accertato dell'unità immobiliare pari al 30%.



motorola edge 60 pro
Geom. Celia Luciano

26 nov 2025 10:50

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 (anteriore all'1 settembre 1967) si ritiene che la stessa da un punto di

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

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

cell. 3347960071 - Via Montecorvino - 88110 CATANZARO

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' PROBABLE 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:

$$S_v : S_p = V_x : p_x$$

$$\text{da cui: } V_x = (S_v / S_p) p_x$$

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, nonché ubicazione, età della costruzione) ed estrinseche (come collegamenti con la città, prossimità con il centro abitato e ai servizi), ci dà la possibilità di riscontrare mediante una diligente indagine di mercato, una casistica di compravendite.

Vista la diminuzione economica a livello nazionale e in particolare quella locale, dove i prezzi di mercato degli immobili distinti a civile abitazione tipo popolare della città di Catanzaro, registrano un andamento in cui l'offerta è prevalente rispetto alla domanda, sicché la concentrazione dell'offerta nel centro storico, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, 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 riduzione/abbassamento più che consistente e che si sono assestati su livelli minimi 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:

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

✚ **AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI –** (vedi allegato n. 11)**Provincia:** CATANZARO**Comune:** CATANZARO**Fascia/zona:** Centrale /CENTRO STORICO**Codice di zona:** B9**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 Tipo Economico	normale	900,00	1.200,00	1.050,00

✚ **BORSINI IMMOBILIARI CENTRO STORICO CATANZARO (CZ)** (vedi allegato n. 12)

Da una attenta ricerca/verifica dei borsini immobiliari e dei prezzi si evince che il mercato immobiliare nel Comune di Catanzaro – Centro Storico - è andato a scemare negli ultimi 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 Tipo Economico	normale	500,00	656,00	578,00

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 Tipo Economico	normale	1.050,00	578,00	814,00

Premesso che nel deposito della 1° parte della CTU lo scrivente ha determinato che l'immobile, distinto nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 48, particella n. 1328 sub. 7, consistenza vani 2,5, ha una superficie lorda catastale di fatto Mq 46,45 (vedi visura storica - allegato n. 04 CTU 1° parte).

Determinato il Valore di Mercato al mq delle unità immobiliari vigente alla Vico Primo Carbone n. 6 del Comune di Catanzaro pari a €. 814,00 al mq lo scrivente procede alla valutazione dell'appartamento pignorato a carico dell'esecutato come di seguito:

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

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

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

Immobile	Mq lordi	Valore medio €/mq lordo	Valore € Commerciale
Appartamento Tipo Economico	46,45	814,00	€. 37.810,30

Che per determinare il reale valore dell'unità immobiliare di cui si tratta, visto lo stato di fatto, bisogna applicare una percentuale di ribasso sul prezzo di mercato pari al 30% (vedi DPR 380/01 - art.24 "sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità").

In virtù di ciò si ha:

Immobile	Valore Commerciale	percentuale di ribasso sul prezzo di mercato	Valore Reale di Mercato
Appartamento Tipo Economico	37.810,30	30%	€. 26.467,21

A seguito di quanto sopra precisato posso stabilire con esattezza che l'immobile distinto nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 48, particella n. 1328 sub. 7, cat. A4, consistenza vani 2,5, allo stato di fatto – Tipo Popolare/ Economico – ha un valore reale di mercato pari a €. 26.467,21.

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 e lo stato in cui versa;
- considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile;

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 dell'esecutato sig.:

Proprietario	Quota proprietà
	100/100

- Vista lo stato in cui versa l'unità immobiliare Tipo Popolare/Economico;
- 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.

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. 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 gravanti sul bene;
- che l'unità immobiliare non è facente parte di alcun complesso condominiale;
- che l'unità immobiliare alla data degli accertamenti risulta libero.

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 Catanzaro è risultato che l'unità immobiliare non è gravata da censo, livello o uso civico.

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:
 - o l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;
 - o Agenzia delle Entrate – Catasto -;

lo scrivente ha riscontrato che:

- esaminato lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento;
- confrontato con la planimetria catastale datata 25.09.2008;
- Espletati gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

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

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

posso dichiarare:

- che dagli accurati e certosini accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro è stato appurato che tutte le modifiche apportate (variazione di destinazione d'uso nonché della diversa disposizione planimetrica dell'unità immobiliare di cui si tratta) non sono stati mai depositati progetti e/o documentazione (Dia e/o CILA);
- che, a seguito di quanto determinato, dette variazioni di destinazione d'uso e ristrutturazione dell'unità immobiliare, eseguite negli anni (2001 – 2008) dal sig. _____, allo stato risultano prive di provvedimenti autorizzativi e/o approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;
- che sentito il tecnico, geom. Leandro Guarnieri, ha dichiarato che a seguito di incarico dal sig. Santopolo Francesco, di avere effettuato la sola variazione catastale da C2 ad A3 e la diversa distribuzione planimetrica e di non avere depositato progetto e/o documentazione (Dia e/o CILA) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;
- che a seguito di ciò l'unità immobiliare, distinta nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 48, particella n. 1328 sub. 7, cat. A3, consistenza vani 2,5, superficie superfice lorda catastale di fatto Mq 46,45, Piano T, oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025, ai sensi della circolare numero 5 del 14 marzo 1992 del Ministero delle Finanze, è da considerarsi di categoria catastale A4;
- Che non risulta in atto nessuna presentazione di istanze di condono;
- Che, dal sopralluogo è stato accertato che il vano "letto" è privo di una adeguata finestra per l'esposizione ai raggi solari, per la luminosità e uno adeguato ricambio d'aria il tutto come dettato dal Testo Unico dell'Edilizia - DPR 380/01 - art.24 "*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità* - rapporto minimo per ogni camera 1/8 sulla superficie calpestabile -;
- che a seguito di quanto determinato e per fissare il valore dell'unità immobiliare di cui si tratta (Valore di Mercato) lo scrivente applica una percentuale di ribasso sul prezzo di mercato accertato dell'unità immobiliare pari al 30%.
- Che l'unità immobiliare è priva di Certificato di Agibilità in quanto trattasi di costruzione antecedente al 1942;
- Che per regolarizzare l'unità immobiliare (declassificazione categoria catastale da A3 ad A4 e per i lavori di ristrutturazione eseguiti negli anni (diversa disposizione planimetrica) deve essere depositata:
 - CILA/SCIA IN SANATORIA presso il SUE del Comune di Catanzaro;
 - DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto;
- Che i costi per la presentazione della:
 - CILA/SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) IN SANATORIA;
 - DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto;si determinano nella tabella che segue:

COSTI E PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER CILA/SCIA IN SANATORIA

DIRITTI DI SEGRETERIA SUE COMUNE DI CATANZARO	125,00
DEPOSITO CILA/SCIA IN SANATORIA SUE COMUNE DI CATANZARO	1.032,00
SPESE VIVE PER DOCUMENTI VARI E ONORARIO PROFESSIONALE	1.000,00

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

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

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

- DOCFA AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO – SPESE E ONORARIO	800,00
TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)	2.955,00

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 accertato che l'unità immobiliare è fornita degli impianti elettrico/riscaldamento ma NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE IL LORO FUNZIONAMENTO IN QUANTO L'IMMOBILE E' RISULTATO PRIVO DI ENERGIA ELETTRICA.
- Che con riferimento allo stato in cui versa l'immobile e alla situazione energetica il sottoscritto ha realizzato giusto certificato A.P.E. (Attestato di Prevenzione Energetica) che riporta Codice Identificativo 20260202-079023-48615 con Classe Energetica "G" che viene allegato alla presente relazione (*vedi allegato n. 13*).

-----00-----

ALLEGATI:

sub. 11	Banca Dati – Agenzia delle Entrate
sub. 12	n. 02 Borsini Immobiliari Catanzaro
sub. 13	n. 01 APE (Attestato di Prevenzione Energetica)
sub. 14	n. 01 Specifica delle competenze

Catanzaro, lì 02 Febbraio 2026

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

PROSPETTO REPILOGATIVO QUESITI N. 4 – 10

Quesito N.	Risposta al Quesito												
04	Criterio di Stima: SINTETICO o COMPARATIVO <table><tr><th>Immobile</th><th>Valore Commerciale</th><th>percentuale di ribasso sul prezzo di mercato</th><th>Valore Reale di Mercato</th></tr><tr><td>Immobile Tipo Popolare</td><td>37.810,30</td><td>30%</td><td>26.467,21</td></tr><tr><td colspan="3">VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO</td><td>26.467,21</td></tr></table>	Immobile	Valore Commerciale	percentuale di ribasso sul prezzo di mercato	Valore Reale di Mercato	Immobile Tipo Popolare	37.810,30	30%	26.467,21	VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO			26.467,21
Immobile	Valore Commerciale	percentuale di ribasso sul prezzo di mercato	Valore Reale di Mercato										
Immobile Tipo Popolare	37.810,30	30%	26.467,21										
VALUTAZIONE IMMOBILE ESECUTATO			26.467,21										
05	• Vista lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare; • considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile; 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.: <table><tr><th>Proprietario</th><th>Quota proprietà</th></tr><tr><td>N</td><td>100/100</td></tr></table>	Proprietario	Quota proprietà	N	100/100								
Proprietario	Quota proprietà												
N	100/100												
07	- non risultano vincoli gravanti sul bene; - che l'unità immobiliare non è facente parte di alcun complesso condominiale; - che l'unità immobiliare alla data degli accertamenti risulta libero												
08	Il terreno su cui sorge il fabbricato non è gravato da censo, livello o uso civico												
09	- Che dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro è emerso: - Che le variazioni catastali realizzate nel tempo allo stato risultano NULLE/INEFFICACE e di conseguenza l'unità immobiliare oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 108/2025 è da considerarsi di categoria catastale A4; - Che per regolarizzare l'unità immobiliare (declassificazione categoria catastale da A3 ad A4) e per i lavori di ristrutturazione eseguiti negli anni (diversa disposizione planimetrica) deve essere depositata: - o CILA/SCIA IN SANATORIA presso il SUE del Comune di Catanzaro; - o DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto; - Che l'unità immobiliare è priva di Certificato di Agibilità in quanto trattasi di unità immobiliare antecedente al 1942; - Che i costi per la presentazione della: - o CILA/SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) IN SANATORIA; - o DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto; si determinano nella tabella che segue: <table><tr><th colspan="2">COSTI E PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER CILA/SCIA IN SANATORIA</th></tr><tr><td>- DIRITTI DI SEGRETERIA SUE COMUNE DI CATANZARO</td><td>125,00</td></tr><tr><td>- DEPOSITO CILA/SCIA IN SANATORIA SUE COMUNE DI CATANZARO</td><td>1.032,00</td></tr></table>	COSTI E PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER CILA/SCIA IN SANATORIA		- DIRITTI DI SEGRETERIA SUE COMUNE DI CATANZARO	125,00	- DEPOSITO CILA/SCIA IN SANATORIA SUE COMUNE DI CATANZARO	1.032,00						
COSTI E PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER CILA/SCIA IN SANATORIA													
- DIRITTI DI SEGRETERIA SUE COMUNE DI CATANZARO	125,00												
- DEPOSITO CILA/SCIA IN SANATORIA SUE COMUNE DI CATANZARO	1.032,00												

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

	- SPESE VIVE PER DOCUMENTI VARI E ONORARIO PROFESSIONALE	1.000,00
	- DOCFA AGENZIA DELLE ENTRATE – CATASTO – SPESE E ONORARIO	800,00
	TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)	2.955,00
10	Vedi certificato A.P.E. n. 20260202-079023-48615 allegato n. 13 alla presente relazione	

* * * * *

Lo scrivente ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli.

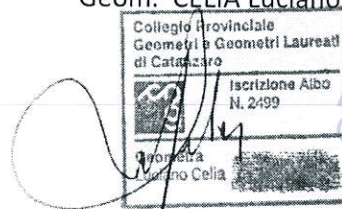
Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S. V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Con perfetta osservanza.

Catanzaro, lì 02 Febbraio 2026

C.T.U.

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

