PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

TRIBUNALE DI CATANZARO

Consulenza Tecnica d'Ufficio
nel

Procedimento Esecutivo Immobiliare
iscritto nel Ruolo Generale delle Esecuzioni

al **n° 37/2025**

[redacted]

contro

[redacted]

Relazione Tecnica e Allegati

Catanzaro lì 27/12/2025

Il Giudice
Dott.ssa Francesca Rinaldi

Il C.T.U.
Dott. Arch. Raffaella Squillace

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dott. Arch. Raffaella Squillace
Studio tecnico Viale Vincenzo De Filippis, 326 - 88100 - Catanzaro (CZ)
+39.393.4717172/raffaella.squillace@archiworldpec.it

Indice

Introduzione..... 1
Quesito n. 1 2
Identificazione del bene 2
Confini , dati catastali e ortofoto 4
Rappresentazione fotografica del bene..... 5
Quesito n. 2 15
Titolo di proprietà del bene oggetto dell'esecuzione……....15
Quesito n. 3 16
Stato di possesso del bene oggetto dell'esecuzione……..16
Quesito n. 4 17
Criterio di stima adottato e valutazione ……..17
Quesito n. 5……..20
Formazione dei lotti…….....20
Quesito n. 6 21
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato……21
Quesito n. 7 22
Formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ……...22
Quesito n. 8……..28
Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale ….....28
Quesito n. 9 29
Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico ……..29

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Quesito n. 10 31

Possibilità di sanatoria opere……...…….31

Quesito n. 11 33

Impianti esistenti e situazione energetica…….33

Riepilogo valutazione 34

Indice

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dott. Arch. Raffaella Squillace
Studio tecnico Viale Vincenzo De Filippis, 326 - 88100 - Catanzaro (CZ)
+39.393.4717172/raffaella.squillace@archiworldpec.it

Introduzione

---- ---- ---- ---- ----

La sottoscritta dott. arch. Raffaella Squillace, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale, con ordinanza del 30 maggio 2025 è stata nominata C.T.U. nella causa civile R.G.E. 37/2025 vertente tr[redacted]L. ed il signo[redacted] successivamente in data 06 giugno 2025 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 il Comune di Catanzaro , il C.T.U. dopo aver richiesto all'esecutato sopralluogo congiunto con Custode Giudiziario, ha informato il Custode nominato Dott. Puccio Giovanni, sulla data per l'espletamento del sopralluogo, al fine di eseguire le proprie operazioni peritali, per il giorno 11 luglio 2025 a mezzo telefonico; avendo presenziato al suddetto sopralluogo è stato redatto un verbale [**ALL. 1**], in tale data era presente il Sig.[redacted] che ha permesso così l'accesso all'unità immobiliare, sottoscrivendo quindi il verbale di sopralluogo [**ALL. 1**].

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dott. Arch. Raffaella Squillace
Studio tecnico Viale Vincenzo De Filippis, 326 - 88100 - Catanzaro (CZ)
+39.393.4717172/raffaella.squillace@archiworldpec.it

Quesito n. 1

"Identificazione del bene oggetto del pignoramento."

---- ---- ---- ---- ----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile che consiste in un'unità immobiliare a destinazione per la maggior parte residenziale ubicata nella zona Centro della Città Catanzaro, nello specifico in **Via Francesco Acri** al civico **6,** terzo e quarto piani seminterrati.

La zona, prevalentemente mista che include residenze, negozi, uffici, attività culturali e ricettive, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale, scuola e stazione), nonché di realtà commerciali tipiche dei centri storici come quello in esame strettamente collegato al Corso Mazzini, arteria principale ricca di negozi e scorci caratteristici.

Identificazione catastale Lotto Unico

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare, identificata al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio **41**, particella **36**, subalterno **9**, Via Francesco Acri nr. 6 Piano S3 E S4, Categoria A/4, Classe 3,

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

consistenza vani 4, superficie catastale mq 78, superficie catastale escluse aree scoperte mq 78, rendita catastale euro 208,65 e subalterno **20,** Via Francesco Acri nr. 6 Piano S3, Categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq 48, superficie catastale escluse aree scoperte mq 48, rendita catastale euro 130,41 e subalterno **2** Unità immobiliare soppressa, in testa a [redacted] Diritto di: Piena Proprietà per 1/1, esecutato; l'appartamento col subalterno 9 posto al piano terzo sottostrada è composto da quattro vani quali soggiorno e camera, disimpegno, cabina armadio, servizio igienico e cucina, con piccola corte di pertinenza esclusiva e con annessi un locale cantina dell'altezza di metri 1,80 ed un vano ripostiglio dell'altezza di metri 1,00 circa ubicati al quarto piano sottostrada; nell'insieme confinante con intercapedine, con spazio d'isolamento dalla proprietà degli aventi causa di [redacted], con proprietà di [redacted] e con spazio d'isolamento dalla proprietà degli eredi [redacted], salvo altri e l'appartamento con subalterno 20 posto al piano terzo sottostrada è composto da due vani, confinante con proprietà già di [redacted], con proprietà degli eredi [redacted] e con proprietà già di [redacted], salvo altri.

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Ortofoto





Figura 1: Immagine satellitare (Google Earth) con ubicazione dell'immobile oggetto del procedimento coordinate 38°54'38"N 16°35'22"E

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Rappresentazione fotografica del bene

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 41, p.lla 36, subalterno 9 e 20; l'appartamento in oggetto è situato al piano quarto e terzo sottostrada del fabbricato a cinque livelli fuori terra, ubicato nel Comune di Catanzaro in Provincia di Catanzaro, **Località Centro Storico** Via Francesco Acri n. 6 **-** CAP 88100.

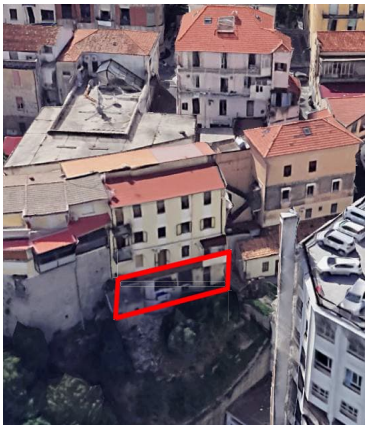




Figura 2 e 3 : Viste prospetto NORD del fabbricato da Strada comunale per Siano e particolare

La categoria catastale è A/4 ovvero *"Abitazioni di tipo popolare"*.

L'intero immobile, presente nella planimetria di primo impianto del 1939 (**ALL.10**), è costituito da struttura portante in muratura di pietrame listata e malta di cemento, fondazioni del tipo continue in muratura più contro fondazioni in cemento armato, cordoli di coronamento in cemento armato al primo solaio ed in corrispondenza dell'ultimo solaio piano, con solai in latero-cemento e copertura a tetto a due falde con piccola e

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

grossa orditura metallica. La tamponatura perimetrale esterna è in laterizi forati, del tipo a cassetta, con finitura ad intonaco civile tinteggiato al quarzo.

L'appartamento è raggiungibile transitando una scala esterna in comune con altri senza presenza di ascensore, che porta dal piano strada di Via Acri fino ai piani seminterrati 3 e 4 in oggetto.



Figura 4: Accesso da scala esterna al fabbricato (a sinistra) e Accesso Sub. 9 S3/S4 (a destra)

L'appartamento con Subalterno 9 oggetto di valutazione oltre al Subalterno 20, è composto da 4 vani catastali, costituiti da un ingresso - soggiorno rialzato molto ampio, dallo stesso ambiente si accede al locale cucina e ad una zona con disimpegno che porta ad un vano di servizio igienico, ad un piccolo vano sgabuzzino adibito a cabina armadio e ad

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

una camera cieca attraverso la quale si accede al Sub. 20 collegato all'appartamento precedente costituito da due vani letto (vedi tutte le foto. [**ALL. 2**]).



Figura 5: (a sinistra) vista ambiente ingresso-soggiorno (a destra) vista ambiente cucina



Figura 6: (a sinistra) camera cieca di collegamento con Sub.20 - (a destra) servizio igienico

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

L'appartamento identificato oggi col subalterno 9 non presenta sostanziali difformità planimetriche relative rispetto alla planimetria catastale in atti (Figura 9), se non la realizzazione di una cabina armadio nella zona disimpegno che conduce al servizio igienico attraverso la realizzazione di una porta a vetri scorrevole e piccole difformità pareti wc e cucina lineari anziché come da planimetria catastale in atti allegata.

La difformità riscontrata dalla scrivente, risulta invece il collegamento attraverso una scala interna del Subalterno suddetto con il Subalterno 20 rappresentato da due vani letto (Figura 7), non presente in planimetria catastale (Figura 9) e difforme dagli elaborati allegati alla Concessione in Sanatoria N. 3064 del 1989 [**ALL. 3**], inoltre restano ferme le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 di cui all'articolo 9, comma 1-bis, secondo cui per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal 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

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

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 10) ed i relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria [**ALL. 4**].





Figura 7: (a sinistra) camera cieca collegata con Sub.9 attraverso scala interna - (a destra) camera letto matrimoniale





Figura 8: (a sinistra) accesso Sub.9 piano S4 cantinato - (a destra) interno piano cantinato

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

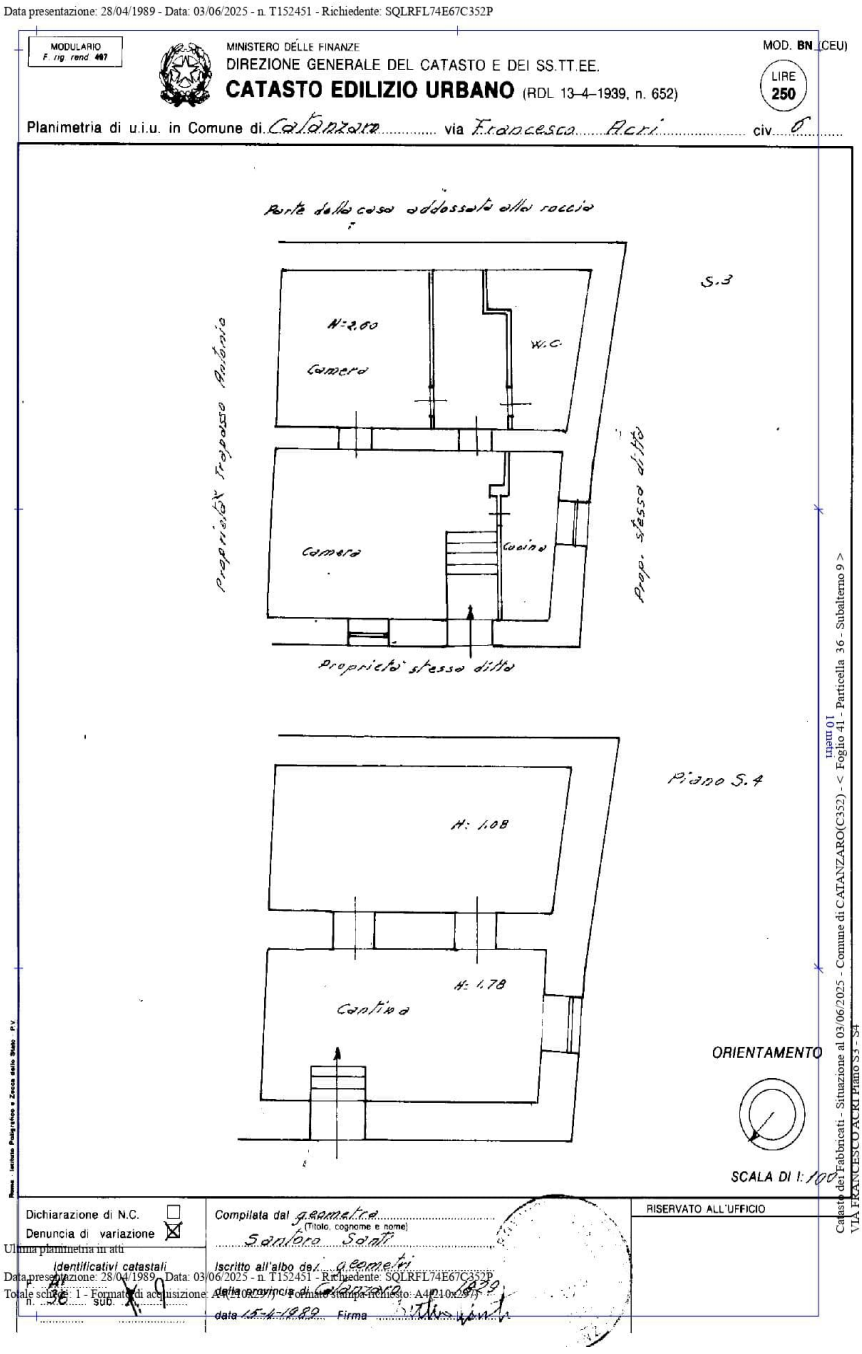


Figura 9: Ultime planimetrie catastali in atti [ALL. 4]

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Data: 03/06/2025 - n. T152452 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro

Dichiarazione protocollo n. CZ0097137 del 25/10/2017

Planimetria di u.i.u.in Comune di Catanzaro

Via Francesco Acri civ. SNC

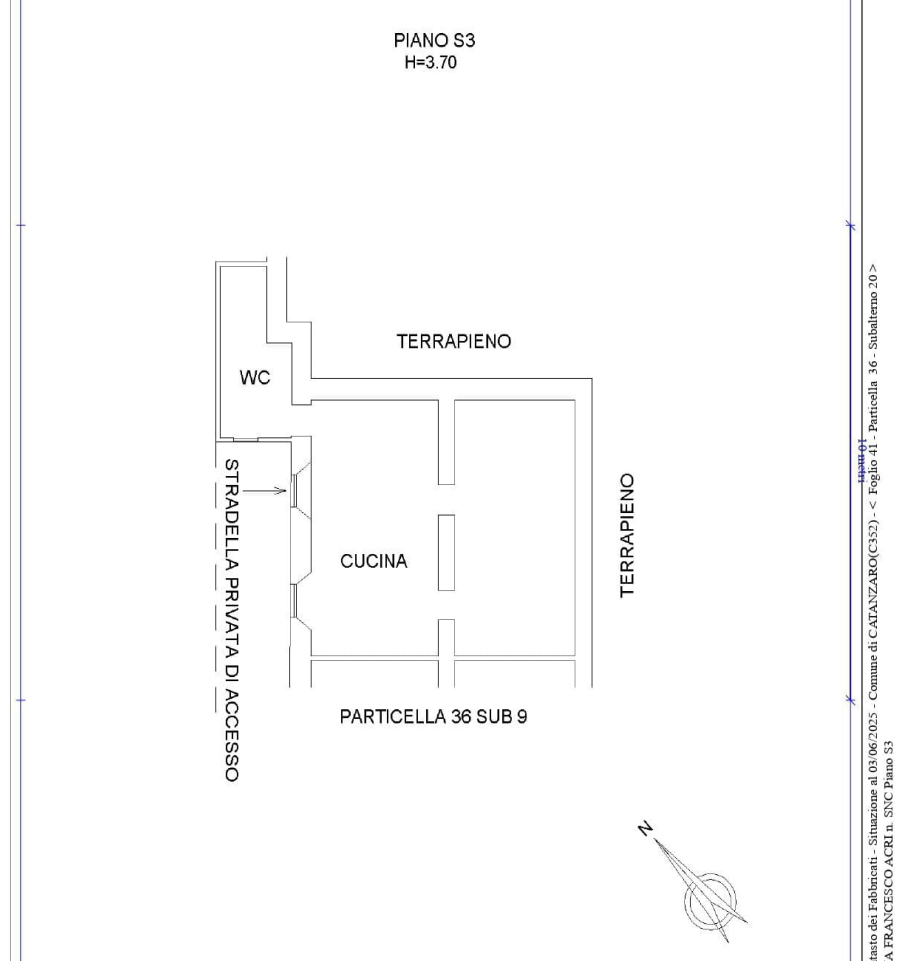
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 41
Particella: 36
Subalterno: 20

Compilata da:
Rafeli Enrico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catanzaro N. 02829

Scheda n. 1 Scala 1: 100



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2025 - Comune di CATANZARO(C352) - < Foglio 41 - Particella 36 - Subalterno 20 >
VIA FRANCESCO ACRI n. SNC Piano S3

Ultima planimetria in atti

Data: 03/06/2025 - n. T152452 - Richiedente: SQLRFL74E67C352P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

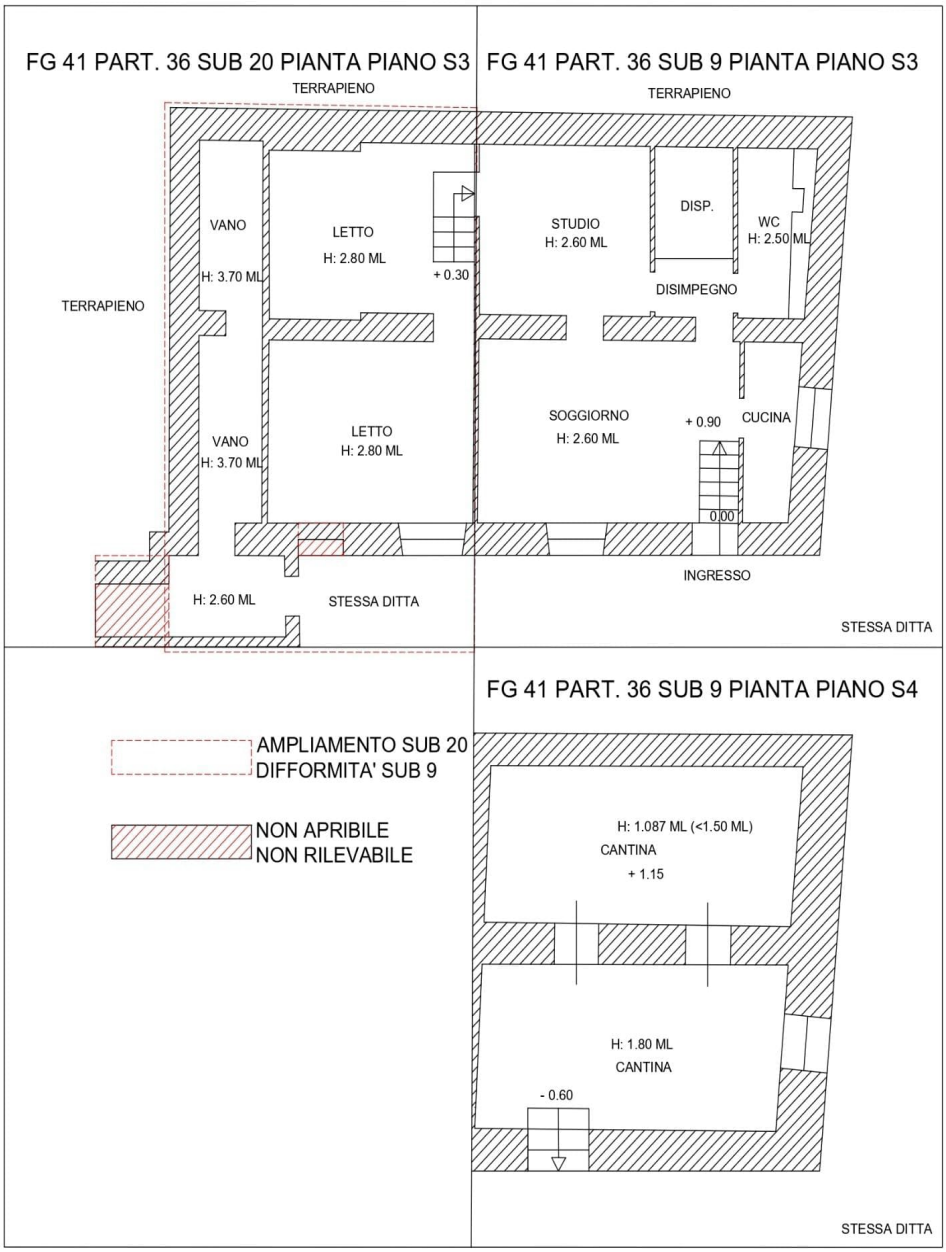


Figura 10 : Planimetria stato reale e rilevato

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

*E' stata rinvenuta 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 datate 19.01.2017[**ALL. 5**],* pertanto gli impianti (Figura 8), sono considerati dallo scrivente da controllare e verificarne la rispondenza alla vigente normativa; i costi per la revisione degli impianti è stimabile a corpo in **€ 200,00** per impianto elettrico ed in **€ 200,00** per impianto idraulico, salvo lavori di adeguamento alla certificazione.





Figura 8: Caldaia posta sul cortile di pertinenza esclusiva - Particolare contatore elettrico interno

L'unità immobiliare in oggetto si presenta in un discreto stato di conservazione generale esterno e di conseguenza internamente.

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

L'immobile non ha le caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:

TIPOLOGIA	MATERIALE/FINITURA
Struttura portante	Muratura mista con pilastri e travi a vista
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Serramenti in pvc con vetrocamera, persiane e zanzariere
Porte interne	Legno tamburato – Porta ingresso blindata
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore giallo
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica e 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
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia alimentata a gas metano posizionata nel cortile e protetta da una struttura in alluminio
Impianto di climatizzazione	Presenti unità moto-condensanti esterne con condizionatori split interni
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non aggiornato

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Quesito n. 2

"Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato."

---- ---- ---- ---- ----

Lotto UNICO

L'immobile di cui al presente lotto UNICO (N.C.E.U. foglio 41 p.lla 36 subalterno 9 e subalterno 20) è di proprietà del sig[redacted], il quale lo ha acquistato in forza del seguente atto:

Atto di Compravendita a rogito del notaio Gemini Maria Grazia Silvana di Catanzaro repertorio n° 132.795 Racc.n. 10.985 del 09/03/2005, trascritto a Catanzaro in data 10/03/2005 al reg. gen. n° 994 a favore di [redacted] *che dichiarava di essere celibe nel momento di acquisto dell'immobile* [**ALL. 6**].

L'unità immobiliare, rappresentata dai subalterni 9 e 20, risulta in testa a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Diritto di: Piena Proprietà per 1/1, esecutato.

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Quesito n. 3

"Stato di possesso attuale dell'immobile oggetto dell'esecuzione."

---- ---- ---- ---- ----

Lotto Unico

L'unità immobiliare di cui al lotto UNICO al momento del sopralluogo e come ben evidente dal report fotografico risultava occupata da persone, risiedono come comunicato dai presenti, nell'immobile esecutato, il Sig. [redacted], la Sig.ra [redacted] e i loro figli [redacted]ia ed [redacted] nati rispettivamente a Catanzaro il [redacted] e [redacted]

È importante, a tal fine, riportare che, giusta richiesta inoltrata giorno 07.08.2025 all'Agenzia delle Entrate di Catanzaro Prot. N. 95631 del 08 agosto 2025 tendente ad ottenere copia di eventuali contratti di locazione sussistenti, **non** esistono in essere contratti di locazione e/o comodato registrati in Anagrafe Tributaria. [**ALL. 7**].

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Quesito n. 4

"Criterio di stima adottato e valutazione."

---- ---- ---- ---- ----

Lotto Unico

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. 8**].

Il valore dedotto dagli strumenti consultati per le aree coperte per il Comune di Catanzaro, zona Centrale/centro città / destinazione residenziale / tipologia prevalente abitazioni civili / abitazioni di tipo economico / Semestre 1 – 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**
1.050,00 €/mq	1.350,00 €/mq	1.051,00 €/mq	1.386,00 €/mq

In considerazione dei rilievi fatti sull'immobile, elaborati i dati catastali, tenuto conto del contesto ambientale ed urbanistico e dello

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

stato di conservazione del bene è stato scelto di prendere il prezzo corrispondente al valore medio proposto dagli strumenti consultati pari ad € 1.200,00 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 medio dei riferimenti *OMI*

Valore = 1.200,00 €/mq

Appartamento Foglio 41 p.lla 36 subalterni 9 e 20

- Superficie coperta lorda => 77,00 mq (data dalla superficie coperta di 52 mq subalterno 9 piano S3 + superficie coperta uso cantina di 25 mq subalterno 9 piano S4, parte del piano S4 di altri 25 mq di altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale secondo i criteri OMI/DPR 138/1998)
- Superficie coperta lorda => 48,00 mq (data dalla superficie coperta di 48 mq subalterno 20 piano S3)
- Coefficiente riduttivo per la categoria catastale A/4 "abitazioni di tipo popolare" a fronte della valutazione degli strumenti consultati i quali si riferiscono ad "abitazioni di tipo economico" per cui ricadenti nella categoria catastale A/3

K1 = 0,90

- Coefficiente riduttivo di piano per immobili piano seminterrato

K2 = 0,75

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Il prezzo per metro quadrato sarà, quindi, (arrotondato per eccesso) pari a : Prezzo [€/mq] = Valore * k1 * k2 =>

Prezzo [€/mq] = € 1.200,00 * 0.9 * 0.75 = 810 €/mq

Immobile destinazione residenziale 100 mq x 810 €/mq(lordo) => **81.000 €**

Immobile uso cantina 25 mq x (25% del valore al metro quadro dell'abitazione principale) 202,50 €/mq(lordo) => **5.062,50 €**

Il valore sarà, quindi, pari a € **86.062,50 €**

Detraendo infine i seguenti costi:

- Onorario del Professionista per la redazione del progetto architettonico in sanatoria e direzione lavori circa

  => **- 1.000,00 €**

- Onorario del Professionista per la redazione del progetto architettonico in sanatoria e direzione lavori circa

  => **- 2.500,00 €**

- Accatastamento e Tributi catastali per variazione circa

  => **- 500,00 €**

- Verifica conformità impianti (a detrarre) salvo adeguamenti => **- 400,00 €**

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Il valore complessivo del **Lotto Unico** risulta quindi pari a

€ **81.662,50**

Quesito n. 5

"Formazione dei lotti."

---- ---- ---- ---- ----

Oggetto della presente procedura è un unico bene immobile, per cui verrà disposto un Lotto UNICO.

Lotto UNICO

Il **lotto UNICO** è composto dall'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del comune di Catanzaro (CZ) al foglio **41**, particella **36** subalterno **9** e subalterno **20**; l'appartamento col subalterno 9 posto al piano terzo sottostrada è composto da quattro vani quali soggiorno e camera, disimpegno, cabina armadio, servizio igienico e cucina, con piccola corte di pertinenza esclusiva e con annessi un locale cantina dell'altezza di metri 1,80 ed un vano ripostiglio dell'altezza di metri 1,00 circa ubicati al quarto piano sottostrada; nell'insieme confinante con intercapedine, con spazio d'isolamento dalla proprietà degli aventi causa di [redacted] con proprietà di [redacted] e con spazio

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

d'isolamento dalla proprietà degli eredi [redacted] salvo altri e l'appartamento con subalterno 20 posto al piano terzo sottostrada è composto da due vani, confinante con proprietà già di [redacted], con proprietà degli eredi [redacted] e con proprietà già di [redacted] salvo altri.

Si precisa che la conformazione dell'appartamento con unico accesso e unico servizio igienico 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 del bene in capo al debitore esecutato."

---- ---- ---- ---- ----

Diritti Reali Pignorati

Il bene ricade nel Comune di Catanzaro ed è censito al N.C.E.U. al **Foglio 41, particella 36,** subalterno **9** e subalterno **20**. Il diritto reale, indicato nell'atto di pignoramento, è quello di **PROPRIETA'**, che corrisponde al medesimo riportato nell'atto di compravendita del

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

09/03/2005 e nella relativa nota di trascrizione del 10/03/2005. Il bene, quindi, risulta in piena proprietà al Sig. [redacted] nato a [redacted], 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 03 dicembre 2025 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. 9**]:

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

Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 41 - Particella 36 - Subalterno 9

1. TRASCRIZIONE del 06/06/1989 - Registro Particolare 6880 Registro Generale 8338
Pubblico ufficiale TOZZI GIULIANA Repertorio 11950 del 11/05/1989
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 22/12/1992 - Registro Particolare 24561 Registro Generale 28616
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 4698 del 10/12/1992
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 07/05/1997 - Registro Particolare 7466 Registro Generale 8776
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 38044 del 22/04/1997
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4. TRASCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 3561 Registro Generale 5738 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 132795/10985 del 09/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 11/03/2005 - Registro Particolare 1311 Registro Generale 5740 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 132796/10986 del 09/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 350 del 25/02/2025

6. ISCRIZIONE del 18/11/2005 - Registro Particolare 6205 Registro Generale 24675 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 31253/30 del 08/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 1698 del 08/10/2025

7. TRASCRIZIONE del 01/03/2007 - Registro Particolare 2454 Registro Generale 3607 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 142/2007 del 01/02/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 02/12/2009 - Registro Particolare 12368 Registro Generale 18329 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1782 del 05/06/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. TRASCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 5128 Registro Generale 7721 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 538 del 11/02/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. ISCRIZIONE del 28/02/2014 - Registro Particolare 164 Registro Generale 2452 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 7838 del 08/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

11. TRASCRIZIONE del 18/11/2014 - Registro Particolare 10950 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale CATANZARO Repertorio 1773/9990 del 04/11/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

12. TRASCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 7240 Registro Generale 9411 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI CATANZARO - UNEP Repertorio 3680 del 30/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

13. ISCRIZIONE del 25/02/2025 - Registro Particolare 350 Registro Generale 2666 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 132796/10986 del 09/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1311 del 2005

14. TRASCRIZIONE del 15/05/2025 - Registro Particolare 5623 Registro Generale 7078 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 1404

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

del 14/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

15. ISCRIZIONE del 08/10/2025 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 14661 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 31253/30 del 08/11/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da 600 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6205 del 2005

Iscrizioni ipotecarie Immobile : Comune di CATANZARO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 41 - Particella 36 - Subalterno 20

1. TRASCRIZIONE del 18/11/2014 - Registro Particolare 10950 Registro Generale 13360 Pubblico ufficiale CATANZARO Repertorio 1773/9990 del 04/11/2014
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 25/02/2025 - Registro Particolare 350 Registro Generale 2666 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Repertorio 132796/10986 del 09/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1311 del 2005
Immobili attuali

3. TRASCRIZIONE del 15/05/2025 - Registro Particolare 5623 Registro Generale 7078 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 1404 del 14/04/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. ISCRIZIONE del 08/10/2025 - Registro Particolare 1698 Registro Generale 14661 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 31253/30 del 08/11/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da 600 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 6205 del 2005
Immobili attuali

Con atto del 27.04.2007 a rogito del Notaio –Raffaele Orsi– Rep. n. 132796 e Racc. n. 10896 tra la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A ed il sig. [redacted] (C.F. [redacted]) nato il [redacted] in [redacted], veniva stipulato, ai sensi degli artt. 10 e 38 seguenti Dlgs 385/1993, un contratto di mutuo dell'importo di Euro 75.000,00;

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

che, a garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla Banca in dipendenza del mutuo concesso, il sig. [redacted] offriva ipoteca volontaria per la somma complessiva di Euro 150.000,00, iscritta in data 11.03.2005 ai nn. RG 5740 e RP 1311, sui diritti vantati sull'immobile di sua esclusiva proprietà e precisamente su: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio **41**, particella **36**, subalterno **9**, Via Francesco Acri nr. 6 Piano S3 E S4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq 78, superficie catastale escluse aree scoperte mq 78, rendita catastale euro 208,65 e subalterno **20,** Via Francesco Acri nr. 6 Piano S3, Categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq 48, superficie catastale escluse aree scoperte mq 48, rendita catastale euro 130,41 e subalterno **2** Unità immobiliare soppressa;

la parte mutuaria si è resa inadempiente nel pagamento di alcune rate di ammortamento del citato finanziamento fondiario;

nonostante lettera di messa in mora, la parte mutuaria non ha provveduto ad onorare il proprio debito;

nel 2017 Banca Nazionale del Lavoro spa ha avviato la procedura esecutiva immobiliare rg 97/2017 innanzi il Tribunale di Catanzaro, la procedura esecutiva veniva estinta per antieconomicità in data 09/08/2022;

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

la parte mutuaria non ha provveduto al pagamento integrale di quanto dovuto, rendendosi inadempiente con conseguente decadenza dal beneficio del termine;

l'odierna intimante, con atto di precetto notificato ha intimato il pagamento della complessiva somma di Euro 62.951,06. oltre interessi successivi di mora, secondo le condizioni e modalità contrattuali, dal 24.02.2025 al soddisfo, spese diritti ed onorario in uno del presente atto, di sua notifica, successive ed occorrende, Iva e Cpa come per legge;

che, con atto notificato in data 14.05.2025, è stato pignorato l'immobile meglio descritto nell'atto di pignoramento ed oggetto di ipoteca volontaria;

che il pignoramento, consegnato dall'Unep del Tribunale di Catanzaro in data 14.04.2025 unitamente al precetto e al titolo esecutivo, è stato depositato in Cancelleria con iscrizione della procedura al n. RGE 37/2025.

B. Difformità urbanistico-edilizie

Essendo il fabbricato edificato antecedentemente al 1967 [**ALL. 10**] e addirittura presente nella planimetria catastale d'impianto (figura 11), considerando che la "formazione" del Catasto Edilizio Urbano,

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



successiva a quella del Catasto Terreni, fu disposta con la legge 11 agosto 1939 e completata nel 1956, le difformità urbanistiche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, verranno caratterizzate sulla base della planimetria catastale e della Concessione in Sanatoria N.3064 del 1989 [**ALL. 3**]; per la sanatoria di tali difformità è prevista una spesa pari ad € 3.500,00 come trattato nella risposta al quesito 10.

A tal riguardo si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

C. Difformità Catastali

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

A tal riguardo si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

Si precisa infine che **l'immobile non fa parte di condominio,** per cui non vi sono spese di gestione o manutenzione fisse.

Si ribadisce che l'intero fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione.

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 l'immobile sia stato edificato su suolo demaniale.

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dott. Arch. Raffaella Squillace
Studio tecnico Viale Vincenzo De Filippis, 326 - 88100 - Catanzaro (CZ)
+39.393.4717172/raffaella.squillace@archiworldpec.it

Quesito n. 9

"Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico."

---- ---- ---- ---- ----

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza di accesso agli atti, tramite mail-pec del 07 agosto 2025 [**ALL. 10**] presso l'archivio del settore urbanistica del comune di Catanzaro (CZ).

Nella richiesta si invitava l'Ufficio a trasmettere tutto quanto riconducibile a pratiche urbanistiche in testa al Sig. [redacted] ed all'immobile identificato al N.C.E.U. al foglio 41, particella 36, subalterno 9 e subalterno 26.

Dopo vari solleciti e riscontri negativi 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 Catanzaro, ricevendo notizie dell'immobile indicato, successivamente comunicato con riscontro Prot. N. 105426 del 10/10/2025 **[ALL. 10]**.

Alla luce della documentazione rinvenuta e riguardante l'immobile oggetto della presente il fabbricato risulta edificato antecedentemente al 01/09/1967 [**ALL. 10**] e addirittura presente nella planimetria catastale

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

d'impianto (figura 11), considerando che la "formazione" del Catasto Edilizio Urbano, successiva a quella del Catasto Terreni, fu disposta con la legge 11 agosto 1939 e completata nel 1956, le difformità urbanistiche, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, verranno caratterizzate sulla base della planimetria catastale e della Concessione in Sanatoria N.3064 del 1989 [**ALL. 3**].

Come già in precedenza relazionato, l'appartamento identificato oggi col subalterno 9 non presenta sostanziali difformità planimetriche relative rispetto alla planimetria catastale in atti (Figura 9), se non la realizzazione di una cabina armadio nella zona disimpegno che conduce al servizio igienico attraverso la realizzazione di una porta a vetri scorrevole e piccole difformità pareti wc e cucina lineari anziché come da planimetria catastale in atti allegata.

La difformità riscontrata dalla scrivente, risulta invece il collegamento attraverso una scala interna del Subalterno suddetto con il Subalterno 20 rappresentato da due vani letto (Figura 7), non presente in planimetria catastale (Figura 9) e difforme dagli elaborati allegati alla Concessione in Sanatoria N. 3064 del 1989 [**ALL. 3**], inoltre restano ferme le disposizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 di cui all'articolo 9, comma 1-bis, secondo cui per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.
Catanzaro, 07/04/2026 *Professionista con delega alla custodia Dott. Giovanni Puccio*

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal 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 10 a pag. 12) ed i relativi dati catastali nonché della corrispondente planimetria [**ALL. 4**].

Quesito n. 10

"Possibilità di sanatoria opere"

---- ---- ---- ---- ----

All'esito delle ricerche effettuate e come già in precedenza relazionato, l'unità immobiliare, realizzata anteriormente alla data del 01/09/1967 e presente anche nelle planimetrie catastali d'impianto datate 1939, mostra una difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni e nel

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

collegamento funzionale dei due subalterni in oggetto, attraverso alcuni gradini, rendendo i due subalterni a tutti gli effetti un'unica unità.

Rispettare la normativa vigente in caso di fusione di unità abitative è fondamentale, oltre che obbligatorio. In caso contrario, infatti, senza la presentazione delle dovute pratiche edilizie, si configura addirittura un abuso edilizio. Per regolarizzare la situazione, è possibile:

- **Richiedere una SCIA in sanatoria:** è possibile agire per interventi strutturali, previa verifica della conformità urbanistica. L'accorpamento di unità immobiliari e la fusione catastale sono operazioni che consentono di unire due o più immobili adiacenti, trasformandoli in un'unica unità catastale. Questo intervento è regolato dal Decreto-Legge 12 settembre 2014, n. 133, rientra nella manutenzione straordinaria e può comportare variazioni delle superfici senza modificare la volumetria complessiva.
- **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

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

configurazione dell'immobile, aggiornando anche la categoria catastale e la rendita.

- Ultimo passaggio è la richiesta di agibilità, come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001. Questa certificazione garantisce il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di efficienza energetica del nuovo immobile creato.

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. In questo modo non solo si va ad aumentare la superficie abitabile, migliorando la funzionalità degli spazi, ma viene aumentato anche il valore dell'immobile su cui si agisce.

Quesito n. 11

"Impianti esistenti e situazione energetica"

---- ---- ---- ---- ----

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 è stata

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

reperita una 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 datate 19.01.2017*[**ALL. 5**]*.

Ai fini della prestazione energetica, l'unità immobiliare ricade in **CLASSE ENERGETICA "E"** così come da Attestato di Prestazione Energetica Codice Identificativo: 20251226-079023-45062 - del 26/12/2025 allegato alla presente [**ALL. 11**] e trasmesso al sistema informativo della Regione Calabria, 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** formato da un immobile individuato al N.C.E.U. al foglio **41** particella **36** subalterno **9** e subalterno **20** del Comune Catanzaro in Provincia di Catanzaro:

€ 81.662,50

Firmato Da: SQUILLACE RAFFAELLA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 38e78c