

**Consulenza Tecnica d'Ufficio
nel**

**Procedimento Esecutivo Immobiliare
iscritto nel Ruolo Generale delle Esecuzioni**

al n° 07/2026



contro



Relazione Tecnica e Allegati

Catanzaro lì 08/06/2026

Il Giudice

Dott.ssa Chiara Di Credico

Il C.T.U.

Dott. Arch. Raffaella Squillace

Indice

Introduzione	1
Quesito n. 1	2
Identificazione del bene	2
Confini , dati catastali e ortofoto	4
Rappresentazione fotografica del bene	8
Quesito n. 2	23
Titolo di proprietà del bene oggetto dell'esecuzione.....	23
Quesito n. 3	25
Stato di possesso del bene oggetto dell'esecuzione.....	25
Quesito n. 4	26
Criterio di stima adottato e valutazione	26
Quesito n. 5.....	31
Formazione dei lotti.....	31
Quesito n. 6	33
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato.....	33
Quesito n. 7	34
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	34
Quesito n. 8.....	43
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	43
Quesito n. 9	43
Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico	43

Quesito n. 10	47
Possibilità di sanatoria opere.....	47
Quesito n. 11	50
Impianti esistenti e situazione energetica.....	50
Riepilogo valutazione	52

Introduzione

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Squillace, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con ordinanza del 25 marzo 2026 è stata nominata C.T.U. nella causa civile R.G.E. 07/2026 vertente tra [REDACTED] ed il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] successivamente in data 30 marzo 2026 ha prestato giuramento telematico per incarico valutazione compendio immobiliare, prendendo nozione del mandato affidatogli. Esaminati in studio gli atti del procedimento, effettuate le opportune richieste di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e presso il Comune di Marcellinara, il C.T.U. dopo aver richiesto sopralluogo congiunto con Custode Giudiziario, è stata informata dal Custode nominato Avv. Stefania Caiazza, sulla data per l'espletamento del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, per il giorno 14 marzo 2026 a mezzo telefonico; avendo presenziato al suddetto sopralluogo è stato redatto un verbale [ALL. 1], e successivamente rinviato primo accesso nella data del 17 Marzo per motivi di lavoro improrogabili dell'esecutata, erano presenti il [REDACTED] (figlio dei debitori) e la [REDACTED] che hanno permesso così l'accesso,

in un primo momento, all'unità immobiliare in Via San Francesco di Paola civ.70, PIANO TERRA, – 88044 Marcellinara (Cz), sottoscrivendo quindi il verbale di sopralluogo [ALL. 1] e successivamente ci hanno condotto al piano superiore permettendoci l'accesso all'unità immobiliare in Via San Francesco di Paola civ.70, PIANO PRIMO, – 88044 Marcellinara (Cz), sottoscrivendo quindi il relativo verbale di sopralluogo [ALL. 1].

Quesito n. 1

“Identificazione dei beni oggetto del pignoramento.”

Oggetto della presente procedura sono due proprietà immobiliari coinvolte nell'iter che verranno identificati e relazionati separatamente, ogni immobile avrà una sezione dedicata in questo documento per descriverlo, la descrizione dettagliata dei due beni si troverà più avanti nel testo della relazione tecnica iniziale.

- La prima consiste in un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nel Comune di Marcellinara, nello specifico in **Via San Francesco di Paola** al civico **70**, **piano terra**. Il comune di Marcellinara sorge a 337 m s.l.m. sull'istmo di Catanzaro, il punto più

stretto d'Italia dove si affacciano il Mar Ionio e il Mar Tirreno. È un centro collinare dinamico insignito del titolo di "Città" e caratterizzato da un forte legame tra il suo antico tessuto storico e l'ambiente naturale circostante. Oltre al nucleo storico, le aree a valle e di recente sviluppo ospitano infrastrutture e un tessuto produttivo vivace, compresa un'area industriale per la quale il comune mantiene una gestione attiva. La zona in cui si trovano gli immobili in oggetto, è un'arteria centrale e strategica che ospita la sede amministrativa della BCC Calabria Ulteriore e strutture di pubblica utilità, prevalentemente mista che include residenze, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura comunale), offrendo al contempo collegamenti agevoli verso il capoluogo, distante pochi chilometri.

- La seconda consiste ugualmente in un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano superiore della precedente nel Comune di Marcellinara in Provincia di Catanzaro, nello specifico in **Via San Francesco di Paola** al civico **70, piano primo**.

Identificazione catastale Lotto Unico Via San Francesco di Paola,70

PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz)

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del Comune di Marcellinara al foglio **7** particella **471**,

subalterno 2, Via San Francesco di Paola civ.70, PIANO T, Cat. A/3,
CL. 2, Vani 3,5, superficie catastale mq 80, superficie catastale escluse
aree scoperte mq 72, R.C. Euro 83,15; in testa [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

con [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

con [REDACTED] eseguiti; l'immobile col subalterno 2 disposto

su un livello è composto da 3,5 vani costituiti da ingresso-cucina-

soggiorno in open-space e attraversando il locale ingresso-disimpegno si

accede a una camera da letto e unico servizio igienico , inoltre è presente

una corte di pertinenza esclusiva sulla facciata sud dell'immobile con

accesso secondario direttamente al locale soggiorno, e ancora un scala

coperta in comune con altri che consente l'accesso alle proprietà altre

ditte e consente anche l'accesso principale all'unità immobiliare in

esame; nell'insieme il terreno circostante il fabbricato è confinante con

strada statale 19 a sud (Via San Francesco di Paola) e fabbricati di altre

ditte in tutte le altre direzioni.

Ortofoto Via San Francesco di Paola, 70 – 88044 Marcellinara (Cz)

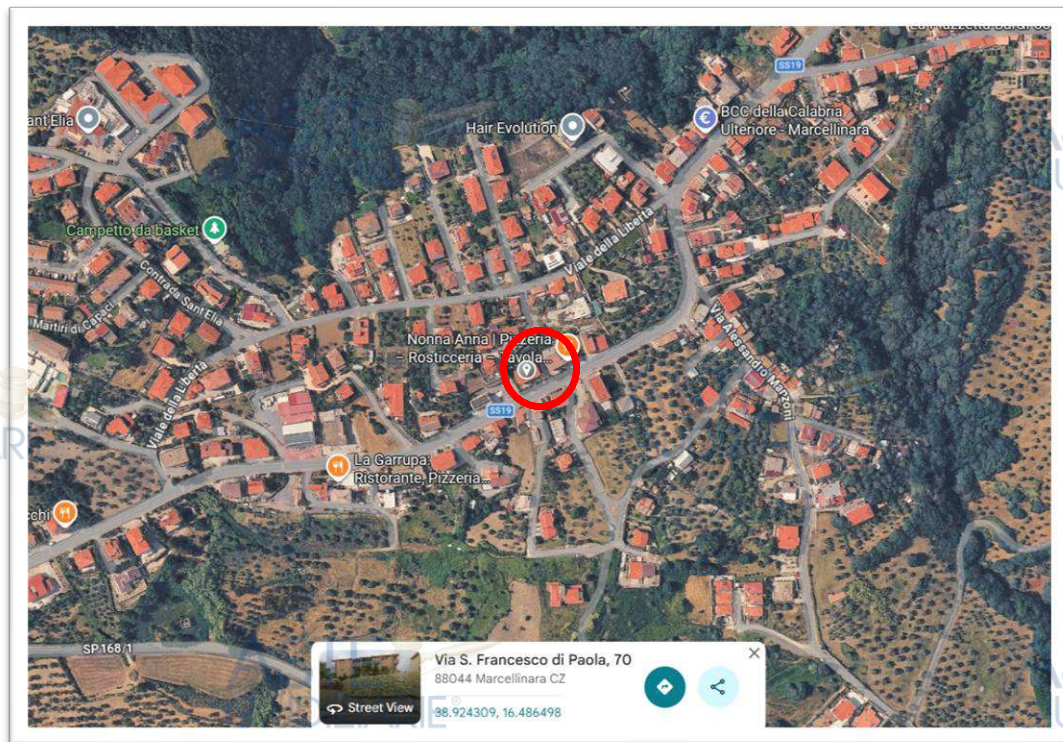


Figura 1: Immagine satellitare (Google Earth) con ubicazione dell'immobile oggetto del procedimento coordinate 38°55'27.2"N 16°29'11.3"E



Identificazione catastale Lotto Unico Via San Francesco di Paola,70

PIANO PRIMO – 88044 Marcellinara (Cz)

Il lotto UNICO è composto dall'unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del Comune di Marcellinara al foglio 7 particella 471, subalterno 2, Via San Francesco di Paola civ.70, PIANO 1, Cat. A/3, CL.

2, Vani 6, superficie catastale mq 119, superficie catastale escluse aree scoperte mq 114, R.C. Euro 142,54; in testa a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED], esegutati; l'immobile col subalterno 4 disposto

su un livello al piano primo attraverso al quale si accede da scala coperta in comune con altre ditte, è composto da 6 vani costituiti da ingresso-cucina-soggiorno in open-space e attraversando il locale disimpegno si accede a servizio igienico, tre camere da letto una delle quali con servizio igienico annesso e altra con cabina armadio, nell'insieme il terreno circostante il fabbricato è confinante con strada statale 19 a sud (Via San Francesco di Paola) e fabbricati di altre ditte in tutte le altre direzioni.

Identificazione catastale Lotto Unico Via San Francesco di Paola,70

PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz)

Il lotto **UNICO** è composto dall'unità immobiliare, censita al N.C.E.U.

del Comune di Marcellinara al foglio **7** particella **471**, subalterno **2**;

l'immobile in oggetto è disposto su un livello ed è composto da 3,5 vani,

ubicato nel Comune di Marcellinara in Provincia di Catanzaro, **Via San**

Francesco di Paola nr. 70 - CAP 88044.



Figura 3A e 3B: Viste prospetto SUD-OVEST e SUD del fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto da corte esterna del fabbricato

La categoria catastale è A/3 ovvero “Abitazioni di tipo economico”.

L'intero immobile, presente nella planimetria catastale datata 2004 [ALL. 3A], è costituito da struttura portante in muratura, da solai di tipo misto e copertura a tetto a due falde con sovrastante manto di tegole; tutto il complesso ha caratteristiche di civile abitazione. L'appartamento con Subalterno 2 oggetto di valutazione, è composto da 3,5 vani catastali costituiti da ingresso-cucina-soggiorno in open-space e attraversando il locale ingresso-disimpegno si accede a una camera da letto e unico

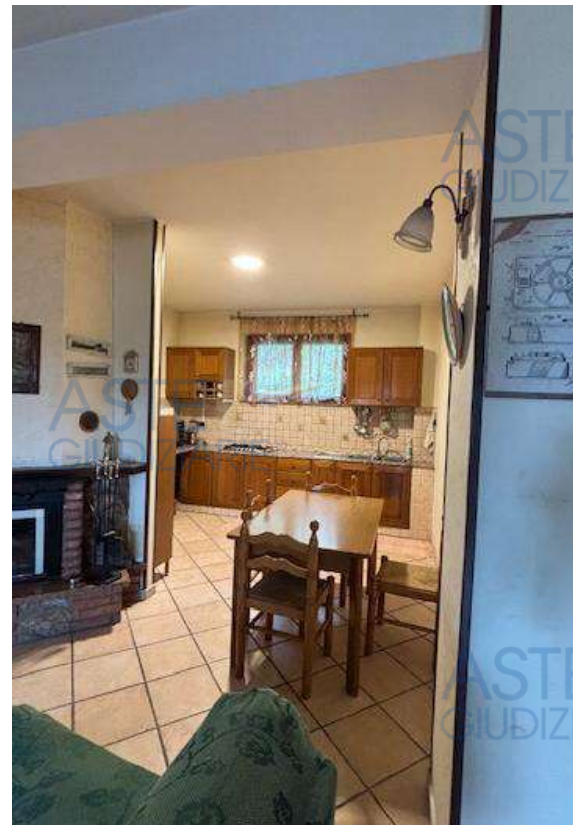


Figura 4: (a sinistra) vista ambiente ingresso-soggiorno (a destra) vista ambiente cucina-soggiorno adiacente

servizio igienico, inoltre è presente una corte di pertinenza esclusiva sulla facciata sud dell'immobile con accesso secondario direttamente al locale soggiorno (vedi tutte le foto. [ALL. 2A]).



Figura 5: viste ambiente unica camera da letto



Figura 6: viste ambiente unico servizio igienico

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in un discreto stato di conservazione generale esterno, mostra evidenti segni di usura sulle facciate intonacate, suggerendo la necessità di manutenzione e di conseguenza internamente.



L'appartamento identificato oggi col subalterno 2 particella 471 presenta delle difformità planimetriche relative rispetto alla planimetria catastale in atti (Figura 7), quali lo spostamento di una porta di accesso al servizio igienico e un diverso dimensionamento dell'ambiente letto (Figura 7B), e una completa diversa distribuzione interna nonché diversa destinazione d'uso rispetto al titolo edificatorio abilitativo; tutte le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la concessione edilizia n.142 del 1982 e successive varianti 142/A e 299[**ALL. 5A**] risultano essere oggetto di una

Data: 26/03/2026 - n. T150397 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P

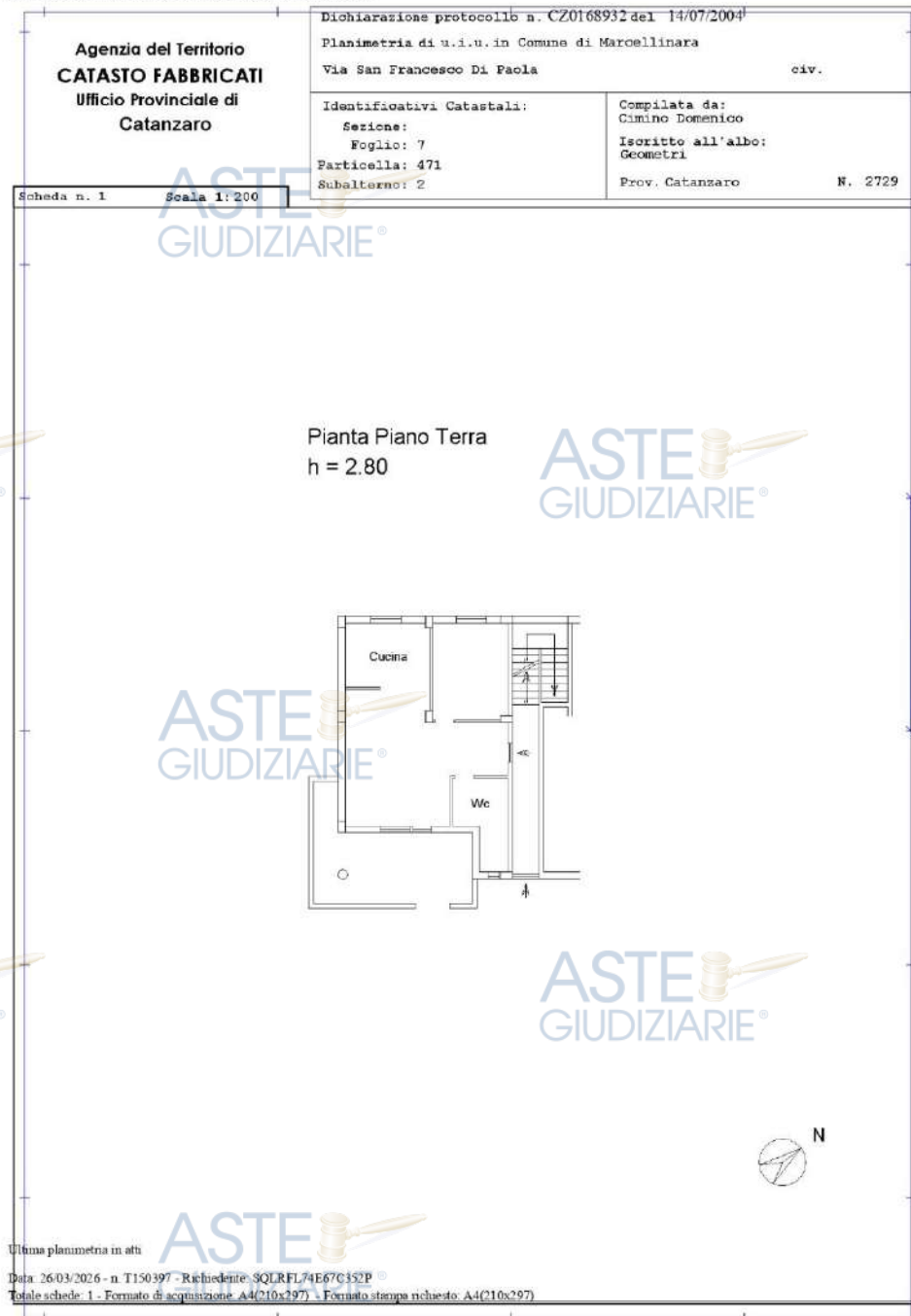


Figura 7: Ultima planimetria catastale in atti Fg.7 Part. 471 Sub. 2 Piano Terra [ALL. 3A]

Dichiarazione di Inizio Attività Pratica n. 25 prot. N. 5689 del 03 settembre 2009 [ALL. 5B], il tutto però incompleto e mancante di

elaborati grafici, come comunicato dal settore tecnico del comune di Marcellinara [ALL. 9], che avrebbero consentito una parziale sanatoria delle difformità suddette, pertanto non risulta corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare e la planimetria originaria e assentita [ALL. 5A], il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati alla presente.

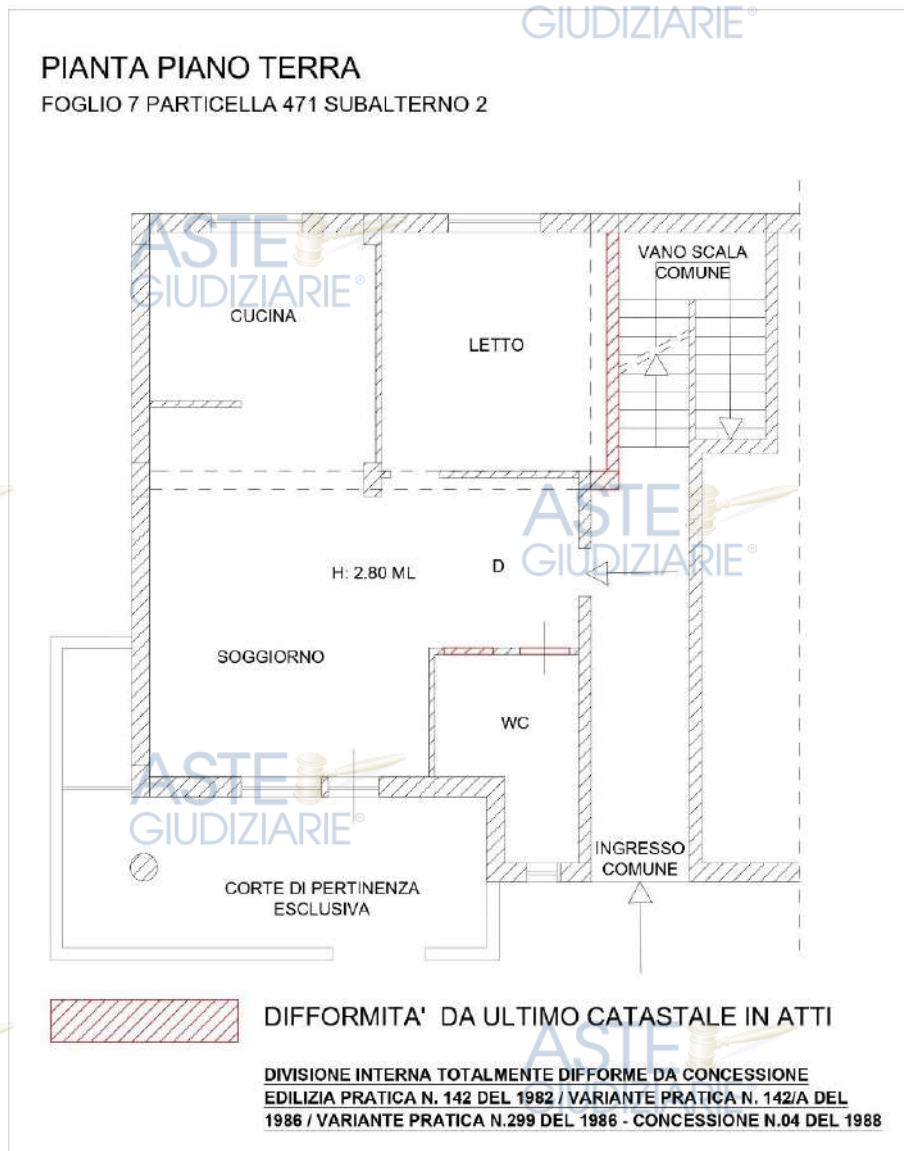


Figura 7B: Stato di fatto e rilevato Fg.7 Part. 471 Sub. 2 Piano Terra

Non è stata rinvenuta al momento documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi della deliberazione n.40/04 dell'autorità per l'energia elettrica e il gas e conformità degli impianti ai sensi della ex legge 46/90 (Figura 8).



Figura 8: Caldaia posta nell'unità immobiliare al piano primo subalterno 4 che al momento serve anche il subalterno 2 in oggetto

L'immobile non ha le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata. Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile di **Via San Francesco di Paola, 70 PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz):**

TIPOLOGIA	MATERIALE/FINITURA
Struttura portante	Muratura
Solai	Latero-cemento
Infissi esterni	Serramenti in legno con vetrocamera e tapparelle
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore terra di Siena bruciata
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale (da verificare)
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo - termosifoni in alluminio e caldaia alimentata a gas metano posizionata al piano primo
Impianto di climatizzazione	Presente unità moto-condensante esterna e condizionatore split interno con tecnologia a pompa di calore al momento non funzionante
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non presente

Lotto Unico Via San Francesco di Paola, 70 PIANO PRIMO – 88044

Marcellinara (Cz)

Il lotto UNICO è composto dall'unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Marcellinara al foglio 7 particella 471, subalterno 4; l'immobile in oggetto è disposto su un livello ed è composto da 6 vani, ubicato nel Comune di Marcellinara in Provincia di Catanzaro, **Via San Francesco di Paola nr. 70** - CAP 88044.



Figura 3C e 3D: Viste prospetto SUD e NORD del fabbricato in cui si trova l'immobile in oggetto da corte esterna del fabbricato

La categoria catastale è A/3 ovvero “Abitazioni di tipo economico”.

L'intero immobile, presente nella planimetria catastale datata 2009 [ALL. 3B], è costituito da struttura portante in muratura, da solai di tipo misto e copertura a tetto a due falde con sovrastante manto di tegole; tutto il complesso ha caratteristiche di civile abitazione. L'appartamento con Subalterno 4 oggetto di valutazione, è composto da 6 vani catastali costituiti da ingresso-cucina-soggiorno in open-space e attraversando il



Figura 9: (a sinistra) vista ambiente ingresso-soggiorno (a destra) vista ambiente cucina-soggiorno adiacente

locale disimpegno si accede a servizio igienico, tre camere da letto una delle quali con servizio igienico annesso e altra con cabina armadio, (vedi tutte le foto. [ALL. 2A]).



Figura 10: viste ambienti camere da letto



Figura 11: viste ambienti servizio igienico padronale e servizio igienico in camera



Figura 12: viste ambiente camera matrimoniale con ambiente adiacente adibito a cabina armadio

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in un buono stato di conservazione generale esterno, nonostante l'esterno del fabbricato mostra evidenti segni di usura sulle facciate intonacate, suggerendo la necessità di manutenzione esterna. L'appartamento identificato oggi col subalterno 4 particella 471 presenta sostanziali difformità planimetriche relative a diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale in atti (Figura 13), tutte le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e le Concessioni Edilizie n. 142, 142/A e 299 rilasciate dal sindaco del comune di Marcellinara nell'anno 1982 [ALL. 5A] non risultano essere sanate urbanisticamente, il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto (figura 13B) allegati alla presente, pertanto non risulta

Data: 26/03/2026 - n. T150396 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro	Dichiarazione protocollo n. CZ0152382 del 14/07/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Marcellinara Via San Francesco Di Paola civ.	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: D'Amico Costantino
	Sezione: Foglio: 7 Particella: 471 Subalterno: 4	Isoritto all'albo: Architetti Prov. Catanzaro N. 1289

PIANO PRIMO
h = 2.80

Ultima planimetria in atti
Data: 26/03/2026 - n. T150396 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/03/2026 - Comune di MARCELLINARA (925) - < Foglio 7 - Particella 471 - Subalterno 4 >
VIA SAN FRANCESCO DI PAOLA Piano 1

Figura 13: Ultimo elaborato planimetrico catastale in atti [ALL. 3B]

corrispondenza completa tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ed i
relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria assentita
[ALL. 5A].

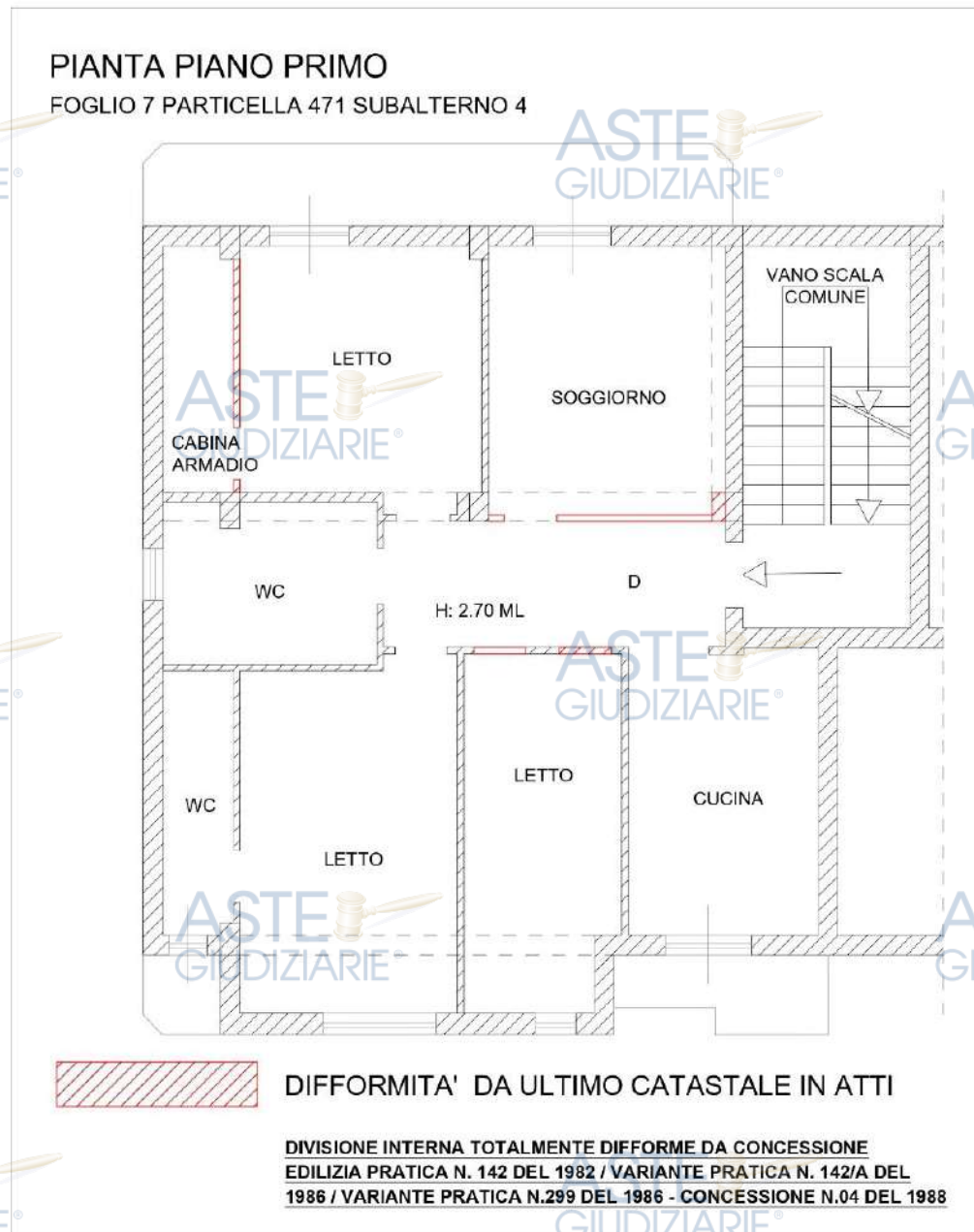


Figura 13B: Stato di fatto e rilevato Fg.7 Part. 471 Sub. 4 Piano Primo

Non è stata rinvenuta al momento documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi della deliberazione n.40/04 dell'autorità per l'energia elettrica e il gas e conformità degli impianti ai sensi della ex legge 46/90 (Figura 8).



Figura 8: Caldaia posta sul balcone nell'unità immobiliare in oggetto

L'immobile non ha le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata. Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile di **Via San Francesco di Paola, 70 PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz):**

TIPOLOGIA	MATERIALE/FINITURA
Struttura portante	Muratura
Solai	Latero-cemento
Infissi esterni	Serramenti in alluminio con vetro singolo e tapparelle
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore terra di Siena bruciata
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale (da verificare)
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo - termosifoni in alluminio e caldaia alimentata a gas metano posizionata all'esterno
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non presente

Quesito n. 2

“Titolo di proprietà dei beni in capo ai debitori esecutati.”

Identificazione catastale Lotto Unico Via San Francesco di Paola,70

PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz)

L’immobile di cui al presente lotto UNICO (N.C.E.U. foglio 7 p.lla 471
subalterno 2) è di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
con [REDACTED] e del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
con [REDACTED] ai quali è pervenuto per *atto di compravendita*

del 27/02/2002 *Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Sede*
LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 101375 - UR Sede LAMEZIA

TERME (CZ) Registrazione n. 612 registrato in data 14/03/2002 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 3900.1/2003 - Pratica n. 00169274 in
atti dal 08/09/2003.

Lotto Unico Via San Francesco di Paola, 70 PIANO PRIMO – 88044

Marcellinara (Cz)

L'immobile di cui al presente lotto UNICO (N.C.E.U. foglio 7 p.lla 471 subalterno 4) è di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] ai quali è pervenuto per *atto di compravendita*

del 27/02/2002 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Sede

LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 101375 - COMPRAVENDITA

Trascrizione n. 4223.1/2002 Reparto PI di CATANZARO in atti dal

11/04/2002.

Quesito n. 3

“Stato di possesso attuale degli immobili oggetto dell’esecuzione.”

Identificazione catastale Lotto Unico Via San Francesco di Paola,70

PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz)

L’unità immobiliare di cui al lotto UNICO al momento del sopralluogo e come ben evidente dal report fotografico risultava occupata da persone, risiede nell’immobile esecutato come comunicato da lui stesso presente al sopralluogo, il Sig. [REDACTED] (figlio dei debitori). È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Catanzaro prot. N. 53732 in data 08.05.2026 tendente ad ottenere copia di eventuali contratti di locazione sussistenti, **non** è risultata la sussistenza di un alcun contratto di locazione [ALL. 4].

Lotto Unico Via San Francesco di Paola,70 PIANO PRIMO – 88044

Marcellinara (Cz)

L’unità immobiliare di cui al lotto UNICO al momento del sopralluogo e come ben evidente dal report fotografico risultava occupata da persone, risiede nell’immobile esecutato come comunicato da lei stessa presente

al sopralluogo, la Sig.ra [REDACTED]

È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro prot. N. 53732 in data 08.05.2026 tendente ad ottenere copia di eventuali contratti di locazione sussistenti, **non** è risultata la sussistenza di un alcun contratto di locazione [ALL. 4].

Quesito n. 4

“Criterio di stima adottato e valutazione.”

-
- **Lotto Unico Via San Francesco di Paola ,70 – 88100 Catanzaro**
Piano terra Foglio 7 Particella 471Subalterno 2

Per una corretta determinazione del valore del lotto UNICO per mq lordo di superficie coperta sono stati consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del sito internet www.borsinoimmobiliare.it [ALL. 7].

Il valore dedotto dagli strumenti consultati per le aree coperte per il Comune di Marcellinara, zona Centrale/centro urbano / destinazione residenziale / tipologia prevalente abitazioni civili / abitazioni di tipo

economico / Semestre 2 – 2025, rientra in una forbice come di seguito schematizzato:

Valori OMI per abitazioni di economico		Valore Borsinoimmobiliare.it per abitazioni in stabili di fascia media	
Min	Max	Min	Max
550,00 €/mq	750,00 €/mq	515,00 €/mq	792,00 €/mq

In considerazione dei rilievi fatti sull'immobile, elaborati i dati catastali, tenuto conto del contesto ambientale ed urbanistico e dello stato di conservazione del bene è stato scelto di prendere il prezzo corrispondente al valore massimo proposto dagli strumenti consultati pari ad € 750,00 per metro quadrato; tale valutazione è adeguata anche alle discrete condizioni in cui versa l'unità immobiliare; quindi, il prezzo per metro quadrato, verrà calcolato come segue:

Valore massimo dei riferimenti *OMI*

Valore = 750,00 €/mq

Appartamento Foglio 7 p.lla 471 subalterno 2

- Superficie coperta lorda => 80,00 mq

Il prezzo per metro quadrato sarà, quindi pari a :

Prezzo [€/mq] = € 750,00 * 80 mq= 60.000,00 €

Il valore sarà, quindi, pari a € 60.000,00 €

Detraendo infine i seguenti costi:

- Costo sanatoria per difformità diversa distribuzione interna (a detrarre) => - **1.000,00 €**
- Onorario del Professionista per la redazione del progetto architettonico in sanatoria circa (a detrarre) => - **2.500,00 €**
- Accatastamento e Tributi catastali per variazione circa (a detrarre) => - **500,00 €**
- Separazione degli impianti tra i due appartamenti su piani diversi (piano terra e primo piano) al fine di rendere completa **indipendenza delle utenze** (a detrarre) salvo adeguamenti => - **7.500,00 €**

Il valore complessivo del **Lotto Unico in Via San Francesco di Paola ,70 – 88100 Catanzaro Piano terra Foglio 7 Particella 471 Subalterno 2** risulta quindi pari a:

€ **48.500,00**

- **Lotto Unico Via San Francesco di Paola ,70 – 88100 Catanzaro Piano primo Foglio 7 Particella 471 Subalterno 4**

Per una corretta determinazione del valore del lotto UNICO per mq lordo

di superficie coperta sono stati consultati i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) e del sito internet

www.borsinoimmobiliare.it [ALL. 7].

Il valore dedotto dagli strumenti consultati per le aree coperte per il
Comune di Marcellinara, zona Centrale/centro urbano / destinazione
residenziale / tipologia prevalente abitazioni civili / abitazioni di tipo
economico / Semestre 2 – 2025, rientra in una forbice come di seguito
schematizzato:

Valori OMI per abitazioni di economico		Valore Borsinoimmobiliare.it per abitazioni in stabili di fascia media	
Min	Max	Min	Max
550,00 €/mq	750,00 €/mq	515,00 €/mq	792,00 €/mq

In considerazione dei rilievi fatti sull'immobile, elaborati i dati
catastali, tenuto conto del contesto ambientale ed urbanistico e dello
stato di conservazione del bene è stato scelto di prendere il prezzo
corrispondente al valore massimo proposto dagli strumenti consultati
pari ad € 750,00 per metro quadrato; tale valutazione è adeguata anche
alle buone condizioni in cui versa l'unità immobiliare; quindi, il prezzo
per metro quadrato, verrà calcolato come segue:

Valore massimo dei riferimenti *OMI*

Valore = 750,00 €/mq

Appartamento Foglio 7 p.lla 471 subalterno 4

- Superficie coperta lorda => 119 mq

Il prezzo per metro quadrato sarà, quindi pari a :

Prezzo [€/mq] = € 750,00 * 119 mq = 89.250,00 €

Il valore sarà, quindi, pari a € 89.250,00 €

Detraendo infine i seguenti costi:

- Costo sanatoria per difformità diversa distribuzione interna circa (a detrarre) => **- 1.000,00 €**
- Onorario del Professionista per la redazione del progetto architettonico in sanatoria circa (a detrarre) => **- 2.000,00 €**
- Accatastamento e Tributi catastali per variazione circa (a detrarre) => **- 500,00 €**
- Verifica conformità impianti e adeguamento dopo separazione impiantistica dal piano terra (a detrarre) salvo adeguamenti => **- 5.000,00 €**

Il valore complessivo del **Lotto Unico in Via San Francesco di Paola**
,70 - 88100 Catanzaro Piano primo Foglio 7 Particella 471
Subalterno 4 risulta quindi pari a

€ 80.750,00

Quesito n. 5

“Formazione dei lotti.”

Oggetto della presente procedura sono due beni immobili, per cui verrà disposto un Lotto UNICO per ciascun immobile.

Identificazione catastale Lotto Unico Via San Francesco di Paola,70

PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz)

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Marcellinara (CZ) al foglio 7, particella 471

subalterno 2; l'immobile col subalterno 2 disposto su un livello è

composto da 3,5 vani costituiti da ingresso-cucina-soggiorno in open-space e attraversando il locale ingresso-disimpegno si accede a una

camera da letto e unico servizio igienico, inoltre è presente una corte di

pertinenza esclusiva sulla facciata sud dell'immobile con accesso secondario direttamente al locale soggiorno, e ancora un scala coperta in

comune con altri che consente l'accesso alle proprietà altre ditte e

consente anche l'accesso principale all'unità immobiliare in esame;

nell'insieme il terreno circostante il fabbricato è confinante con strada

statale 19 a sud (Via San Francesco di Paola) e fabbricati di altre ditte in tutte le altre direzioni.

Si precisa che la conformazione dell'appartamento con unico accesso interno al piano terra e oltre alle dimensioni ridotte dell'appartamento, non ne consentono un frazionamento comodamente divisibile che comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Lotto Unico Via San Francesco di Paola, 70 PIANO PRIMO – 88044

Marcellinara (Cz)

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Marcellinara (CZ) al foglio 7, particella 471 subalterno 4; l'immobile col subalterno 4 disposto su un livello al piano primo attraverso al quale si accede da scala coperta in comune con altre ditte, è composto da 6 vani costituiti da ingresso-cucina-soggiorno in open-space e attraversando il locale disimpegno si accede a servizio igienico, tre camere da letto una delle quali con servizio igienico annesso e altra con cabina armadio, nell'insieme il terreno circostante il fabbricato è confinante con strada statale 19 a sud (Via San Francesco di Paola) e fabbricati di altre ditte in tutte le altre direzioni.

Si precisa che la conformazione dell'appartamento con unico accesso al piano primo attraverso un vano scala in comune con altri, non ne consente un frazionamento comodamente divisibile che comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Quesito n. 6

“Titolo di proprietà dei beni in capo ai debitori esecutati.”

Diritti Reali Pignorati

I beni ricadono il primo nel Comune di Marcellinara e sono censiti il primo al N.C.E.U. al **Foglio 7, particella 471**, subalterno **2**, il secondo sempre nel Comune di Marcellinara in Provincia di Catanzaro ed è censito al N.C.E.U. al **Foglio 7, particella 471**, subalterno **4**.

Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, è quello di **PROPRIETA'**, che corrisponde al medesimo riportato nell'atto di Compravendita, registrato presso l'Ufficio del registro di Lamezia Terme il 27-02-2002, repertorio n. 101375 e trascritto presso l'Ufficio

del Territorio di Catanzaro il 11-04-2002 al n. 4223.1 del registro generale; Registrazione n. 612 registrato in data 14/03/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3900.1/2003 - Pratica n. 00169274 in atti dal 08/09/2003

I beni, quindi, risultano in piena proprietà al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] er la quota di 1/2 di piena proprietà e della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà, come già descritto nella risposta al quesito n. 2.

Quesito n. 7

“Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.”

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 07 giugno 2026 risulta che sui beni ricadenti nel compendio pignorato, sono presenti le seguenti trascrizioni e iscrizioni, vincoli e pregiudizi le cui visure ipotecarie sono allegate [ALL. 8]:

A. Iscrizioni ipotecarie Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 7 - Particella 471 - Subalterno 2

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 7881 Registro Generale 10427 Pubblico ufficiale PONGELLI ALESSANDRO Repertorio 40592 del 07/05/1999 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 10/09/2003 - Registro Particolare 11533 Registro Generale 16491 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 101375 del 27/02/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4223 del 2002

3. ISCRIZIONE del 04/10/2003 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 18353 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 107986/20254 del 01/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Comunicazione n. 429 del 09/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2010. Cancellazione totale eseguita in data 22/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare 3861 Registro Generale 14140 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 125839/71 del 11/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3405 del 16/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 3491 Registro Generale 19945 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 140748/25281 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 556 del 10/03/2010 (QUIETANZA E CONFERMA)

6. TRASCRIZIONE del 28/10/2013 - Registro Particolare 10552 Registro Generale 14322 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3683 del 20/09/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 957 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2026 - Registro Particolare 808 Registro Generale 931 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 4489 del 18/12/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico.

B. Iscrizioni ipotecarie Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 7 - Particella 471 - Subalterno 4

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/06/1999 - Registro Particolare 7881 Registro Generale 10427 Pubblico ufficiale PONGELLI ALESSANDRO Repertorio 40592 del 07/05/1999 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 15/03/2002 - Registro Particolare 4223 Registro Generale 5400 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 101375 del 27/02/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 11533 del 10/09/2003

3. ISCRIZIONE del 04/10/2003 - Registro Particolare 3135 Registro Generale 18353 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 107986/20254 del 01/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 429 del 09/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2010. Cancellazione totale eseguita in data 22/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare 3861 Registro Generale 14140 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 125839/71 del 11/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3405 del 16/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 3491 Registro Generale 19945 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 140748/25281 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 556 del 10/03/2010 (QUIETANZA E CONFERMA)

6. TRASCRIZIONE del 28/10/2013 - Registro Particolare 10552 Registro Generale 14322 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3683 del 20/09/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 957 del 30/07/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE del 26/01/2026 - Registro Particolare 808 Registro Generale 931 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 4489 del 18/12/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico.

- Con contratto del 29 dicembre 2009 a rogito del Notaio Dott. Rocco Guglielmo di Catanzaro (rep. n. 140748 e race. n. 25281), registrato presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 29 dicembre 2009, munito di formula esecutiva in pari data, e stato

stipulate un contratto di mutuo dell'importo di Euro 80.000,00 tra Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (di seguito, "BNL" o la "Banca") e il signor

(il "Debitore"), da restituirsi mediante il pagamento di rate semestrali, al tasso di interesse del 6,43% come previsto dall'art. 3 del menzionato contratto di mutuo.

- Nel suddetto contratto interveniva, altresì, nella qualità di terza di ipoteca e fideiussore la signora
- Le parti, inoltre, convenivano che il mancato pagamento di ogni somma dovuta a qualsiasi titolo avrebbe prodotto di pieno diritto dal giorno della scadenza, gli interessi di mora meglio precisati all'art. 4 del contratto di mutuo.
- Come sancito dall'art. 3 del contratto di mutuo, le parti convenivano che il finanziamento sarebbe stato erogato con le modalità previste dall'art. 1 del Capitolato allegato al summenzionato contratto di finanziamento.
- L'art. 9 delle Condizioni Generali di mutuo allegato sub. A al contratto di mutuo prevede espressamente che, sono condizioni risolutive del contratto l'assoggettamento a procedura esecutiva dei beni eventualmente costituiti in garanzia da parte di terzi garanti o l'assoggettamento di questi ultimi a procedura concorsuale avente carattere liquidatorio e, la Banca avrà la facoltà di chiedere il rimborso del mutuo prima della scadenza convenuta (art.1186 cod. civ.), ovvero avrà diritto di risolvere ipso iure ai sensi dell'art. 1456 civ. il contratto, in entrambi i casi senza necessità di costituzione né di domanda giudiziale.
- In forza del summenzionato contratto di mutuo veniva iscritta ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Catanzaro, in data 30 dicembre 2009, ai nn. reg. gen. 19945, reg. part. 3491, in favore di BNL e contro il Debitore e la terza datrice di ipoteca e fideiussore, sui seguenti immobili, di proprietà degli stessi per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, siti nel Comune di Marcellinara (CZ), Via San Francesco di Paola, e precisamente:
 - 1) appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Marcellinara (CZ), al foglio 7, particella 471, subalterno 4, Cat. A/3, vani 6;
 - 2) appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Marcellinara (CZ), al foglio 7, particella 471, subalterno 2, Cat. A/3, vani 3,5.

- Successivamente, con atto integrativo e di quietanza di finanziamento per Notaio dott. Rocco Guglielmo di Catanzaro del 21 gennaio 2010, n. rep. 140911 en. race. 25367, annotato presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Catanzaro, in data 10 marzo 2010, ai nn. reg. gen. 3727, reg. part. 556 la Banca erogava l'intero importo finanziato, di Euro 80.000,00 e parte mutuataria rilasciava ampia e definitiva quietanza.
- Essendosi verificata una delle condizioni previste dalla summenzionata pattuizione, di cui all'art. 9 del Capitolato allegato al summenzionato contratto di finanziamento, la Banca, avvalendosi della clausola risolutiva espressa prevista dalla suindicata pattuizione, con un primo atto di precetto a cui ha fatto seguito una procedura esecutiva, dichiarata improcedibile, ha risolto il contratto di mutuo ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.
- In data 2 agosto 2021, Marte ha concluso con BNL un contratto di cessione di crediti, rendendosi cessionaria, a titolo oneroso e pro soluto, di un portafoglio di crediti classificati "a sofferenza" e per la maggior parte garantiti da ipoteca, non individuati in blocco, di titolarità di BNL, ai sensi e per gli effetti della L. 30 aprile 1999, n. 130 (Legge sulla Cartolarizzazione dei crediti, di seguito "Legge sulla Cartolarizzazione") e dell'art. 58 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (di seguito, "Testa Unico Bancario" o "T.U.B."); la suddetta cessione, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge sulla Cartolarizzazione e art. 58 del T.U.B., è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 7 agosto 2021, n. 93, Parte Seconda, ed è stata iscritta da Marte nel registro delle imprese, come risulta dalla visura storica di Marte e dalla ricevuta della domanda di iscrizione al Registro delle imprese.
Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1 e 4 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 e dell'art. 58 del D. Lgs. 385/93, "I privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore del cedente (...) conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità od annotazione", e "restano altresì applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti".

Nell'ambito e per effetto delle predette operazioni di cessione di crediti, [REDACTED] si e resa cessionaria pro soluto, tra gli altri, dei crediti vantati dalla cedente BNL nei confronti del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED], con ogni relativo accessorio e garanzia.

- Il Debitore e la terza datrice di ipoteca e fideiussore si sono resi inadempienti agli obblighi di rimborso del finanziamento erogato in forza del Contratto. [REDACTED], e per essa [REDACTED] si e vista costretta a notificare al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] atto di precetto, intimando di pagare il complessivo importo di Euro 115.992,75, il tutto oltre interessi sino al saldo effettivo sul predetto importo capitale, nonchè spese successive occorrente, oltre IVA e CPA, formulando espresso avvertimento che, in caso di mancato pagamento nel termine intimato, [REDACTED] e, per essa, [REDACTED] avrebbe proceduto ad esecuzione forzata sugli immobili di proprietà degli stessi per la quota di ½ ciascuno.

Non essendo ad oggi intervenuto alcun pagamento da parte della Debitrice, e interesse di [REDACTED], e per essa [REDACTED], promuovere l'azione esecutiva avente ad oggetto gli immobili, di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] er la quota di ½ ciascuno, siti nel Comune di Marcellinara (CZ), Via San Francesco di Paola.

C. Difformità urbanistico-edilizie

Essendo il fabbricato sito in Via San Francesco di Paola,70 – 88050 Marcellinara (Cz) Piano Terra con Subalterno 2 edificato in conformità a progetto approvato e previo rilascio della Concessione Edilizia n.142 rilasciata dal Sindaco del comune di Marcellinara il 15.01.1982 e successive varianti n.142/A del 30.04.1986 e n. 299 del 1988 [ALL. 5A], le difformità urbanistiche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, verranno caratterizzate sulla base della planimetria

assentita in quanto la planimetria catastale in atti, non ha avuto riscontro con i progetti depositati e autorizzati in Comune e non equivale ad una regolarità edilizia; per la sanatoria di difformità dallo stato rilevato a quest'ultima è prevista una spesa pari ad € 2.500,00 come trattato nella risposta al quesito 10.

Per quanto riguarda l'immobile sito in Via San Francesco di Paola,70 – 88044 Marcellinara (Cz) Piano Primo con Subalterno 4 risulta anch'esso edificato con Concessione Edilizia n.142 rilasciata dal Sindaco del comune di Marcellinara il 15.01.1982 e successive varianti n.142/A del 30.04.1986 e n. 299 del 1988 [ALL. 5A]. L'appartamento identificato oggi col subalterno 4, presenta sostanziali difformità planimetriche relative rispetto alla planimetria assentita nel 1982 e altrettante difformità rispetto alla planimetria catastale in atti (Figura 13), tutte le difformità riscontrate tra lo stato di fatto e la Concessione Edilizia suddetta non risultano essere sanate urbanisticamente, il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto (figura 13A) allegati alla presente, pertanto non risulta corrispondenza completa tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ed i relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria [ALL. 5A].

A tal riguardo si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione dei prezzi base d'asta.

D. Difformità Catastali

Le difformità riscontrate a livello catastale riguardano le diverse distribuzione degli spazi interni e per la loro regolarizzazione è prevista una spesa complessiva pari ad € 500,00 ciascuna, così come trattato nella risposta al quesito 10.

A tal riguardo si precisa che tali costi sono stati detratti nella determinazione dei prezzi base d'asta.

Si precisa infine che **gli immobili** in Via San Francesco di Paola, 70 – 88044 Marcellinara (Cz) **non fanno parte di condominio**, per cui non vi sono spese di gestione o manutenzione fisse.

Si ribadisce che il fabbricato che li ospita si presenta in discrete condizioni di conservazione e necessiterebbe di **Manutenzione Straordinaria** per il rinnovo e la sistemazione radicale delle finiture esterne, come il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature.

Quesito n. 8

“Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.”

All’esito delle indagini effettuate presso gli archivi del Catasto e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non è risultata alcuna prova che gli immobili siano stati edificati su suolo demaniale.

Quesito n. 9

“Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.”

- **Bene pignorato sito in Via San Francesco di Paola, 70 PIANO**

TERRA – 88044 Marcellinara (Cz) Fg. 7 Part. 471 Sub. 2

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza di accesso agli atti, tramite mail-pec del 08 maggio 2026 [ALL. 9] presso l’archivio del settore urbanistica del comune di Marcellinara (CZ).

Nella richiesta si invitava l’Ufficio a trasmettere tutto quanto riconducibile a pratiche urbanistiche in testa ai Sigg. [REDACTED] ed

all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 7, particella 471, subalterno 2.

Dopo qualche sollecito sul reperimento di eventuali fascicoli richiesti, la sottoscritta è stata contattata telefonicamente dallo stesso ufficio e invitata a recarsi personalmente nella segreteria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellinara, ricevendo notizie dell'immobile indicato con copie degli atti rinvenuti e totale assenza degli elaborati dell'ultima pratica protocollata D.I.A. Prot.5689 del 03.09.2009 inerente l'immobile suddetto, successivamente comunicato con riscontro Prot. N. 2783 del 08/06/2026 [ALL. 9].

Alla luce della documentazione rinvenuta e riguardante l'immobile oggetto della presente il fabbricato risulta edificato in conformità a progetto approvato e previo rilascio della Concessione Edilizia n.142 rilasciata dal Sindaco del comune di Marcellinara il 15.01.1982 e successive varianti n.142/A del 30.04.1986 e n. 299 del 1988 [ALL. 5A].

Come già in precedenza relazionato, le difformità urbanistiche dell'appartamento identificato oggi col subalterno 2 particella 471, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, verranno caratterizzate sulla base della planimetria assentita in quanto la planimetria catastale in atti, non ha avuto riscontro con i progetti depositati e autorizzati in Comune e non equivale ad una regolarità

edilizia; in tali circostanze, restano ferme le disposizioni del titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati alla presente, pertanto non risulta in parte corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare (Figura 7B a pag.12) ed i relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria [ALL. 5A].

- **Bene pignorato sito in Via San Francesco di Paola, 70 PIANO**

PRIMO – 88044 Marcellinara (Cz) Fg. 7 Part. 471 Sub. 4

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza di accesso agli atti, tramite mail-pec del 08 maggio 2026 [ALL. 9] presso l'archivio del settore urbanistica del comune di Marcellinara (CZ).

Nella richiesta si invitava l'Ufficio a trasmettere tutto quanto riconducibile a pratiche urbanistiche in testa ai Sigg. [REDACTED] ed all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 7, particella 471, subalterno 4.

Dopo qualche sollecito sul reperimento di eventuali fascicoli richiesti, la sottoscritta è stata contattata telefonicamente dallo stesso ufficio e

invitata a recarsi personalmente nella segreteria dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellinara, ricevendo notizie dell'immobile indicato con copie degli atti rinvenuti [ALL. 5A].

Alla luce della documentazione rinvenuta e riguardante l'immobile oggetto della presente il fabbricato risulta edificato in conformità a progetto approvato e previo rilascio della Concessione Edilizia n.142 rilasciata dal Sindaco del comune di Marcellinara il 15.01.1982 e successive varianti n.142/A del 30.04.1986 e n. 299 del 1988 [ALL. 5A].

Come già in precedenza relazionato, le difformità urbanistiche dell'appartamento identificato oggi col subalterno 4 particella 471, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, verranno caratterizzate sulla base della planimetria assentita in quanto la planimetria catastale in atti, non ha avuto riscontro con i progetti depositati e autorizzati in Comune e non equivale ad una regolarità edilizia; in tali circostanze, restano ferme le disposizioni del titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, il tutto meglio visibile nella documentazione fotografica e rilievo dello stato di fatto allegati alla presente, pertanto non risulta in parte corrispondenza tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare (Figura 13B a pag.20) ed i

relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria [ALL. 5A].

Quesito n. 10

“Possibilità di sanatoria opere”

- **Immobile sito in Via San Francesco di Paola, 70 PIANO TERRA**
– 88044 Marcellinara (Cz) Fg. 7 Part. 471 Sub. 2

All'esito delle ricerche effettuate e come già in precedenza relazionato, l'unità immobiliare, realizzata in conformità a progetto approvato e previo rilascio della Concessione Edilizia n.142 rilasciata dal Sindaco del comune di Marcellinara il 15.01.1982 e successive varianti n.142/A del 30.04.1986 e n. 299 del 1988 [ALL. 5A], mostra delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni e probabile destinazione d'uso non accertata con la documentazione rinvenuta ad oggi .

Per regolarizzare la situazione, è possibile:

- **Presentare una SCIA alternativa al Permesso di Costruire e/o Richiedere una SCIA in sanatoria:** per regolarizzare interventi edilizi realizzati senza titolo abilitativo o in difformità, per abusi minori e se rispettano la "doppia conformità" (norme vigenti al

momento dell'abuso e al momento della sanatoria) e sono sanabili secondo il Testo Unico dell'Edilizia (TU Edilizia), spesso tramite l'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 introdotto dal Decreto "Salva Casa".

- **Verificare la conformità catastale:** aggiornare i documenti per evitare discrepanze tra la situazione reale e quella registrata. Dal punto di vista normativo, l'Agenzia delle Entrate richiede la presentazione di un aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, come specificato nella Circolare n. 11/E del 2023. Questo permette di adeguare i dati catastali alla nuova configurazione dell'immobile, aggiornando anche la categoria catastale e la rendita.

I costi per tali adempimenti possono ritenersi pari ad € **1.000,00** (di cui all'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 rev. 01/09/2017) per sanzione e circa € **3.000** per compensi professionali, redazione progetto, deposito dello stesso e redazione pratica di variazione catastale.

**Immobile sito in Via San Francesco di Paola,70 PIANO PRIMO –
88044 Marcellinara (Cz) Fg. 7 Part. 471 Sub.**

All'esito delle ricerche effettuate e come già in precedenza relazionato, l'unità immobiliare, realizzata in conformità a progetto approvato e previo rilascio della Concessione Edilizia n.142 rilasciata dal Sindaco

del comune di Marcellinara il 15.01.1982 e successive varianti n.142/A del 30.04.1986 e n. 299 del 1988 [ALL. 5A], mostra una sostanziale difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Per regolarizzare la situazione, è possibile:

- **Richiedere una SCIA in sanatoria:** per regolarizzare interventi edilizi realizzati senza titolo abilitativo o in difformità, ma solo per abusi minori quali la diversa distribuzione interna e le variazioni prospettiche, se rispettano la "doppia conformità" (norme vigenti al momento dell'abuso e al momento della sanatoria) e sono sanabili secondo il Testo Unico dell'Edilizia (TU Edilizia), spesso tramite l'art. 36-bis del D.P.R. 380/01 introdotto dal Decreto "Salva Casa".
- **Verificare la conformità catastale:** aggiornare i documenti per evitare discrepanze tra la situazione reale e quella registrata. Dal punto di vista normativo, l'Agenzia delle Entrate richiede la presentazione di un aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, come specificato nella Circolare n. 11/E del 2023. Questo permette di adeguare i dati catastali alla nuova configurazione dell'immobile, aggiornando anche la categoria catastale e la rendita.

I costi per tali adempimenti possono ritenersi pari ad € 1.000,00 (di cui all'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 rev. 01/09/2017) per sanzione e circa € 2.500 per compensi professionali, redazione progetto, deposito dello stesso e redazione pratica di variazione catastale.

Quesito n. 11

“Impianti esistenti e situazione energetica Immobile in Via San Francesco di Paola, 70 PIANO TERRA – 88044 Marcellinara (Cz) Fg. 7 Part. 471 Sub. 2

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia e d'impianto idrico sotto traccia che necessitano entrambi di verifiche per eventuale rilascio di dichiarazione di conformità, in quanto non è stata reperita alcuna documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi della deliberazione n.40/04 dell'autorità per l'energia elettrica e il gas e conformità degli impianti ai sensi della ex legge 46/90.

Ai fini della prestazione energetica, l'unità immobiliare ricade in **CLASSE ENERGETICA "F"** così come da Attestato di Prestazione Energetica – inviato il 07/06/2026 allegato alla presente [ALL. 10] e trasmesso al sistema informativo della Regione Calabria registrato con

codice identificativo n. 20260607-079072-63587, con validità limitata al 31/12 dell'anno successivo all'emissione della stessa, per libretto caldaia non aggiornato e irregolarità dei controlli di manutenzione impianti.

“Impianti esistenti e situazione energetica Immobile in Via San Francesco di Paola, 70 PIANO PRIMO – 88044 Marcellinara (Cz) Fg. 7 Part. 471 Sub.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sotto traccia e d'impianto idrico sotto traccia che necessitano entrambi di verifiche per eventuale rilascio di dichiarazione di conformità aggiornata, in quanto non è stata reperita documentazione riguardante la conformità degli impianti ai sensi della deliberazione n.40/04 dell'autorità per l'energia elettrica e il gas e conformità degli impianti ai sensi della ex legge 46/90.

Ai fini della prestazione energetica, l'unità immobiliare ricade in **CLASSE ENERGETICA "E"** così come da Attestato di Prestazione Energetica - del 07/06/2026 allegato alla presente [ALL. 11] e trasmesso al sistema informativo della Regione Calabria registrato con codice identificativo n. 20260607-079072-63588, con validità limitata al 31/12 dell'anno successivo all'emissione della stessa, per libretto caldaia non aggiornato e irregolarità dei controlli di manutenzione impianti.

Riepilogo Valutazione

- **Lotto Unico Via San Francesco di Paola ,70 – 88100 Catanzaro**

Piano terra Foglio 7 Particella 471 Subalterno 2

formato da un immobile individuato al N.C.E.U. al foglio 7 particella 471

subalterno 2 **Piano Terra** del Comune Marcellinara in Provincia di Catanzaro:

€ 48.500,00

- **Lotto Unico Via San Francesco di Paola ,70 – 88100 Catanzaro**

Piano terra Foglio 7 Particella 471 Subalterno 4

formato da un immobile individuato al N.C.E.U. al foglio 7 particella 471

subalterno 4 **Piano Primo** del Comune Marcellinara in Provincia di Catanzaro:

€ 80.750,00

FG. 7 PART. 471 SUB 2 (CATEGORIA A/3 residenziale): € 48.500,00 +

FG. 7 PART. 471 SUB 4 (CATEGORIA A/3 residenziale): € 80.750,00

€ 129.250,00