



Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **UBI BANK**

contro: **[REDACTED]**



N° Gen. Rep. **121/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 01-03-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SONG DAMIANI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - villetta a schiera

Esperto alla stima: Geom. FRANCESCO LENTINI
Codice fiscale: LNTFNC77S25C352Y
Partita IVA: 02216200796
Studio in: VIA D. MILELLI 32 - CATANZARO
Telefono: 0961.777822
Fax: 0961.777822
Email: lentinigeomfrancesco@libero.it
Pec: francesco.lentini@geopec.it



**INDICE SINTETICO****1. Dati Catastali**

Bene: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Corpo: Villetta a schiera con corte annessa

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: ~~NON ESISTE PIU' IL LOTTO CON L'INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO~~ 25/03/1988

~~IL LOTTO 001 E' IN POSSESSO DI~~ (1) Proprieta' per 1/1, foglio 18, particella 719, subalterno 11, indirizzo LOCALITA' CHIARO, interno 8, piano T-1, comune Sellia marina, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 68, rendita € 206,58

**2. Stato di possesso**

Bene: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Corpo: Villetta a schiera con corte annessa

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

Bene: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Corpo: Villetta a schiera con corte annessa

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

**4. Creditori Iscritti**

Bene: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Corpo: Villetta a schiera con corte annessa

Creditori Iscritti: ~~NON ESISTE PIU' IL LOTTO CON L'INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO~~

**5. Comproprietari**

Beni: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Corpo: Villetta a schiera con corte annessa

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

Beni: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Corpo: Villetta a schiera con corte annessa

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Corpo: Villetta a schiera con corte annessa

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra - Chiaro - Sellia Marina (Catanzaro) - 88050

Lotto: 001 - villetta a schiera

Prezzo da libero: € 0,00

Prezzo da occupato: € 0,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni in Sellia Marina (Catanzaro)
Località/Frazione Chiaro
loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto: 001 - villetta a schiera

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Villetta a schiera con corte annessa.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Sellia Marina (Catanzaro) CAP: 88050 frazione: loc. Chiaro, loc. Chiaro - Villaggio Rivazzurra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: [REDACTED] 26/03/2009

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1, foglio 18, particella 719, subalterno 11, indirizzo LOCALITA' CHIARO, interno 8, piano T-1, comune Sellia marina, categoria A/3, classe 2, consistenza 4, superficie 68, rendita € 206,58

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/02/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/03/2009 Repertorio n.: 148690 Rogante: [REDACTED] Sede:

CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2245.1/2009)

Confini: a nord con int. 6, ad est con area condominiale (viabilità interna), a sud con int. 7 e a ovest con area condominiale (viabilità interna).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati ampliamenti e diversa distribuzione degli spazi interni; nel particolare al piano terra, è stata avanzata la parete dove era posizionato l'accesso, installando una finestra e realizzando l'angolo cottura, è stato demolito il bagno per realizzare l'ingresso, è stata prolungata la parete della facciata retrostante ampliando il soggiorno-pranzo. nella corte prospiciente la facciata principale è stata realizzata una cabina doccia coperta, e nella corte prospiciente la facciata posteriore è stato realizzato un portico ancorato al balcone superiore a copertura di parte del giardino. al piano primo è stata montata una porta a chiusura della rientranza posta a confine con l'interno 9.

Regolarizzabili mediante: ripristino

Descrizione delle opere da sanare: piano terra: demolizione e ricostruzione nella posizione persistente di parte del facciataprincipale e secondaria posta al piano terra e riposizionamento delle aperture; demolizione della cabina doccia, smontaggio del portico; piano primo: smontaggio porta posta sulla facciata secondaria a confine con l'interno 9.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: successivamente al ripristino, si rende necessaria la variazione catastale per ripristinare lo stato dei luoghi (sub.8)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 4
Ver. 3.0
Edicom Finance srl



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di settemilacento abitanti. Si affaccia ad est e a sud sul mare Jonio. La prima parte del nome deriva dal greco sellion, ovvero "piccola sella", oppure da asulia che significa "diritto d'asilo". La specifica si riferisce alla sua vicinanza al mare. Confina A nord: Sersale; a nord e est: Cropani; a ovest: Soveria Simeri, Zagarise; a sud e ovest: Simeri Crichi. villetta a schiera a due piani fuori terra con corte esclusiva, facente parte di un complessop turistico denominato villaggio Rivazzurra, posto in loc. Chiaro del Comune di Sellia Marina.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: attivate balneari.

Servizi offerti dalla zona: lidi balneari (buona), attività commerciali (buone), ristoranti (buoni), alberghi (buoni), attività sportivo-ricreativi (buoni)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Strada Statale 106 2 km, servizio bus 2 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Abitazione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ; A rogito di TRIBUNALE DI CATANZARO in data 06/09/2017 ai nn. 4789 iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 02/10/2017 ai nn. 12623/9799;

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria cancellata il 11/09/2009; A favore di [REDACTED]
[REDACTED] A; Importo ipoteca: € 90000; Importo capitale:
€ 30000 ; A rogito di NOTAIO [REDACTED] in data 06/10/1993 ai nn. 86075;
Iscritto/trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 12/10/1993 ai nn.
18934/1493

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 221,00 €. - AGOSTO 2017 -
GENNAIO 2018 € 79,74 - PROCEDIMENTO [REDACTED] € 141,81

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità abitativa si sviluppa su
due piani fuori terra collegati internamente da scala a chiocciola.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: il complesso redidenziale di cui l'abitazione fa
parte è provvisto di area condominiali adibite a viabilità e parcheggi

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: EPgl,nren 167.0480 kWh/m²anno

Note Indice di prestazione energetica: L'attestato di prestazione energetica si riferisce allo stato
di fatto (compeso la difformità)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: l'area in cui ricade l'immobile è soggetto a
vincoli tutori previsti dal D.Lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lett. a

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 11/11/1993 . In forza di

atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 11/11/1993, ai nn. 87474; trascritto a Conservatoria RR.II. di Catanzaro, in data 07/12/1993, ai nn. 22647/19016.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 11/12/2003 al 26/02/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 11/12/2003, ai nn. 133728/34410; trascritto a Conservatoria RR.II. di Catanzaro, in data 24/12/2003, ai nn. 25962/18916.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 26/02/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 26/02/2009, ai nn. 148690/42694; trascritto a Conservatoria RR.II. di Catanzaro, in data 05/03/2009, ai nn. 3110/2245.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 206/2006

Intestazione: società Rivazzurra

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di nr. 29 singole unità immobiliari costruite in difformità della c.e. 118/81 e 254/82

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/11/2003 al n. di prot. 206

Numero pratica: 1471/2005

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: agilità immobile comune di sellia marina F. 18 p.la 719 sub. 8

Abitabilità/agibilità in data 17/02/2005 al n. di prot. 1471

Numero pratica: 118/1981

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un albergo-residence

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/09/1981 al n. di prot. 118

Numero pratica: 254/1982

Intestazione: società Rivazzurra

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla c.e. 118/81 e riduzione delle celle abitative

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1982 al n. di prot.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati ampliamenti e diversa distribuzione degli spazi interni; nel particolare al piano terra, è stata avanzata la parete dove era posizionato l'accesso, installando una finestra e realizzando l'angolo cottura, è stato demolito il bagno per realizzare

l'ingresso, è stata prolungata la parete della facciata retrostante ampliando il soggiorno-pranzo. nella corte prospiciente la facciata principale è stata realizzata una cabina doccia coperta, e nella corte prospiciente la facciata posteriore è stato realizzato un portico ancorato al balcone superiore a copertura di parte del giardino. al piano primo è stata montata una porta a chiusura della rientranza posta a confine con l'interno 9.

Regolarizzabili mediante: ripristino

Descrizione delle opere da sanare: ripristino prospetti e volumi presistenti

spese tecniche e sanzioni ammisistrative: € 3.000,00

lavori edili di ripristino: € 7.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: si rendono necessari i lavori edili di ripristino dei prospetti e volumi presistenti e predisposizione della documentazione tecnica per la sanatoria

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Decreto Presidente Regione Calabria nr.21091 del 28.12.2005
Zona omogenea:	TUC (Territorio Urbano Consolidato) - scheda R (Residenziale); At (Attrezzatura turistiche e ricreative); Pt (Attività ricettive turistico/alberghiere)
Norme tecniche di attuazione:	vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se sì, di che tipo?	abusi edilizi oggetto di ripristino
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,10 mq/mq
Altezza massima ammessa:	3,50/4,00
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati ampliamenti e diversa distribuzione degli spazi interni; nel particolare al piano terra, è stata avanzata la parete dove era posizionato l'accesso, installando una finestra e realizzando l'angolo cottura, è stato demolito il bagno per realizzare l'ingresso, è stata prolungata la parete della facciata retrostante ampliando il soggiorno-pranzo. nella corte prospiciente la facciata principale è stata realizzata una cabina doccia coperta, e nella

corte prospiciente la facciata posteriore è stato realizzato un portico ancorato al balcone superiore a copertura di parte del giardino. al piano primo è stata montata una porta a chiusura della rientranza posta a confine con l'interno 9.
 Regularizzabili mediante: ripristino
 Descrizione delle opere da sanare: ripristino prospetti e volumi presistenti
 Note: sanatoria tecnica e lavori edili di ripristino

si rendono necessari i lavori edili di ripristino dei prospetti e volumi presistenti e predisposizione della documentazione tecnica per la sanatoria

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto Villetta a schiera con corte annessa

Trattasi di una villetta a schiera in condominio, sito nel villaggio Rivazzurra in loc. Chiaro del comune di Sella Marina. Il fabbricato, fa parte di un complesso immobiliare composto da 4 corpi di fabbrica, di cui quello in cui è locato l'abitazione in oggetto è composta da 10 u.i.u.; lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra, ha una struttura portante in cemento armato, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore bianco, infissi in legno provvisti di persiane dello stesso materiale, copertura a falde e manto di tegole. Il villaggio è recintato ed accessibile da cancello carrabile in ferro automatizzato. L'immobile in questione, identificato con il sub 11 (ex sub. 8) p.la 719 del foglio 18 del comune di Sella Marina; nel dettaglio, (attualmente) si compone al piano terra di un ingresso - soggiorno con angolo cottura, al piano primo da due camere, un bagno e due balconi (di cui in uno è situata una rientranza utilizzata come deposito). completa la proprietà una corte (in parte pavimentata) posta su entrambi i prospetti dell'edificio nei quali sono stati realizzati una cabina doccia (abusiva da demolire), e un portico (da smontare). Le rifiniture sono del tipo normali e gli impianti idraulico, fognario, elettrico, condizionamento sono del tipo sotto traccia e si trovano in discrete condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres di colore beige e la tinteggiatura di colore bianco. Si segnala che l'abitazione presenta delle difformità (meglio indicate nel capitolo specifico) per le quali sono stati previsti i costi per il ripristino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 130,00

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1981

L'edificio è stato ristrutturato nel: -

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 8; ha un'altezza utile interna di circa m. p.t. h=2,80;

p1 hm= 3,10

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il fabbricato fa parte di un complesso turistico (villaggio rivazzurra) edificato negli anni 80' e si trova in discrete condizioni esterne ed discrete condizioni interne di manutenzione e conservazione

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **platea** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Scale

tipologia: **a chiocciola** materiale: **c.a.** ubicazione: **interna servoscala:**
assente condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature**
parallele condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**
materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** condizioni: **buone**

Pareti esterne

materiale: **a doppia fodera** rivestimento: **intonaco di cemento**
condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: **gres** condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato**
condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Rivestimento

ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

Scale

posizione: **a chiocciola** rivestimento: **c.a.** condizioni: **buone****Impianti:**

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 121 / 2017

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **convettori** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
Giardino	sup lorda di pavimento	52,00	0,10	5,20
Abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
		130,00		70,60

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2017- semestre 1

Zona: Sellia MARina

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 980

Valore di mercato max (€/mq): 1150

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Catanzaro - comune di Sellia Marina;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;

Uffici del registro di Catanzaro;

Ufficio tecnico di Sellia Marina;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: immobiliare.it, casa.it, tecnocasa.it, nestoria, O.M.I. etc;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): il parametro di mercato in zona si aggira tra €/mq 1000 e €/mq 1200.

8.3 Valutazione corpi:

Villetta a schiera con corte annessa. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di

stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione. Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione al piano terra	28,00	€ 1.100,00	€ 30.800,00
Giardino	5,20	€ 1.100,00	€ 5.720,00
Abitazione al piano primo	32,00	€ 1.100,00	€ 35.200,00
balconi	5,40	€ 1.100,00	€ 5.940,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.660,00
Valore corpo			€ 77.660,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 77.660,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 77.660,00

Riepilogo:

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 121 / 2017

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Villetta a schiera con corte annessa	Abitazione di tipo economico [A3]	70,60	€ 77.660,00	€ 77.660,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 67.660,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 0,00

Data generazione:
18-01-2018

L'Esperto alla stima
Geom. FRANCESCO LENTINI



Tribunale di Catanzaro

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



Promossa da: [REDACTED]



Contro: [REDACTED]



N° Gen. Rep. 121/2017

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/12/2025 ore 11:15



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**



AGGIORNAMENTO RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - villetta a schiera



Esperto alla stima: Geom. FRANCESCO LENTINI
Codice fiscale: LNTFNC77S25C352Y
Partita IVA: 02216200796
Studio in: Viale Pio X 216E - 88100 88100
Telefono: 3393002248
Fax: 0961.777822
Email: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it
Pec: francesco.lentini@geopec.it



**Tribunale Civile di Catanzaro****Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva promossa da: [REDACTED]

Iscritta al R.E. al n° 121/2017

**Premessa:**

Dalla relazione del custode Avv. Giovanni Cacia emergeva che sulle pareti delle stanze da letto e del bagno dell'immobile vi erano evidenti lesioni sia orizzontali che verticali; il G.E. Dott.ssa Francesca Rinaldi ritenuto, necessario redigere una nuova relazione di stima aggiornata poneva al sottoscritto CTU il seguente quesito:

“L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.”;

Preso atto che il sopralluogo avrebbe interessato verifiche della struttura, anche se in primo luogo visivo, il CTU chiedeva all'ill.mo Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione ad avvalersi di ausiliario “ing Strutturista”; quest'ultima mi autorizzava con provvedimento del 26/09/2025.

Con pec del 07/10/2025, e precedentemente concordato per vie brevi con il custode giudiziario, il CTU comunicava che in data 08/10/2025 alle ore 15:30 avrebbe eseguito il sopralluogo presso l'immobile oggetto delle presente P.E. al fine di poter accertare quanto evidenziato dal suddetto custode e rispondere al quesito postomi dal G.E.





Il giorno sopra indicato, come comunicato alle parti, si eseguiva il sopralluogo nei luoghi oggetto di valutazione ed in quel frangente eseguiva il rilievo.



In data 05/11/2025, l'ausiliario del CTU ing. [REDACTED], a mezzo posta elettronica ordinaria mi veniva trasmessa la relazione scaturente dal sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto di P.E. in riscontro a quanto evidenziato nella relazione del custode giudiziario.



Lo scrivente, al fine di dare un ampio riscontro a quanto disposto dal G.E. in data 06/06/2025, riteneva utile eseguire i propri accertamenti e la propria relazione basandosi sui quesiti che vengono posti in fase di prima nomina, riportando ove già acquisite, le determinazioni riportate precedente CTU:



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

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

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

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;

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



6) 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;

7) 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;

8) 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;

9) 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.,



DUE DILIGENCE



Risposta Ai Quesiti:

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



1.1 Identificazione del bene



Trattasi di una villetta a schiera in condominio, sito nel villaggio Rivazzurra in loc. Chiaro del comune di Sellia Marina Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di settemilacenti abitanti. Si affaccia ad est e a sud sul mare Jonio. La prima parte del nome deriva dal greco sellion, ovvero "piccola sella", oppure da asulia che significa "diritto d'asilo". La specifica si riferisce alla sua vicinanza al mare. Confina A nord: Sersale; a nord e est: Cropani; a ovest: Soveria Simeri, Zagarise; a sud e ovest: Simeri Crichi. villetta a schiera a due piani fuori terra con corte esclusiva, facente parte di un complessop turistico denominato villaggio Rivazzurra, posto in loc. Chiaro del Comune di Sellia Marina.

Il fabbricato, fa parte di un complesso immobiliare composto da 4 corpi di fabbrica, di cui quello in cui è locato l'abitazione in oggetto è composta da 10 u.i.u.; lo stesso si sviluppa su due piani fuori terra, ha una struttura portante in cemento armato, rifiniture esterne con intonaco tinteggiato di colore bianco, infissi in legno provvisti di persiane dello stesso materiale, copertura a falde e manto di tegole. Il villaggio è recintato ed accessibile da cancello carrabile in ferro automatizzato.

L'immobile in questione, identificato con il sub 11 (ex sub. 8) p.lla 719 del foglio 18 del comune di Sellia Marina; nel dettaglio, (attualmente) si compone al piano terra di un ingresso - soggiorno con angolo cottura; al piano primo da due camere, un bagno e due balconi (di cui in uno è situato una rientranza utilizzata come deposito). completa la proprietà una corte (in parte pavimentata) posta su entrambi i prospetti dell'edificio nei quali sono stati realizzati una cabina doccia (abusiva da demolire), e un portico (da smontare). Le rifiniture sono del tipo normali e gli impianti idraulico, fognario, elettrico, condizionamento sono del tipo sotto traccia e si trovano in discrete condizioni di manutenzione. I pavimenti sono in gres di colore beige e la tinteggiatura di colore bianco.



Si segnala che l'abitazione presenta delle difformità (meglio indicate nel capitolo specifico) per le quali sono stati previsti i costi per il ripristino.

Per quanto attiene le evidenze poste dal Custode Giudiziario sulla presenza di lesioni sia orizzontali che verticali all'interno dell'abitazione si ripropone uno stralcio delle note trasmessami dall'ausiliario Ing. Andrea [REDACTED] (allegate alla presente) a seguito del sopralluogo eseguito in loco in data 08.10.2025 che riporta..” *A valle di quanto constatato, secondo le modalità sopra descritte, ed in considerazione del solo sopralluogo eseguito, sembrerebbe che le lesioni rilevate, poiché almeno visivamente riguardano i soli elementi non-strutturali, siano dovute e/o derivate da movimenti e/o assestamenti pregressi, e che gli stessi si siano ripercossi sui soli elementi non-strutturali, anche perché, sempre da un esame visivo la costruzione in generale, ed in particolare gli elementi strutturali, allo stato del sopralluogo, non presentavano anomalie macroscopiche e/o direttamente segnalabili.*”

L'ausiliario concludeva che sarebbe stata “ *giusta prassi, mantenimento, verifica e buona conduzione dell'immobile, si rimanda ad altro controllo ed approfondimento, al fine di verificare l'eventuale estensione e diffusione delle lesioni riscontrate*”

A conclusione di quanto fino a qui esposto se ne deduce che le lesioni, non hanno interessato le parti strutturali del fabbricato e sono derivate da movimenti e/o assestamenti pregressi, pertanto saranno necessari lavori di sigillatura delle lesioni e il ripristino della tinteggiatura per i quali si prevedono un costo di € 5.000,00 da sommarsi a quelli quantificati nella precedente CTU per i ripristino dello stato dei luoghi e sanatoria (per i quali se ne farà elencazione nelle conclusioni della CTU).

Si evidenzia altresì che come esposto nella relazione dell'ausiliario Ing. Tolomeo, gli accertamenti sono stati visivi e non avendo riscontrato lesioni sulle strutture non si sono al momento ritenute necessari ulteriori accertamenti invasivi (*monitoraggio, prelievo di materiale e saggi*), che dovranno essere eseguiti laddove i fenomeni dovessero proseguire.

1.2 Identificazione catastale del bene

Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Sellia Marina per come di seguito identificato:

- foglio n° 18 p.lla 719 sub. 11 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 4 vani superficie - rendita € 206,558 – Contrada Chiaro - Piano T-1;

Come indicato nell'apposito paragrafo della CTU originaria e del quale se ne riporta integralmente il contenuto, si può confermare la mancata conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati ampliamenti e diversa distribuzione degli spazi interni; nel particolare al piano terra, è stata avanzata la parete dove era posizionato l'accesso, installando una finestra e realizzando l'angolo cottura, è stato demolito il bagno per realizzare l'ingresso, è stata prolungata la parete della facciata retrostante ampliando il soggiorno-pranzo. nella corte prospiciente la facciata principale è stata realizzata una cabina doccia coperta, e nella corte prospiciente la facciata posteriore è stato realizzato un portico ancorato al balcone superiore a copertura di parte del giardino. al piano primo è stata montata una porta a chiusura della rientranza posta a confine con l'interno 9.

Regolarizzabili mediante: ripristino

Descrizione delle opere da sanare: piano terra: demolizione e ricostruzione nella posizione persistente di parte del facciata principale e secondaria posta al piano terra e riposizionamento delle aperture ; demolizione della cabina doccia, smontaggio del portico; piano primo: smontaggio porta posta sulla facciata secondaria a confine con l'interno 9.

*Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità catastale**; note: successivamente al ripristino, si rende necessaria la variazione catastale per ripristinare lo stato dei luoghi legittimi.*

Per tale attività si quantifica un costo pari a € 500,00

1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

Per tale paragrafo non essendo richiesto nel quesito postomi ulteriori acceramenti in quanto già eseguiti in fase di redazione della prima consulenza, si riporta di seguito i titoli all'epoca reperiti:

Numero pratica: 206/2006

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di nr. 29 singole unità immobiliari costruite in difformità della c.e. 118/81 e 254/82

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/11/2003 al n. di prot. 206



Numero pratica: 1471/2005

Per lavori: agilità immobile comune di sellia marina F. 18 p.Ila 719 sub. 8

Abitabilità/agibilità in data 17/02/2005 al n. di prot. 1471



Numero pratica: 118/1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un albergo-residence

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/09/1981 al n. di prot. 118



Numero pratica: 254/1982

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla c.e. 118/81 e riduzione delle celle abitative

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1982 al n. di prot.



Per quanto sopra esposto se ne desume che i fabbricati di cui l'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte non siano stati realizzati in Edilizia convenzionata o agevolata



Spese tecniche e sanzioni ammisistrative per sanatorie: € 3.000,00

Per una spesa complessiva di € 10.000,00

Quesito nr. 2 : il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

L' immobile attualmente in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] Proprieta' 1/1, gli sono pervenuti a seguito di atto di Atto di Compravendita del 26/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148690



Precedentemente su detto immobile nel ventennio sono stati redatti i seguenti atti:

- atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 11/11/1993, ai nn. 87474; trascritto a Conservatoria RR.II. di Catanzaro, in data 07/12/1993, ai nn. 22647/19016.
- atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 11/12/2003, ai nn. 133728/34410; trascritto a Conservatoria RR.II. di Catanzaro, in data 24/12/2003, ai nn. 25962/18916.

Quesito nr. 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:

Gli immobili attualmente in testa alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] * Proprieta' 1/1, gli sono pervenuti a seguito di Atto di Compravendita del 26/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148690.

Come indicato nella precedente CTU l'immobile era nella disponibilità del debitore e sarà libero dopo la vendita.

Quesito nr. 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):

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;



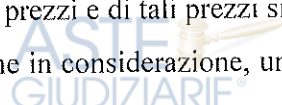
- valore complementare;
- valore di sostituzione.



Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.



Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.



Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".



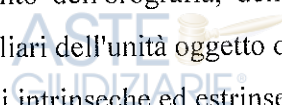
Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.



Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.



Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).



Per la determinazione del valore unitario di stima, generalmente vengono eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); Borsino immobiliare ; valori reperiti da siti agenzie immobiliari e se presenti da atti di compravendita.

Nel Caso in esame, dopo aver eseguito nuovamente le indagini di mercato al fine di accertare se si fosse verificata una variazione dei valori di vendita dalla data di redazione della prima C.T.U. e la data del secondo sopralluogo (08/10/2025) si sono reperiti i seguenti valori:

- Borsino immobiliare per villette valore min €/mq 801 valore medio €/mq 913 valore max €/mq 1026;
- O.M.I. per villette valore min €/mq 906 valore max €/mq 1100;
- Valori desunti da pubblicazione siti agenzie immobiliari valore min €/mq 1.100 valore max €/mq 1400 ed un valore medio di €/mq 1.250

Dalla lettura dei valori di mercato sopra riportati si è riscontrato un aumento dei valori di mercato nella zona con un valore che è variato da € 1.100 adottato nella prima consulenza ad un valore di mercato medio attualmente accertato pari a €/mq 1.250

Per quanto fino a qui esposto il valore unitario da applicare nel calcolo del valore di mercato sarà pari a €/mq 1.250,00; tale valore tiene conto dello stato manutentivo attuale.

Quesito nr. 5: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Non essendo detto quesito contemplato nell'incarico postomi dall'ill.mo G.E. lo scrivente riporterà le determinazioni previste nella precedente CTU che prevedeva una lotto unico (essendo comunque unico immobile).

Quesito nr. 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Gli immobili attualmente in testa I [REDACTED] nato a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED] Proprieta' 1/1, gli sono pervenuti a seguito di Atto di Compravendita del 26/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148690.

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre al debitore esecutato.

Quesito nr. 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;

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

Lo scrivente avendo eseguito visura ipocatastale aggiornata del sub 11 (scaturito dalla soppressione del sub 8); e, non avendo riscontrato variazioni rispetto a quanto accertato in fase di redazione della prima CTU si riporterà di seguito l'elenco dei titoli indicati nell'apposito paragrafo della consulenza originaria:

1. Atto di Compravendita del 26/02/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 148690
2. atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 11/11/1993, ai nn. 87474; trascritto a Conservatoria RR.II. di Catanzaro, in data 07/12/1993, ai nn. 22647/19016.
3. atto di compravendita - a rogito di notaio [REDACTED], in data 11/12/2003, ai nn. 133728/34410; trascritto a Conservatoria RR.II. di Catanzaro, in data 24/12/2003, ai nn. 25962/18916.

7.2 formalità, vincoli o oneri

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile in fase di redazione della prima consulenza e aggiornati alla data di aggiornamento della stessa, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità (si allegano note di trascrizioni):

Elenco titolo sub. 8

1. ISCRIZIONE del 12/10/1993 - Registro Particolare 1493 Registro Generale 18934

Pubblico ufficiale ~~QUALTIERIPACOA~~ Repertorio 86075 del 06/10/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 929 del 06/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 11/05/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 07/12/1993 - Registro Particolare 19016 Registro Generale 22647

Pubblico ufficiale ~~QUALTIERIPACOA~~ Repertorio 87474 del 11/11/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 24/12/2003 - Registro Particolare 18916 Registro Generale 25962

Pubblico ufficiale ~~QUALTIERIPACOA~~ Repertorio 133728/34410 del 11/12/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 05/03/2009 - Registro Particolare 2245 Registro Generale 3110

Pubblico ufficiale ~~QUALTIERIPACOA~~ Repertorio 148690/42694 del 26/02/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 9799 Registro Generale 12623

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4789 del 06/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Elenco titolo sub. 11

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2017 - Registro Particolare 9799 Registro Generale 12623

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4789 del 06/09/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**7.3 eventuali spese condominiali non pagate**

Non essendo tale attività non richiesta nel quesito postomi dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione si rimanda alle relzioni periodiche depositate dal custode giudiziario.



Quesito nr. 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;



Non avendo il comune dato riscontro se il terreno in cui sorge il complesso immobiliare sia gravato da uso civico non si esprime giudizio in merito, anche perché ulteriori accertamenti non sono previsti nel quesito postomi.

Si fa presente altresì che su detto fabbricato siano stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Numero pratica: 206/2006

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di nr. 29 singole unità immobiliari costruite in difformità della c.e. 118/81 e 254/82

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/11/2003 al n. di prot. 206



Numero pratica: 1471/2005

Per lavori: agilità immobile comune di sellia marina F. 18 p.lla 719 sub. 8

Abitabilità/agibilità in data 17/02/2005 al n. di prot. 1471



Numero pratica: 118/1981

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un albergo-residence

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/09/1981 al n. di prot. 118





Numero pratica: 254/1982

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla c.e. 118/81 e riduzione delle celle abitative

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1982

Si presume pertanto, ma non se ne ha la certezza (se non attestato da ente competente), che tale attività di accertamento sia stata eseguita in fase istruttoria prima del rilascio dei suddetti titoli.

Quesito nr. 9: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Accertamenti Urbanistica del comune di Sellia marina:

Per tale paragrafo non essendo richiesto nel quesito postumi ulteriori accertamenti in quanto già eseguiti in fase di redazione della prima consulenza, si riporta di seguito i titoli all'epoca reperiti:

Numero pratica: 206/2006

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: cambio di destinazione d'uso di nr. 29 singole unità immobiliari costruite in difformità della c.e. 118/81 e 254/82

Oggetto: variante

Rilascio in data 27/11/2003 al n. di prot. 206



**Numero pratica: 1471/2005**

Per lavori: agilità immobile comune di sellia marina F. 18 p.lla 719 sub. 8

Abitabilità/agibilità in data 17/02/2005 al n. di prot. 1471

**Numero pratica: 118/1981**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di un albergo-residence

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/09/1981 al n. di prot. 118

**Numero pratica: 254/1982**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: variante alla c.e. 118/81 e riduzione delle celle abitative

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/06/1982 al n. di prot.



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono stati realizzati ampliamenti e diversa distribuzione degli spazi interni; nel particolare al piano terra, è stata avanzata la parete dove era posizionato l'accesso, installando una finestra e realizzando l'angolo cottura, è stato demolito il bagno per realizzare l'ingresso, è stata prolungata la parete della facciata retrostante ampliando il soggiorno-pranzo. nella corte prospiciente la facciata principale è stata realizzata una cabina doccia coperta, e nella corte prospiciente la facciata posteriore è stato realizzato un portico ancorato al balcone superiore a copertura di parte del giardino. al piano primo è stata montata una porta a chiusura della rientranza posta a confine con l'interno 9.

Per quanto sopra si dichiara la **NON conformità edilizia**; note: si rendono necessari i lavori edili di ripristino dei prospetti e volumi preesistenti e predisposizione della documentazione tecnica per la sanatoria.

Per tali attività sono di seguito quantificati i costi:

Regolarizzabili mediante ripristino attraverso lavori edili di ripristino: € 7.000,00

Descrizione delle opere da sanare: ripristino prospetti e volumi preesistenti

Spese tecniche e sanzioni amministrative per sanatorie: € 3.000,00

Per una spesa complessiva di € 10.000,00





STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Calcolo del valore di mercato

Al fine di poter determinare il valore di vendita dei lotti lo scrivente di seguito determinerà preliminarmente la superficie commerciale delle unità immobiliari.

Lotto unico

foglio n° 18 p.lla 719 sub. 11 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 4 vani superficie - rendita € 206,558 – Contrada Chiaro - Piano T-1;

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione al piano terra	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
Giardino	sup lorda di pavimento	52,00	0,10	5,20
Abitazione al piano primo	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
balconi	sup lorda di pavimento	18,00	0,30	5,40
		130,00		70,60

In riferimento al valore unitario, determinato nel quesito nr. 4, sarà pari a €/mq 1.250, ed una superficie commerciale in c.t. di mq 71 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori: €/mq 1.250,00 x mq 71,00 = € 88.750,00

Al fine di determinare il valore di vendita del lotto, al valore di mercato sopra determinato andranno detratte le spese non pagate, i costi di regolarizzazione e di ripristino (lavori per ricostituire lo stato legittimo e quelli per ricucire le lesioni e ripristinare i luoghi ove possibile).

Valore del lotto si vendita sarà pari a € 88.750,00 - € 5.000,00 - € 500,00 - € 10.000,00 = € 73.250,00 in c.t. € 73.000,00



Lotti di vendita.

Di seguito si riportano i valori dei singoli lotti per come già determinati nella precedente CTU:

LOTTO UNICO: foglio n° 18 p.lla 719 sub. 11 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica)
classe 2 consistenza 4 vani – Contrada Chiaro - Piano T-1; € 73.000,00

Catanzaro li 06/11/2025

Il C.T.U.

Lentini Geometra Francesco