

2023

Tribunale di Catanzaro
Espr. Imm.re n.r.g. 60/2022

Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni immobiliari
Giudice Dr. Luca Mercuri

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: Siena NPL 2018 s.r.l.

c/

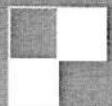
Debitore executato:

[REDACTED]

Custode nominato: Avvocato Dorolinda Cascio

Udienza di rinvio 18.05.2023

C.T.U.
Geom. Santo Franco Cardamone
18/04/2023



PREMESSA

Con ordinanza del 5.11.2022 il sottoscritto geometra Santo Franco Cardamone con studio tecnico in Catanzaro Vico 2° Pianicello,1, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro col n. 2610 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 2287, veniva nominato dal Giudice adito Dr. Luca Mercuri Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da:

- **Siena NPL 2018 s.r.l** (creditore procedente)
- c/
- (debitore esecutato)

previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. oltre alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e 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;*
- 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;*
- 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);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di*

manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

* * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 09.11.2022 c/o la Cancelleria, è stata depositata l'accettazione dell'incarico e in data 24.11.2022, unitamente al Custode nominato nella persona dell'Avvocato Dorolinda Cascio, è stato effettuato regolare sopralluogo (cfr. allegato n.1 verbale di sopralluogo) compiendo fedelmente misurazioni e fotografie alla presenza continua del
quale debitore esecutato.

RISPOSTA AI QUESITI

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;*

L'unità immobiliare in questione è ubicata nel quartiere Mater Domini, centro abitato ad est del centro del comune di Catanzaro.



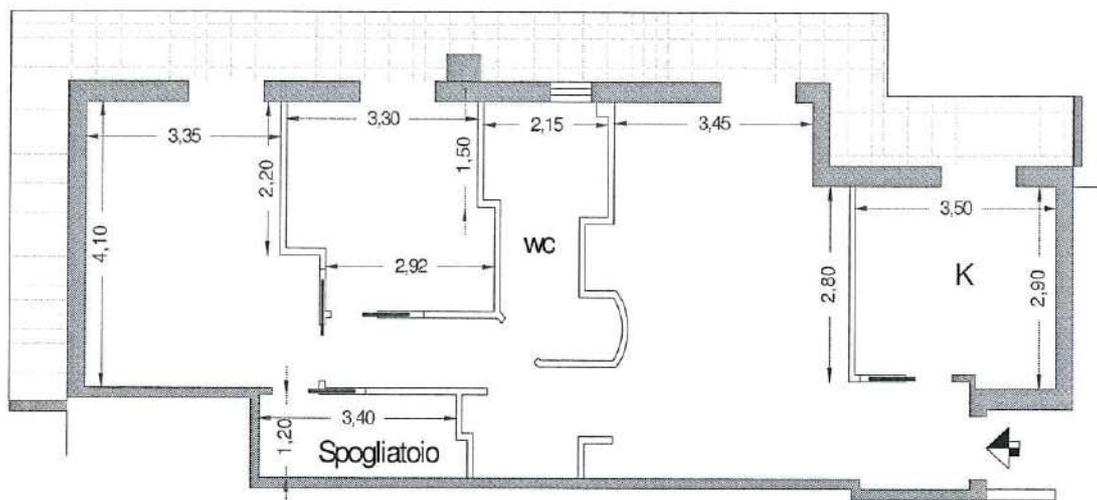
Trattasi di appartamento al piano sesto di fabbricato condominiale a n. 6 piani f.t. composto da ingresso, cucina, salone, bagno, corridoio, nr. 2 stanze da letto, e nr. 1 ripostiglio più balcone per una superficie commerciale di circa **m² 93** oltre m² 23 di balcone. I singoli ambienti calcolati come sup. utile calpestabile sono così risultati:

- Ingresso e corridoio m² 16,30 circa
- Salone m² 15,50 circa
- Cucina m² 9,70 circa
- Bagno m² 6,50 circa
- Letto m² 9,70 circa
- Letto m² 15,00 circa
- Ripostiglio m² 4,20 circa
- Balcone m² 23,00 circa

L'unità nel complesso, risulta in buone condizioni e con discrete rifiniture

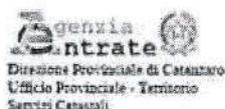
Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



La planimetria catastale attualmente in atti e datata 30.05.1989 **non risulta** conforme allo stato dei luoghi successivo alla ristrutturazione (D.I.A. prot. 22550 del 22.04.2003).

Catastralmente l'u.i.u. risulta identificata come **foglio di mappa 27 part.IIa 506 sub 27 Cat. A2 cons. 5,5 vani rendita catastale € 355,06** (cfr. Allegato n. 2 doc.ne catastale)



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 24/11/2022

Data: 24/11/2022 Ora: 5:53:33 Segua
Visura n.: T31963 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di CATANZARO (Codice: C342)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 27 Particella: 506 Sub.: 27

INTESTATO		(1) Preputa: 1-1 in ipotesi di separazione dei beni
-----------	--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Versione U-Foglio	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Munic. Zona	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastrale		Rendita
1		27	506	27	6		A/2	U	5,5 vani	Insedi: 100 m ² Totale: 63 m ² (escl. area recintata)**	Entro 355,06	Variazione del 09/11/2015 - Inscrittura in Visura dei dati di separazione

Indirizzo	VIA GERARDO CAROPPELLO n. 10 Scalo A.Piano 2
Comune	Catanzaro

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

Confini

L'u.i.u. è posta al piano sesto del fabbricato e confina:

- A nord con affaccio sulla corte esterna e parcheggi dello stesso fabbricato
- A sud con sub 26
- Ad est con vano scala fabbricato sub 33
- Ad ovest con affaccio sulla corte dello stesso fabbricato

Si rimanda alla successiva documentazione grafica – planimetria per maggiori chiarimenti.

Dalla documentazione reperita presso il competente ufficio tecnico comunale e consultazione di rogiti notarili **non risulta**, che il fabbricato sia stato edificato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

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

L'unità immobiliare risulta in capo al debitore esecutato in forza di atto pubblico per Notaio Infantino Carmen con sede in Catanzaro del 31 marzo 2005 Rep. N. 33563. Non risultano altri 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;

Alla data di sopralluogo 24 novembre 2022 l'immobile è risultato essere locato a terze persone con regolare contratto registrato presso l'Agenzia Entrate di Catanzaro al nr. 1857 Serie 3T in data 09.06.2015. Come si evince dal contratto stesso, nel mese di maggio 2023 sarà in scadenza il secondo quadriennio rinnovato.

4) 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);

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima dev'essere oggettivo e generalmente valido, deve tenere conto del principio dell'"ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

- Scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
- Assunzione dei necessari elementi di riferimento;
- Individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima.

A tal fine, risulta utile analizzare preliminarmente l'andamento del mercato immobiliare nazionale e locale e valutare le potenzialità economiche e commerciali del bene.

Per l'esame del mercato immobiliare di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati pubblicati dalla Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia Entrate, nonché ai dati raccolti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito OMI).

In Particolare l'OMI analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali:

- 🏠 **NTN** = Numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita;
- 🏠 **IMI = NTN /stock immobiliare** = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento ad immobili di specifica destinazione, presenti nella banca dati catastale in quel periodo; può essere definito come "indicatore di Intensità del Mercato Immobiliare"

Mercato Regionale

Nella seguente Tabella 1 e nella Tabella 2 sono riportati i principali dati del settore residenziale regionale: i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di

intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

È possibile, a partire da tali dati, effettuare una sintetica analisi della composizione e delle dinamiche del mercato immobiliare regionale.

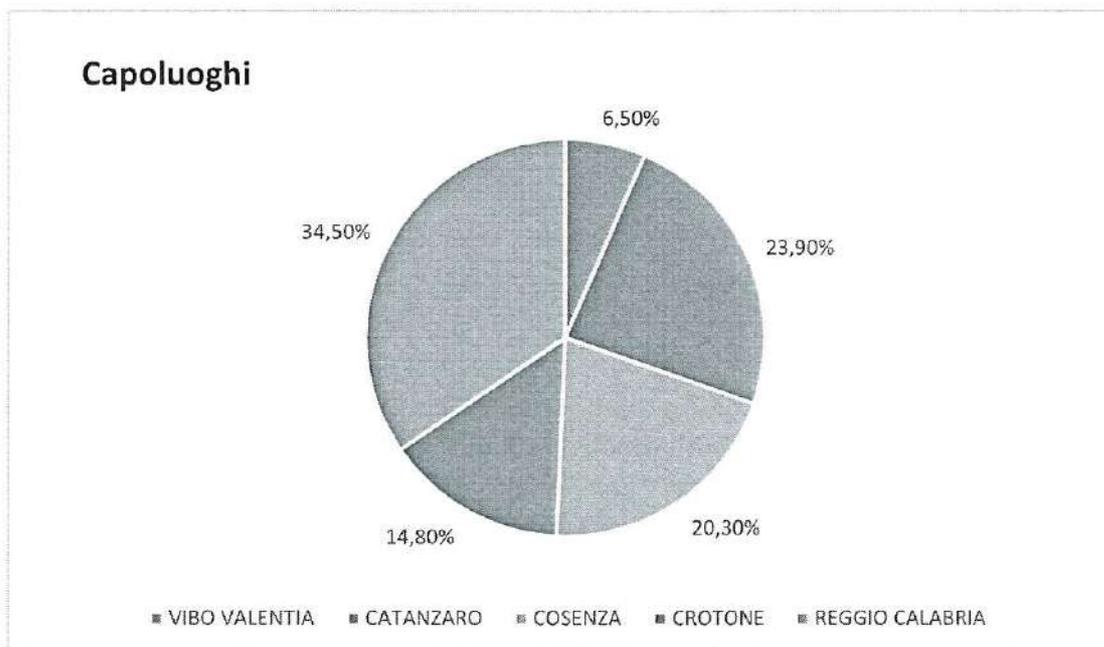
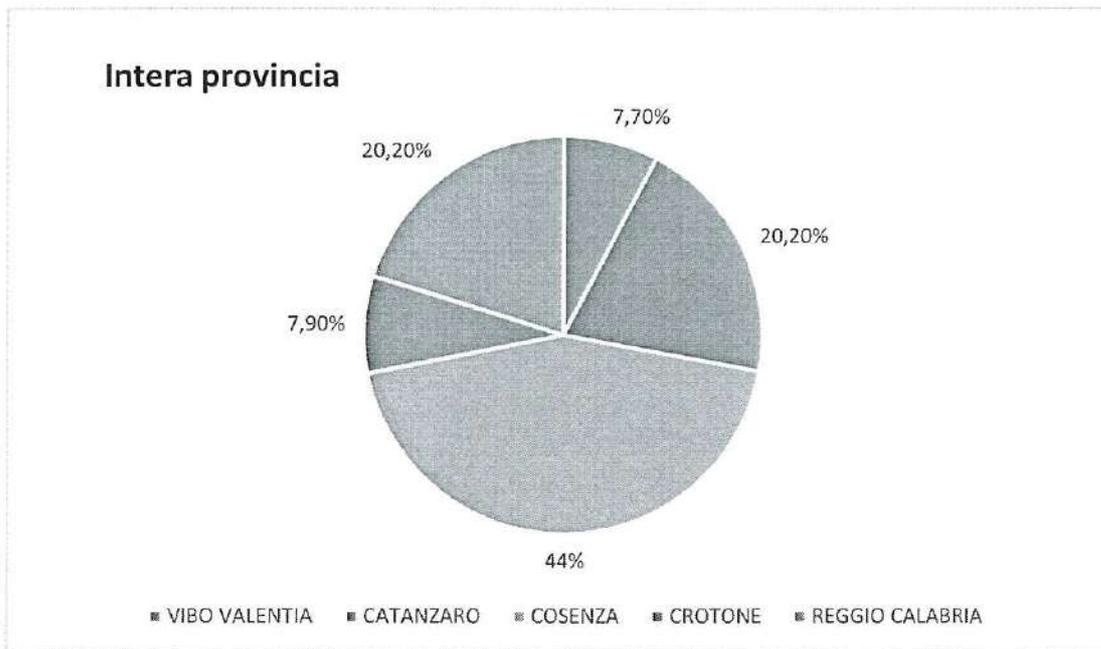
Nel 2021 il mercato immobiliare residenziale regionale evidenzia una significativa ripresa rispetto all'anno precedente, fortemente influenzato dall'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da Covid-19, e registra un incremento del 37,9%, attestandosi su un numero di transazioni normalizzate (NTN) pari a 14.954, con una intensità del mercato immobiliare (IMI) pari a 1,08%.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

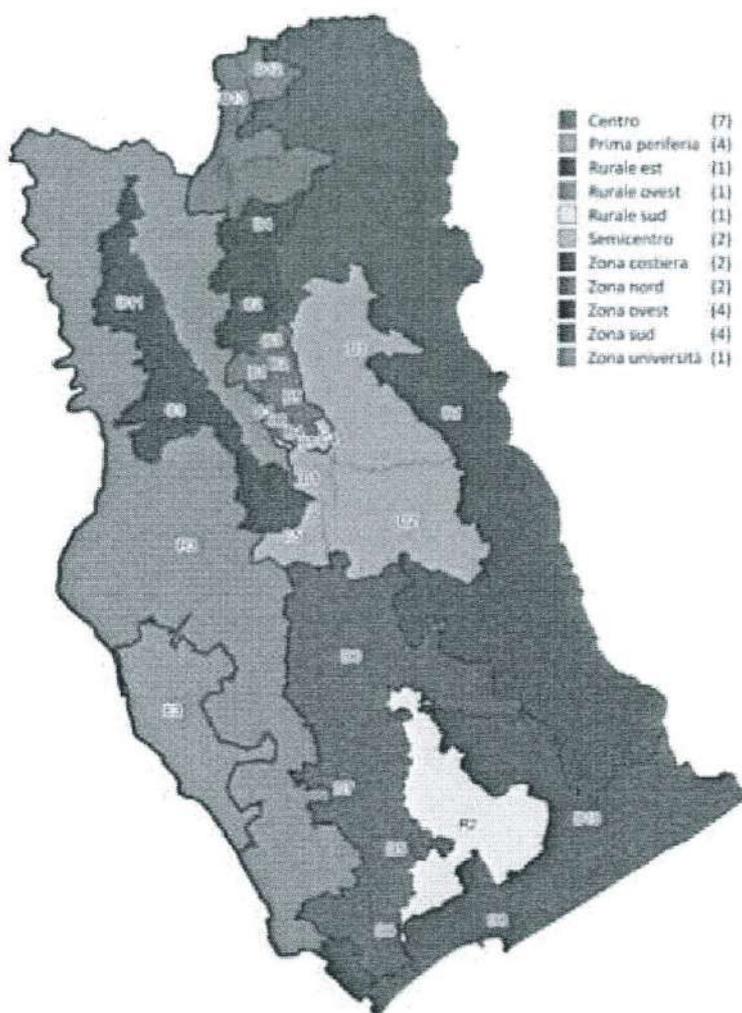
Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CATANZARO	3.022	38,9 %	1,17 %	0,32	20,2 %
COSENZA	6.584	37,3 %	1,26 %	0,34	44,0 %
CROTONE	1.185	37,2 %	1,04 %	0,28	7,9 %
REGGIO CALABRIA	3.015	37,8 %	0,83 %	0,22	20,2 %
VIBO VALENTIA	1.149	44,9 %	0,95 %	0,29	7,7 %
CALABRIA	14.954	37,9 %	1,08 %	0,29	100,0 %

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
CATANZARO	780	26,3 %	1,66 %	0,34	23,9 %
COSENZA	662	34,7 %	1,80 %	0,46	20,3 %
CROTONE	484	43,2 %	1,69 %	0,50	14,8 %
REGGIO CALABRIA	1.125	34,0 %	1,11 %	0,28	34,5 %
VIBO VALENTIA	214	7,7 %	1,14 %	0,07	6,5 %
CALABRIA	3.264	31,4 %	1,40 %	0,33	100,0 %



Il territorio del comune di Catanzaro, è stato articolato in 11 macroaree di diversa ampiezza. Le macroaree, che aggregano un numero variabile di zone OMI, presentano caratteristiche simili per densità di urbanizzazione, situazioni socio-economiche, servizi, infrastrutture e posizione geografica.



Nella seguente Tabella 3 sono riportati i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative variazioni annue, nel dettaglio delle macroaree urbane.

Nella successiva tabella 4, invece, sono riportate nel dettaglio le quotazioni medie e le relative variazioni percentuali relative alle macroaree urbane. Dette quotazioni, per l'anno 2021, risultano in diminuzione dello 0,5% per le zone OMI "Centro" e "Zona Ovest", invariate per le zone OMI "Zona Nord", "Zona Università" e "Rurale Est, Sud e Ovest", in aumento per la "Zona Semicentro" (+ 0,4%) e per la "Zona Sud" (+ 1,8%) e in forte aumento per la "Zona Costiera" (+ 7,0%). A livello comunale la quotazione media risulta pari a 1.161 €/m² in leggero aumento (+ 0,7%) rispetto all'anno precedente. Nella macroarea urbana "Zona Costiera" si registra la quotazione media più elevate pari a 1.581 €/m², segue la "Zona Centro" con 1.272 €/m². Altre macroaree in cui sono state registrate quotazioni medie superiori a 1.000 €/m² sono le macroaree "Zona Ovest" (1.083 €/m²), "Zona Prima Periferia" (1.038 €/m²) e "Zona Sud" (1.007 €/m²).

Nelle macroaree "Zona Università" e "Semicentro" si registrano valori di quotazione media pari rispettivamente a 915 €/m² e 862 €/m².

Infine le più economiche risultano essere le macroaree extraurbane denominate "Rurale Nord", "Rurale Sud" e "Rurale Ovest", in cui la quotazione media risulta pari a 449 €/m².

Tabella 3: NTN, IMI e variazione annua per macroaree urbane

Macroaree urbane	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
CENTRO	192	16,5%	2,0%	0,28	24,6%
SEMICENTRO	17	68,0%	2,4%	0,96	2,1%
ZONA OVEST	182	45,7%	1,8%	0,58	23,4%
PRIMA PERIFERIA	68	13,7%	1,1%	0,19	8,7%
ZONA COSTIERA	155	13,7%	2,1%	0,25	19,8%
ZONA NORD	12	-10,4%	0,8%	-0,10	1,5%
ZONA SUD	119	41,2%	1,4%	0,42	15,2%
ZONA UNIVERSITA'	0	-100,0%	0,0%	-3,51	0,0%
RURALE EST	3	0,0%	1,3%	0,00	0,4%
RURALE SUD	3	50,0%	3,8%	1,25	0,4%
RURALE OVEST	5	53,1%	1,1%	0,37	0,6%
ND	24	87,5%	1,4%	0,64	3,1%
CATANZARO	780	25,3%	1,7%	0,35	100,0%

Tabella 4: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroaree urbane

Macroaree urbane	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Variazione % 2021/20
CENTRO	1.272	-0,5%
SEMICENTRO	862	0,4%
ZONA OVEST	1.063	-0,5%
PRIMA PERIFERIA	1.038	0,5%
ZONA COSTIERA	1.551	7,0%
ZONA NORD	771	0,0%
ZONA SUD	1.007	1,8%
ZONA UNIVERSITA'	915	0,0%
RURALE EST	449	0,0%
RURALE SUD	449	0,0%
RURALE OVEST	449	0,0%
CATANZARO	1.161	0,7%

Nella seguente Tabella 5 sono riportati, per ogni zona OMI del Comune di Catanzaro, i dati relativi al NTN per il 2021 con le relative variazioni rispetto al 2020, i dati dell'IMI e le

quotazioni medie registrate per il 2021 con indicazione delle variazioni percentuali rispetto al 2020. In questa tabella si evidenziano i dati relativi alle variazioni percentuali in incremento delle macroaree urbane "Semicentro" (+ 68%), "Zona Ovest" (+ 46,7%) e "Zona Sud" (+ 41,2%), mentre si registrano variazioni con segno negativo solo nelle macroaree urbane "Zona Nord" (- 10,4%) e "Zona Università" (- 100,00%), quest'ultimo dato non incide sul trend generale in quanto, per detta zona, non sono state registrate transazioni (0 NTN). In termini di NTN il maggior numero di compravendite si registra nelle macroaree "Centro" (192 NTN), "Zona Ovest" (182 NTN), "Zona Costiera" (155 NTN) e "Zona Sud" (119 NTN), le quali assorbono oltre l'83% dell'intero mercato comunale.

Tabella 5: NTN, IMI E Quotazione media – Comune di Catanzaro

Zona OMI	Denominazione	NTN 2021	NTN Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m² 2021	Quotazione media Var % 2021/20
B1	VIA VERCELLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	40	-15,6%	1,65%	1.450	-2,6%
B2	VIA PASCALI, VIA DE RISO, VIA PUGLIESE V.	11	23,5%	1,99%	1.269	1,8%
B3	VIA M. GRECO, VIA SCHIPANI	35	27,6%	1,97%	1.305	0,0%
B4	VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA	35	82,6%	2,96%	1.585	0,0%
B5	VIA NUOVA, VIA ITALIA, VIA MILELLI, VIA ACRÌ, VIA PAPARO, VIA ERCI 1795	24	9,1%	2,41%	1.249	2,1%
B6	VIA CASÈ ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI	29	22,4%	1,46%	915	0,0%
B7	ZONA GRECIA	19	11,6%	2,20%	1.110	-0,1%
C1	VIA CARLO V	3	829,1%	1,24%	823	0,2%
C2	VIALE PIO X, PONTEPICCOLO	71	70,8%	2,52%	1.141	-2,1%
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	91	24,6%	1,93%	1.169	0,3%
C4	VIALE DEI NORMANNI, VIA CILEA	14	42,4%	2,98%	683	0,6%
C5	VIA LUCREZIA DELLA VALLE -DAL PONTE PER C/2 SALA SINO AL MERCATONE	6	0,0%	0,67%	933	0,0%
D1	PIANO CASA, CATANZARO SALA-	27	-3,6%	1,43%	972	0,0%
D10	GIOVINO - BELLINO	27	-3,6%	2,11%	1.200	1,4%
D11	GAGLIANO	14	64,7%	0,72%	825	0,0%
D12	SANT ELIA	2	-48,6%	0,31%	980	0,1%
D13	SOVERITO - VISCONTE - CUTIDDIETTO	10	6,3%	1,23%	608	0,0%
D2	CAVA, CAMPAGNELLA	19	-6,7%	0,96%	1.055	0,0%
D3	SIANO	15	275,0%	0,66%	1.132	1,6%
D4	PONTEGRANDE - RITERA	7	420,0%	1,14%	976	0,0%
D5	PISTOIA	7	-46,2%	0,69%	574	0,0%
D6	S.MARIA CENTRO	56	96,4%	1,52%	1.173	3,5%
D7	CORVO	55	27,5%	1,60%	963	0,0%
D8	C/2 LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBOLDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA	128	18,2%	2,04%	1.658	7,9%
D9	C/2 LIDO- ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO	1	nd	0,98%	782	0,0%
E3	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - VIALE EUROPA-UNIVERSITA'	0	nd	nd	915	0,0%
R1	ZONA RURALE EST	3	0,0%	1,29%	449	0,0%
R2	ZONA RURALE TRA BARONE E S.MARIA	3	50,0%	3,75%	449	0,0%
R3	ZONA RURALE OVEST	6	53,1%	1,06%	449	0,0%
nd	nd	24	87,5%	-	nd	nd
CATANZARO		780	26,3%	1,67%	1.161	1,7%

L'immobile oggetto della presente consulenza, sita in via Caloprese, (quartiere Mater Domini / Rione Sant'Antonio), viene compresa ed inserita nella macroarea urbana "Zona Ovest" cui dati delle singole zone OMI del comune di Catanzaro raggruppati per macroarea urbana di appartenenza corrispondono per come segue:

Zona OMI	Denominazione	NTM 2021	NTM Var % 2021/20	IMI 2021	Quotazione media €/m ² 2021	Quotazione media Var. % 2021/20
C2	VIA F. RIO X. PONTERICCIO D.	71	70,8%	2,52%	1.121	-2,1%
C3	VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	91	24,5%	1,93%	1.168	0,3%
D11	GAGLIANO	14	64,7%	0,72%	825	0,0%
D4	PONTEGRANDE - PITERA	7	420,0%	1,14%	978	0,0%
MACROAREA URBANA "ZONA OVEST"		182	46,7%	1,82%	1.083	-0,5%

Come desumibile dai prospetti soprariportati, dal raffronto delle dinamiche di mercato tra i due anni, a livello locale si rileva un modesto incremento dell'attività per quanto concerne il segmento residenziale.

Dal punto di vista delle quotazioni si continua a rilevare un calo generalizzato ma più marcato per gli immobili meno recenti che scontano la necessità di costi aggiuntivi per l'adeguamento ai più elevati standard tecnologici e di risparmio energetico richiesti dal mercato.

Come accennato in premessa, oggetto della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare. Il valore di mercato è definibile, in generale, come valore attribuibile ad un bene immobiliare alla data di valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, tra un venditore ed un acquirente che operino in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con capacità ordinarie e senza costrizioni.

Al verificarsi di tali circostanze e condizioni ideali, pertanto, il principio fondamentale dell'estimo prevede che il giudizio si basi sulla comparazione.

Ciò stante, sono state innanzitutto svolte opportune indagini tendenti a costatare l'andamento generale del mercato immobiliare e l'effettiva sussistenza di normali condizioni di mercato e di parametri riferibili ad immobili e destinazioni raffrontabili.

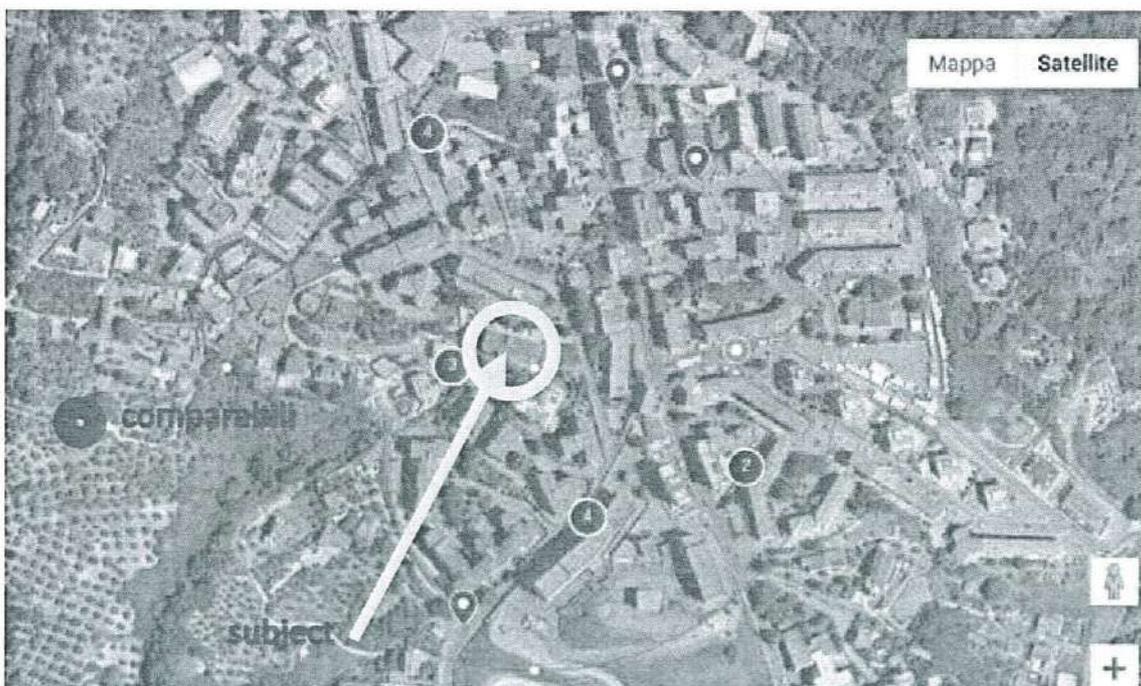
La ricerca è stata condotta tramite le seguenti fonti:

- Esame offerte commerciali presenti nelle più diffuse pubblicazioni cartacee e via Internet, redatte dalle reti di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (**Analisi delle fonti dirette**);
- Osservatorio del Mercato Immobiliare; (**Analisi delle fonti indirette**)

Analisi delle fonti dirette

La ricerca è stata effettuata principalmente su pubblicazioni via Internet e qualche pubblicazione cartacea, recuperando in zona n. 14 immobili identificabili come **comparabili** anche se differenti tra loro per dimensioni e caratteristiche

<i>Offerte di vendita rilevate da siti Internet, pubblicazioni di settore ed annunci su quotidiani</i>					
N.	Descrizione	Agenzia	Richiesta	Cons.	P.U.
1	Trilocale Via Sirleto		€ 69.000,00	80 m ²	€ 862,50
2	Appartamento via Caloprese		€ 185.000,00	120 m ²	€ 1.541,66
3	Appartamento via De Rada		€ 105.000,00	145 m ²	€ 724,13
4	Trilocale via G. Gravina		€ 95.000,00	105 m ²	€ 904,75
5	Quadrilocale via Sirleto		€ 135.000,00	115 m ²	€ 1.173,91
6	Quadrilocale via T. Campanella		€ 110.000,00	120 m ²	€ 916,66
7	Trilocale via G.P. Parisio		€ 90.000,00	85 m ²	€ 1.058,82
8	Trilocale via T. Campanella		€ 95.000,00	110 m ²	€ 863,63
9	Appartamento via De Rada		€ 180.000,00	180 m ²	€ 1.000,00
10	Quadrilocale via Cardone		€ 95.000,00	100 m ²	€ 950,00
11	Trilocale via T. Campanella		€ 115.000,00	95 m ²	€ 1.210,52
12	Trilocale via Gerace		€ 58.000,00	80 m ²	€ 725,00
13	Trilocale viale T. Campanella		€ 95.000,00	110 m ²	€ 863,63
14	Trilocale p.zza Dante Alighieri		€ 79.000,00	90 m ²	€ 877,77



Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello in stima, di cui siano noti i dati economici, siano stati o che siano oggetto di commercializzazione in epoca nota ed in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato e posseggano superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie.

Operativamente non sempre è possibile costituire un campione di immobili di riferimento ideale in quanto, nel caso di compravendita, si dispone di pochi prezzi, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi si possono prendere in considerazione anche offerte di vendita. Inoltre, per integrare il campione di riferimento, spesso si ricorre a immobili che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato, pertanto l'effetto della localizzazione non è riconducibile ad un'unica legge di variazione.

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei comparabili e quelle dell'unità oggetto di stima non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si rende necessario, dopo aver effettuato la comparazione, filtrare il campione selezionato, rispetto alle caratteristiche rappresentate da natura del dato (offerta o contratto), epoca del dato, localizzazione urbana generale e classe di consistenza, al fine di eliminare quei dati che, per la loro natura, potrebbero risultare non sufficientemente idonei a fornire una corretta espressione del mercato immobiliare di riferimento. Per quanto riguarda la natura del dato, dalle offerte occorrerà apportare una detrazione percentuale (variabile da caso a caso, anche fino al 10%) per tenere conto del presumibile margine di trattabilità del prezzo di mercato.

È chiaro che se tutti i prezzi dei comparabili fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei comparabili scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto creato da tale dispersione dei prezzi si procede alla sintesi valutativa mediante:

- Il calcolo del prezzo medio dei singoli prezzi corretti e dello scostamento percentuale $\Delta\%$ di questi ultimi dal prezzo medio;
- L'eliminazione dei comparabili che presentano uno scostamento $\Delta\%$ dalla media maggiore del 15%

N.	Descrizione	Richiesta	Cons.	P.U.	Test ammissibile
1	Trilocale Via Sirleto	€ 69 000,00	80	€ 862,50	Si
2	Appartamento via Caloprese	€ 185 000,00	120	€ 1 541,67	No
3	Appartamento via De Rada	€ 105 000,00	145	€ 724,14	No
4	Trilocale via G. Gravina	€ 95 000,00	105	€ 904,76	Si
5	Quadrilocale via Sirleto	€ 135 000,00	115	€ 1 173,91	No
6	Quadrilocale via T. Campanella	€ 110 000,00	120	€ 916,67	Si
7	Trilocale via G.P. Parisio	€ 90 000,00	85	€ 1 058,82	Si
8	Trilocale via T. Campanella	€ 95 000,00	110	€ 863,64	Si
9	Appartamento via De Rada	€ 180 000,00	180	€ 1 000,00	Si
10	Quadrilocale via Cardone	€ 95 000,00	100	€ 950,00	Si
11	Trilocale via T. Campanella	€ 115 000,00	95	€ 1 210,53	No
12	Trilocale via Gerace	€ 58 000,00	80	€ 725,00	No
13	Trilocale viale T. Campanella	€ 95 000,00	110	€ 863,64	Si
14	Trilocale p.zza Dante Alighieri	€ 79 000,00	90	€ 877,78	Si
Totale				€ 13 673,05	
Prezzo medio iniziale				€ 976,65	
Δ15%				€ 146,50	
Prezzo medio corretto max				€ 1 123,14	
Prezzo medio corretto min.				€ 830,15	

Non considerando quindi i comparabili non ammessi, risulta che il prezzo medio corretto, in zona, sia di € 921,89

N.	Descrizione	Richiesta	Cons.	P.U.	Test ammissibile
1	Trilocale Via Sirleto	€ 69 000,00	80	€ 862,50	Si
2	Trilocale via G. Gravina	€ 95 000,00	105	€ 904,76	Si
3	Quadrilocale via T. Campanella	€ 110 000,00	120	€ 916,67	Si
4	Trilocale via G.P. Parisio	€ 90 000,00	85	€ 1 058,82	Si
5	Trilocale via T. Campanella	€ 95 000,00	110	€ 863,64	Si
6	Appartamento via De Rada	€ 180 000,00	180	€ 1 000,00	Si
7	Quadrilocale via Cardone	€ 95 000,00	100	€ 950,00	Si
8	Trilocale viale T. Campanella	€ 95 000,00	110	€ 863,64	Si
9	Trilocale p.zza Dante Alighieri	€ 79 000,00	90	€ 877,78	Si
Totale				€ 8 297,80	
Prezzo medio corretto				€ 921,98	

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall’Agenzia Entrate -Territorio.

Queste sono state le uniche informazioni indirette prese in considerazione per i seguenti motivi:

1. la particolarità della zona a cui fa riferimento il mercato immobiliare in oggetto (zona centrale);
2. la difficoltà di recuperare informazioni che potessero essere confrontabili sui siti delle altre fonti indirette (ad es. Fiaip, Nomisma, Gabetti Agency...), in quanto queste fanno riferimento principalmente ai mercati immobiliari di città di medie-grandi dimensioni, e dunque incompatibili con il settore del mercato immobiliare analizzato.

I dati minimi e massimi ricavati per le destinazioni commerciali nella zona del Comune di Catanzaro dove è collocato il bene sono illustrati nella tabella seguente estrapolata dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio servizio quotazioni immobiliari



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VILLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANI ANTONIO

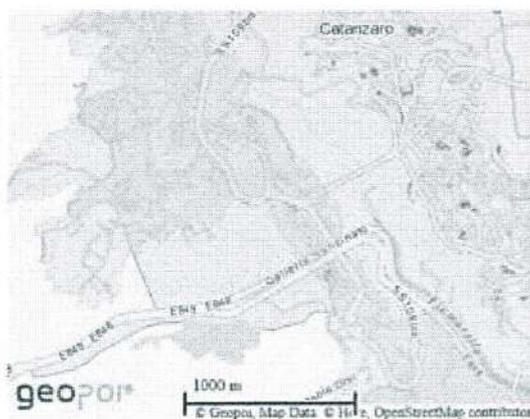
Codice zona:

Microzona: A

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1200	L	4,9	5,4	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1100	L	3,3	3,8	N
Box	Normale	530	560	L	2,8	3	N
Posti auto coperti	Normale	430	445	L	2,2	2,4	L
Posti auto scoperti	Normale	290	315	L	1,4	1,5	L
Vile e Villini	Normale	1200	1400	L	4,9	5,5	N



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comuni: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. BELLA VALLE, VIALE DE FIUPPIS, FIONE SANT'ANTONIO

Codice di zona: C3

Microzona catastale B. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1200	L	4,9	5,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1100	L	3,3	3,8	N
Box	NORMALE	530	580	L	2,8	3	N
Posti auto coperti	NORMALE	430	445	L	2,2	2,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	290	315	L	1,4	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1400	L	4,9	5,5	N

La personale conoscenza diretta dei luoghi, i ripetuti sopralluoghi nella zona, considerazione delle caratteristiche costruttive e di manutenzione dell'unità immobiliare stessa, nonché il momento di crisi nel mercato immobiliare per le compravendite, fanno ritenere opportuno ed equo da parte del sottoscritto, utilizzare il valore di mercato medio delle quotazioni relative alle abitazioni civili per cui:

$$\text{Valore mercato} = (\text{€ } 950 + \text{€ } 1.100)/2 = \text{€ } 1025,00 /\text{m}^2$$

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a m² 100, circa, tenendo presente che la superficie commerciale dell'unità stimata come già specificato precedentemente è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate, considerando la superficie al lordo dei muri perimetrali esterni e della metà dei muri perimetrali divisorii in comunione con altre unità immobiliari confinanti, si ottiene quindi:

$$\text{Valore mercato} = \text{€/m}^2 1.025 \times \text{m}^2 100,00 = \text{€ } 102.500,00$$

Altro procedimento valido al fine di determinare il probabile valore di mercato dell'immobile è quello della stima sintetica:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce testo di riferimento per le attività valutative in ambito nazionale e punto di riferimento univoco e largamente condiviso in quanto annovera, tra altri, la collaborazione di ABI, AGENZIA DEL DEMANIO, AGENZIA DELLE ENTRATE, CONFEDILIZIA, COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI E AGR. LAUREATI, dei PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI, CONSIGLIO ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI, i CONSIGLI NAZIONALI DEGLI ARCHITETTI, degli INGEGNERI, dei GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI, dei PERITI INDUSTRIALI E PERITI LAUREATI, il CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI, il MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO, il MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO), UNIONCAMERE, al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Principali coefficienti di merito

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riportando di seguito i singoli parametri si ottiene:

Stato locativo	Stato di conservazione	Luminosità	Esposizione e vista	Edificio
Locazione breve*	Ristrutturato	Luminoso	Esterna panoramica	20 – 40 anni Normale
-5%	+5% %	+5%	+ 10 %	0%

*Locazione breve Si è inteso applicare tale coefficiente tenendo conto dell'imminente scadenza del contratto di locazione (05/2023)

Il coefficiente di merito ottenuto dalla citata formula è corrispondente a +15 % per cui applicando la formula precedentemente esposta

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

si ottiene che il probabile valore di mercato dell'unità risulta:

$$Vm = m^2 100,00 \times \text{€ } 1.025,00 + 15\% = \text{€ } 117.875,00 \text{ arr.le € } 118.000,00$$

Valutazione del bene

Per la stima delle unità immobiliari, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente o adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- **Coefficiente di posizione** (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale, destinazione riportate nel Piano degli Interventi comunali

(P.I.), dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano – rilevanti rispetto alla media di zona.

- **Coefficiente di stato d'uso e manutenzione** (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, tinteggiatura ecc.
- **Coefficiente di disponibilità** (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali ecc.).
- **Coefficiente di garanzia** (cft **G**) che tiene conto del rischio di vizi occulti o spese insolute, della presenza di eventuali difficoltà di adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, consumi energetici e criteri di tutela ambientale e degli altri eventuali oneri indiretti.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D** x cft **G**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva dell'unità stimata è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la superficie virtuale solo un attendibile parametro di congruità.

Il valore stimato dell'unità considerato come valore medio rilevato dalla Banca quotazioni immobiliari per l'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2022 – è pari a 1.025 €/m²

Principali elementi di valutazione dell'immobile e coefficienti:

<i>Unità immobiliare in contesto ordinato</i>	(cft P = 1,00)
<i>Qualità funzionale e strutturale nella media</i>	(cft S = 1,00)
<i>Disponibilità</i>	(cft D = 1,00)
<i>Rischi e oneri</i>	(cft G = 0,95)

Il coefficiente correttivo specificato arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D x cft G) risulta: $cft C = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95) = 0,95$

Tabella dimostrativa:

Lotto	Coefficiente di posizione	Coefficiente di stato	Coefficiente di disponibilità	Coefficiente di garanzia	Coeff. Correttivo specifico
	Cft P	Cft S	Cft D	Cft G	Cft C = P x S x D x G
UNICO	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. comm.le m²*), si ricava il valore totale di stima dell'unità immobiliare:

$$V_T = (1.025 \text{ €/m}^2 \times 0,95 \times 100 \text{ m}^2) = \text{€ } 97.375,00$$

Tabella dimostrativa

Lotto	stima unitaria €/mq	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/mq	Superficie comm.le mq	valore totale €
	A	B	C= AxB	D	E= CxD
Unico	€ 1.025,00	0,95	€ 973,75	100	€ 97.375,00

arrotondabile a € 97.500,00 (euro novantasettemilacinquecento/00)

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'unità in oggetto, si conferma quale valore complessivo la media dei valori sopra determinati:

$$(\text{€ } 102.500,00 + \text{€ } 118.000,00 + \text{€ } 97.500,00) / 3 = \text{€ } 106.000,00$$

Il valore di stima a corpo dell'unità oggetto della presente perizia risulta € 106.000,00

Ai soli fini locativi, le caratteristiche dell'immobile, lo stato di manutenzione, fanno ritenere equo l'importo di € 350,00 in linea con la media richiesta in zona per tale tipologia e con i valori OMI come da tabella precedente.

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

Trattasi di unico immobile, pertanto non si procede alla formazione di ulteriori lotti.

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

Non è possibile procedere a divisione in natura dei beni con eventuali conguagli in quanto unica u.i.u. di proprietà dei debitori pignorati.

7) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Da ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare (cfr. Allegato n. 3) è risultato che sull'unità immobiliare risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** del 20/04/2010 - Registro Particolare 1101 Registro Generale 6168
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Rep. 2724/30 del 08/04/2010
IPOTECA LEGALE
- **ISCRIZIONE** del 24/12/2010 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 21031
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Rep.10613/30 del 13/12/2010

IPOTECA LEGALE

- **TRASCRIZIONE** del 04/10/2019 - Registro Part. 10654 Registro Generale 13277
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CATANZARO Rep. 4396 del
17/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE** del 13/06/2022 - Registro Part. 6809 Registro Generale 8294
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Rep. 3635 del
12/05/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Per quanto concerne gli aspetti condominiali, il fabbricato risulta gestito dallo [REDACTED] Amministrazioni condominiali con sede in Catanzaro. Dalla documentazione e attestazione ricevuta, si evidenzia quanto segue:

- L'importo annuo delle spese preventivate per l'anno 2023 e approvate, ammonta ad € 598,78 con scadenza bimestrale a partire dal 01/02/2023. Alla data del 23.03.2023 (data di comunicazione da parte dell'Amministratore come da allegato), non risulta pervenuto alcun pagamento.
- Spese straordinarie deliberate (sostituzione ascensore) regolarmente pagate;
- Alla data del 23/03/2023 risultano pagate tutte le spese precedenti
- Non esiste contenzioso o procedimento Giudiziario tra il Condominio e l'unità.

(crf. Allegato n. 5 Documentazione Condominiale)

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;

L'unità immobiliare oggetto di procedura non è gravata da censo, livello o uso civico. Le informazioni sono state fornite dal competente ufficio comunale a seguito di regolare accesso agli atti.

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;

Da regolare accertamento presso il competente ufficio tecnico comunale attraverso regolare richiesta di accesso agli atti, è risultato che l'immobile derivi da:

1. C.E. n. 3153 del 04/12/1972
2. C.E. in Sanatoria ex art. 31 Legge n. 47/85 rilasciata il 10/01/2000 n. 1018/87
3. D.I.A. prot. 22550 del 22.04.2003

In merito alla D.I.A. non risulta sia stata denunciata la regolare variazione catastale a seguito della stessa per la diversa distribuzione degli spazi interni.

(crf. Allegato n. 4 Documentazione Urbanistica)

10) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non risultano opere abusive, ma la planimetria catastale non è corrispondente allo stato attuale dei luoghi a seguito della D.I.A. prot. 22550 del 22.04.2003.

Il costo relativo alla denuncia catastale, compreso di oneri professionali si può attestare intorno ad € 800,00.-

