

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SIRIO NPL SRL**

contro:

N° Gen. Rep. **17/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **20/02/2025**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Chiara Di Credico**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Appartamento in condominio

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

Allegati:

- Relazione
- Planimetrie
- Rilievo fotografico
- Indagini Urbanistiche
- Indagini catastali
- Indagini ipocatastali
- Indagini condominiali
- Attestato di prestazione energetica
- Indagini di mercato
- Corrispondenza
- Estratto atti procedura
- Verbale di sopralluogo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
 Pubblica da: **SIRIO NPL SRL**

ASTE GIUDIZIARIE®

Iscritta al R
Udienza de

ASTE GIUDIZIARIE®

Il.mo G.E. Dott.ssa C

ASTE GIUDIZIARIE®

- ## 1) l'identificazione

ASTE 
GIUDIZIARIE
dati catastali e rappresentazioni

di eventuali
ASTE
GIUDIZIARIE®

4) il criterio
dell'art. 568

15, fornendo elementi d

ASTE GIUDIZIARIE®

na divisione in natura
ASTE GIUDIZIARIE®

spese fisse di gestione
ativo debito non sia ancora
Giudiziarie
" " " " " "

9) la verifica dei

ASTE GIUDIZIARIE®
ne nonché l'esistenza

condizioni previste
comma 5 del d

8 febbraio 1985, n. 47
 o il costo per il cons

04/09/2024.

ASTE GIUDIZIARIE®

ali (per accertare la
nto dei titoli) e urban

to in data 02.09.2024
GIUDIZIARIE®
urbanistica del Comur

In pari data acquisita
all'ufficio tributario

sopralluogo depositi

ASTE GIUDIZIARIE® *registrati in data*

ASTE GIUDIZIARIE®

In data 30.09.2024
momento dell'

condominiali.

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

Appartamento con accesso indipendente facente parte di un condominio con forma regolare a due piani fuori terra (adibiti ad abitazione) ed uno seminterrato (adibito a posti auto) sito nel comune di Montepaone lungo la Via Don Luigi Sturzo al civico nr. 5

L'area su cui sorge il fabbricato, ha subito un forte sviluppo nell'ultimo decenni (vista la saturazione dei terreni edificabili più vicini al mare) sia di immobili di tipo residenziale che di tipo commerciale di piccola/media e grande dimensione (tra cui anche un centro commerciale nella immediate vicinanze) oltre a servizi al consumo (bar, pizzerie, supermercati).

La posizione vista la vicinanza al sottopasso della SS106 la mette in una posizione di facile raggiungimento del mare (circa 600 mt dal mare) e del centro cittadino (circa 1,5 km).

Il fabbricato si sviluppa su due piano fuori terra (piani terra e primo) e si compone da abitazioni con accesso esterno indipendente, tutte accessibili da corte condominiale nella quale sono dislocati anche i posti auto.

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. in opera e tamponature in laterizio, copertura a falde e manto di tegole, solai in latero cemento, infissi composti da persiane esterne ed infissi interni in alluminio di colore bianco.

L'unità immobiliare con accesso dal giardino esclusivo, si compone di un ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi.

Internamente è provvista di pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica, tinteggiatura del tipo lavabile di colori diversi nei vari ambienti; all'interno è presente l'impianto termico collegato al bombolone di gas esterno, idrico, fognario, elettrico, condizionamento (nr. 2 spleet) tutti sotto traccia e funzionanti al momento del sopralluogo (anche se gli stessi sono quelli dell'epoca costruttiva fine anni 80, tranne che per i condizionatori).

ASTE GIUDIZIARIE®
solo piano terra si pre
ture ed impianti risa

ASTE
ale del bene
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE del marito
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Foglio: 11 Particella: 660 Sub.: 24

ASTE GIUDIZIARIE®

6/08/2022

IDENTIFICATIVO			DATI		
Indirizzo	Particella	Sub	Zona Centr.	Micro Zona	Categoria
1	660	24			A/3

VIA DON LUIGI STURZO n. 1 Piano I

IDENTIFICATIVI			DATI		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria
1	660	24			A/3

IDENTIFICATIVO			DATI		
Indirizzo	Particella	Sub	Zona Cens.	Macro Zona	Categoria
1	660	24			A/3
VIA DON LUIGI STURZO Fondo T					

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ZIONE TOPONOM
ARIAZIONE DI



zione dei luoghi, si

ASTE
GIUDIZIARIE®

ria catastale e
ASTE
GIUDIZIARIE®

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)

Il fabbricato, del quale l'abitazione è parte integrante, è stato edificato dalla [REDACTED] alla fine degli anni 80' (1988 circa) con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia nr. 32 del 22.06.1988;
- Concessione Edilizia in Variante nr. 42 del 10.10.1988;

Dalla lettura dei titoli edilizia e delle formalità indicate nell'atto di provenienza, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato con regolare Concessione Edilizia e successiva Variante e pertanto, in edilizia Libero e non convenzionata e/o popolare.

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

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile attualmente (catastalmente) in testa [REDACTED]

(2)

[REDACTED] (8) Usufrutto 1000/1000 in regime di comunione dei beni (**ditta non allineata per ineseguita voltura per ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte**) **ia in favore del marito**

[REDACTED]; di fatti, a seguito del decesso della sig.ra [REDACTED] avvenuto in data 17.11.2022 (come dichiarato nella certificazione notarile ventennale a firma del della dott.ssa Giulia Barbagallo) la proprietà è dei sigg. [REDACTED] che detiene ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà e del sig [REDACTED] che detiene ½ di usufrutto.

L'immobile, al momento del sopralluogo era locato al sig. [REDACTED] e con regolare contratto di affitto, antecedente al pignoramento (vedi verbale di sopralluogo allegato) dal sig.

Per quanto sopra esposto si desume che l'immobile sono di proprietà dei sigg. [REDACTED] che detiene ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà e del sig. [REDACTED] che detiene ½ di usufrutto (entrambi debitori esecutati).

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:

L'immobile, al momento del sopralluogo era locato al sig. _____ con regolare contratto di affitto, antecedente al pignoramento e per il quale, salvo diversa disposizione dell'ill.mo G.E., verrà trasferito con annessa locazione (salvo scadenza naturale dello stesso antecedente ad un eventuale 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

enza, situazione giurid

l'andamento del
"scala di valori"

ASTE GIUDIZIARIE®
o ; occorre la presenza

reperibili nei pi

Tali sono i valori d

ASTE
a nelle grandi città, s
GIUDIZIARIE®

Tali coefficienti di

GIUDIZIARIE®
e di altre caratteristiche
scaturiscono dalle co

Per la determinazione
rinviati nell'6

pari a €/mq 779, me
la immobiliare (Reti I

In considerazione di
nel paragrafo d

ASTE GIUDIZIARIE®
 azione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità dell'immobile oggetto della presente valutazione (appartamento indipendente di medie dimensioni), si ritiene non possibile e di conseguenza non vantaggioso una vendita in lotti; pertanto procederà alla valutazione di un lotto unico.

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;

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile attualmente (catastalmente) in testa [REDACTED] c.f.

[REDACTED] (2) Nuda proprietà' 1000/1000 e [REDACTED] nata a [REDACTED] (8) Usufrutto 1000/1000 in regime di comunione dei beni (ditta non allineata per ineseguita voltura per ricongiungimento di usufrutto a seguito della morte della sig.ra

[REDACTED]); di fatti, a seguito del decesso della sig.ra avvenuto in data 17.11.2022 (come dichiarato nella certificazione notarile ventennale a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo) la proprietà è dei sigg. [REDACTED] che detiene ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà e del [REDACTED] che detiene ½ di usufrutto.

L'immobile, al momento del sopralluogo era locato al sig. [REDACTED] n regolare contratto di affitto, antecedente al pignoramento (vedi verbale di sopralluogo allegato) dal sig.

Essendo entrambi i soggetti interessati dalla presente procedura esecutiva, non sarà pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.

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

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di ricostruirne la provenienza, si sono reperiti i seguenti titoli (allegati alla presente relazione):

1. Atto di compravendita del 07.04.1988 del Notaio Edda Rao in Soverato rep. 18733 racc 6775;
2. Atto di Compravendita del 02.05.1991 del Notaio Edda Rao in Soverato rep. 25304 racc 9306 a favore di _____ (nudo proprietario) e _____ (usufruttuaria in comunione legale dei beni con _____) contro _____
3. TRASCRIZIONE del 14/03/2017 - Registro Particolare 2411 Registro Generale 3194 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 150/9990 del 27/02/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

7.2 formalità, vincoli o oneri

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità (si allegano note di trascrizioni):

1. ISCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 2857 Registro Generale 17095 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 9463/30 del 09/09/2006 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 925 del 19/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

are 333 Registro
46456/41247 del

5/11/2012 - Registrato
A GIANLUCA

4. ISCRIZIONE UFFICIALE

ufficiale Uff. Giu
230 r.p. 194 a favo

6. Atto Giudiziale

ASTE GIUDIZIARIE

In data 02.10.2020
regolarità de

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;

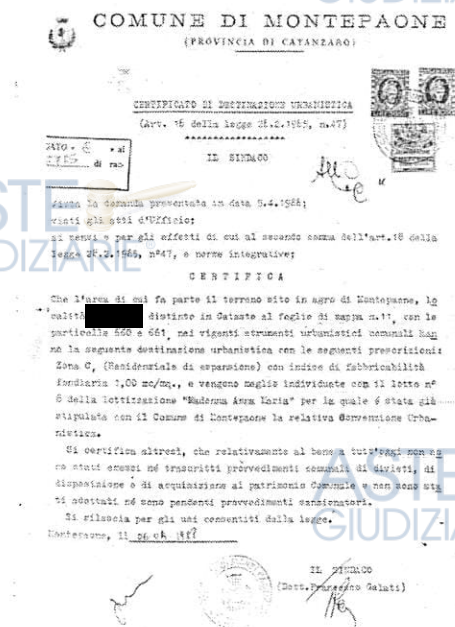
Il CTU in considerazione che nel CDU non è stato dato riscontro sulla presenza di usi civici nel lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile è parte integrante, ha provveduto ad eseguire ulteriore richiesta trasmessa all'ufficio competente con pec del 03.10.2024. L'ufficio tecnico comunale con pec del 04.10.2024 ha comunicato che "presso questo ente non esiste agli atti una ricognizione per quanto riguarda il gravame degli usi civici" e pertanto non poteva dare risposta al mio quesito.

Pagina 1 di 1

Data: 04 ottobre 2024, 12:38:20
 Da: urbanistica@pec.comune.montepaone.cz.it <urbanistica@pec.comune.montepaone.cz.it>
 A: francesco.lentini@geopec.it
 Oggetto: Risposta alla richiesta attestazione vincoli tutori e inibitori. Procedura esecutiva 17/2024 rg. es. Tribunale di Catanzaro - Prima Sezione Civile
 A riscontro di quanto richiesto a mezzo pec si fa presente presso questo ente non esiste agli atti una ricognizione per quanto riguarda il gravame degli usi civici.
 Saluti

Per quanto fino a qui esposto, lo scrivente non può dare riscontro al quesito posto dal G.E. in quanto per il suddetto accertamento e certificazione del vincolo si dovrebbe fare richiesta al comune per la nomina di un PID (Perito Istruttore Demaniale).

Fa altresì presente che nel certificato di destinazione urbanistica allegata all'atto di compravendita del 07/04/1988 rep. 18733 non da alcun riscontro sulla presenza del vincolo.



Neanche l'atto di compravendita del 02.05.1991 rep. 25304 da evidenza della presenza di detto vincolo



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 Catanzaro

Dalla lettura degli atti allegati alla procedura (atto di compravendita) e dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi comunali si è potuto accertare che il fabbricato (di cui l'abitazione fa parte) è stato edificato dalla società è stato edificato dalla [REDACTED] alla fine degli anni 80' (1988 circa) con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia nr. 32 del 22.06.1988;
- Concessione Edilizia in Variante nr. 42 del 10.10.1988;

dalla lettura del C.D.U. si riporta quanto segue:

*“Che in base agli strumenti urbanistici vigenti sul terreno insiste fabbricato riportato in catasto Urbano al foglio di mappa n.11 particella n°660 ricadente in area avente destinazione urbanistica edificabile del tipo **“BT2” – Residenziale turistica di completamento**. Per l'attuazione vedi art.17 delle norme tecniche di attuazione che allegate al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale.*



Per detta area esiste vincolo paesaggistico ed ambientale, di cui alla legge 29 giugno 1939 n°1947 come da Decreto Ministeriale 21.12.1999 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della **Repubblica in data 14.03.2000**.

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, ma Il CTU si riserva di dare giudizio definitivo di conformità alla conclusione di tutti gli accertamenti urbanistico/edilizi.

CERTIFICA

Che in base agli strumenti urbanistici vigenti sul terreno insiste fabbricato riportato in catasto Urbano al foglio di mappa n.11 particella n°660 ricadente in area avente destinazione urbanistica edificabile del tipo "BT2" – Residenziale turistica di completamento. Per l'attuazione vedi art.17 delle norme tecniche di attuazione che allegate al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale.

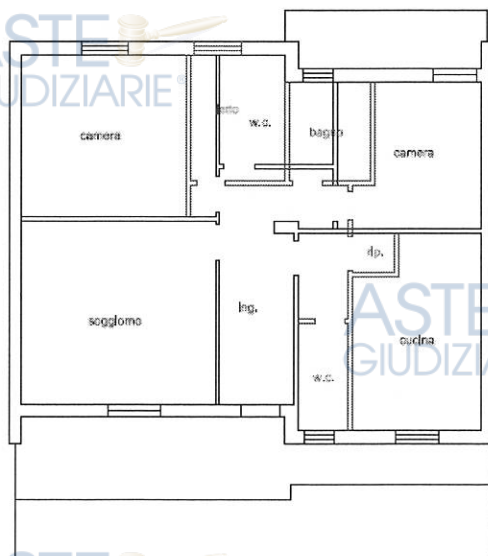
Per detta area esiste vincolo paesaggistico ed ambientale, di cui alla legge 29 giugno 1939 n°1947 come da Decreto Ministeriale 21.12.1999 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica in data 14.03.2000.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art.30 comma 3 del DPR n.380/2001;

Il presente certificato è valido, ai sensi dell'art.30 – Comma 3 – 2° periodo del DPR n.380/2001, per la durata di anni 1 (uno) dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Dalla visione dei luoghi e delle planimetrie catastali e di progetto si evidenzia che lo dello stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale depositata in atti e oggetto di trasferimento di proprietà ma differisce con la planimetria di variante depositata in atti.

In particolare si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni ed una chiusura di un vano finestra (previsto in progetto ma non realizzata)





Per la regolarizzazione e successiva richiesta di agibilità si prevede la sanatoria con un costo, per le attività professionali, le sanzioni e i diritti di segreteria, quantificato in € 5.000,00



Quesito nr. 10: verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)



In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dati reperiti sull'involucro, nella relazione di progetto e sull'impianto (in parte riportati nel libretto impianto) e dalle risultante dell'elaborazione e produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E." (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "E" ed un indice di prestazione energetica pari a "191.17 " kWh/m² anno.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA



In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq 1.000,00 e alla superficie commerciale di mq 109 (scaturita dalla somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare principale e dalla superficie ragguagliata degli accessori) per come di seguito determinata:

Piano Terra

Superficie abitazione (lorda) mq 93,80

Superficie lorda portico e balcone mq 22,00 ed una superficie ragguagliata (pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 6,60

Superficie lorda corte di mq 86 ed una superficie ragguagliata (pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,10) pari a mq 8,60

sup. commerciale di mq 109,00 x valore unitario 1000,00= Valore di mercato € 109.000,00.



Al fine della determinazione del valore di vendita del lotto, che come indicato nell'apposito paragrafo sarà unico, il valore di mercato sopra determinato andrà decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.



Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile	€ 109.000,00
Debiti comunali (pari a 1134,78 oltre interessi futuri) in c.t.	€ 1.500,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 500,00
Spese regolarizzazione urbanistica e allineamento stato legittimo	€ 4.000,00
Spese lavori per aggiornamento e/o rilascio agibilità	€ 1.000,00
Valore Lotto	€ 102.00,00

Catanzaro li 03/10/2024

Lentini Geometra Francesco

Il C.T.U. di Catanzaro
 Geometri e Geometri Laureati
 Iscrizione Albo
 N. 7734
 Francesco Lentini