# ASTE Tribunale di Catanzaro GIUDIZIARIE PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: SIRIO NPL SRL

contro:

ASTE GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. 17/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/0

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Chiara Di Credico





## RAPPORTO DI VALUTAZIONE Appartamento in condominio

ASTE

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

ASI E GIUDIZIARIE®



#### 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





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



# ASTE GIUDIZIARIE

### Tribunale Civile di Catanzaro

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da: SIRIO NPL SRL. C/O .



Iscritta al R.E. al nº 17/2024

Udienza del 20/02/2025



#### Premessa:

con provvedimento dell'ill.mo G.E. **Dott.ssa Chiara Di Credico**, del 02.08.2024 notificato in data 05.08.2024, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe e gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (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;

ASTE GIUDIZIARIE®

۰ ADI IBADEC ANTINI Emasson ا و ADI IBADEC EL I ALI ICIEN CEDTICIOATEC CA و A Sasialff مرمه المرابعة

- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in <mark>natura d</mark>ei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
  - 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  - 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  - 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
  - 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  - 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.
- Con raccomandata AR del 07/08/2024, si informava il debitore esecutato di essere stato nominato CTU congiuntamente al custode giudiziario Avv. Vincenzo Arcidiacono nella Procedura esecutiva 17/24 SIRIO NPL SRL. C/
  comunicandogli la data di inizio delle operazioni peritali fissate per le ore 15:30 del giorno

04/09/2024.

GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Come comunicato alle parti, il giorno sopra indicato, dava inizio alle operazioni peritali eseguendo in quel frangente il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E. redigendo congiuntamente al custode giudiziario Avv. Vincenzo Arcidiacono verbale di sopralluogo.

Nel contempo, lo scrivente, eseguiva le indagini catastali (per accertare la corrispondenza catastale con lo stato di fatto), ipocatastali (reperimento dei titoli) e urbanistici ( richiesta accesso agli atti per accertamento regolarità edilizia ed estrazione copia elaborati titoli e relativi elaborati grafici).

In data 30/08/2024 acquisito in data 02.09.2024 al **protocollo n. 10745** trasmettevo a mezzo pec richiesta al settore urbanistica del Comune di Montepaone richiesta di accesso agli atti e attestazione vincoli, nonché copia dei titoli rilasciati a nome del debitore e della società operante nell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

In pari data acquisito in data 02.09.2024 al **protocollo n. 10746** trasmettevo a mezzo pec all'ufficio tributi del medesimo comune richiesta di certificazione oneri e costi vantati dalla stessa amministrazione nei confronti della ditta esecutata.

In data 11.09.2024 per come disposto dal G.E. nell'incarico "Dispone che l'esperto stimatore all'esito del necessario sopralluogo depositi in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e 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)" il C.T.U. depositava relazione preliminare.

In data 12.09.2024 l'ufficio tributi dava riscontro alla mia richiesta comunicandomi i crediti vantati nei confronti sei sig.

pari a 333,88 € per utenza idrica e a 226,08 € per TARI,

pari a 574,82 € per IMU, per un totale di € 1134,78 sull'immobile oggetto della presente procedura.

In data 19.09.2024 al prot. 42 veniva rilasciato dall'area tecnica – settore urbanistica, certificato di destinazione urbanistica.

In data 30.09.2024 il sottoscritto CTU eseguiva accesso agli atti estraendo copia dei titoli edilizi ( al momento dell'accesso il tecnico comunale non trovava negli archivi l'eventuale esistenza agibilità).

In data 02.10.2024 l'amministrato del condominio di cui l'unità immobiliare fa parte comunicava la regolarità dei pagamenti condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# RISPOSTA AI QUESITI GIUDIZIARIE

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 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 allumino 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).

EDANINESON I ENTINI Emacas Da. ADI IBADEN ETI OLIAI ICIEN PEDTICIOATES DA 64 SAMAH. 42740440201523234

Da una visione dei luoghi l'immobile che si sviluppa al solo piano terra si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione (rifiniture ed impianti risalenti all'epoca costruttiva del 1988 circa).

# 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 Montepaone per come di seguito identificato:

foglio n° 11 p.lla 660 sub. 24 categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe 3 consistenza 5 vani superficie 109 mq - rendita € 322,79 Via Don Luigi Sturzo n. 5 Piano T;

L' immobile sopra menzionato risultano in testa a

ASTE GIUDIZIARIE®
(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 a in favore

del marito

e del figlio

ASTE GIUDIZIARIE®

Ontrate Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio	The manager	NO.
Direzione Provinciale di Catanzaro	ant ra	ta

erreni Cocrelati mune F586 - Foglio 11 - Particella 660 Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/08/2024 Data: 05/08/2024 Ora: 9 58 00 Segue Visura n.: T44522 Pag: 1

ASTE GIUDIZIARIE®

\*\*\* No. ADIIBADEC ELLOLIALIEIEN CEDTIEICATEC CA C1 Carial#. 127234402052334

EDANICE COLITINII EMA

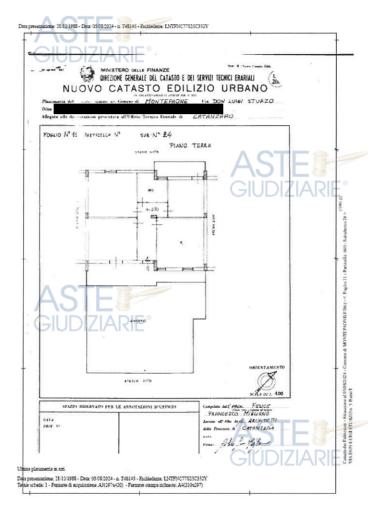
ASTE GIUDIZIARIE®

N.	DATTIDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Semone Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micre Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superfice Catastale	Rendita	
1		11	660	24			A/3	3	5 vani	Totale: 108 m' Totale: etlute aree troperte**:	Euro 322,79	Varianone del 09-11/2015 - Inseramento in vivura dai deti di superficie.



L'unità immobiliare sopra descritta, deriva da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2022 Pratica n. CZ0059302 in atti dal 26/08/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 59302.1/2022) e precedentemente da CLASSAMENTO del 23/07/1990 in atti dal 04/03/1999 (n. 7495.7/1990) e COSTITUZIONE in atti dal 24/05/1993.









DA. EDANINESON I ENTINI EMASON DA. ADI IDADEN ELLOLIAL ICIED NEDTICINATES NA 124 SASAH. 4474044040154994



Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

Per l'attività catastale di voltura per ricongiungimento di usufrutto si quantifica una spesa ( attività professionale e diritti catastali ) pari a € 500 oltre oneri.







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

Il fabbricato, del quale l'abitazione è parte integrante, è stato edificato dalla 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.

# Ouesito 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

(2)

(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

; di fatti, a seguito del decesso della sig.ra

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. che detiene ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà e del sig che detiene ½ di usufrutto.

L'immobile, al momento del sopralluogo era locato al sig. 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.

che detiene ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà e del sig. che detiene ½ di usufrutto ( entrambi debitori esecutati).

DA. EDANICECON I ENTINI Emassa Da. ADI IDADEO ELLOLIAI IELEN DEDTIELOATES DA 24 SAKAHH 1474944040154994

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 d' 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 "sinteticocomparativo"; il procedimento in esame si basa su un 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 sintetico 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, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per abitazione di tipo economico (come da categoria catastale riportata in visura) minimo pari a €/mq 850 e massino pari a €/mq 1100, Borsino immobiliare per abitazione di fascia media con un valore minimo pari a €/mq 779, medio € 895 e massino pari a €/mq 1011; nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari (Reti Immobiliari, Tecnocasa, Professionecasa, Primacasa etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 1700 e €/mq max 1900 per le nuove costruzioni ed un valore unitario di €/mq min 1000 e €/mq max 1500 per le costruzioni esistenti e/o ristrutturati.
- In considerazione dello stato manutentivo (discrete tenendo conto dello stato manutentivo indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne (normali, risalenti all'epoca costruttiva) si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a €/mq 1.000,00;







# 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 PIF 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 GIUDIZIARIE°	R
(2) Nuda proprieta' 1000/1000 e nata a	
(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	
) ; di fatti, a seguito del decesso della sig.ra	
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.	
piena proprietà e ½ di nuda proprietà e del	
L'immobile, al momento del sopralluogo era locato al sig. n regolare contratto di	
affitto, antecedente al pignoramento ( vedi verbale di sopralluogo allegato) dal sig.	R
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):

 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)

ASTE GIUDIZIARIE®

- 2. ISCRIZIONE del 18/02/2008 Registro Particolare 333 Registro Generale 2681 Pubblico Unificiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 146456/41247 del 15/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  - 3. ISCRIZIONE del 15/11/2012 Registro Particolare 1211 Registro Generale 15489 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 94874/21593 del 07/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 4. ISCRIZIONE del 21/01/2013 Registro Particolare 56 Registro Generale 958 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 94874/21593 del 07/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  - 5. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili" del 16/12/2021 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 8254 trascritto in data 11/01/2022 r.g. 230 r.p. 194 a favore di SIRIO NPL. contro Nudo proprietario, usufrutto ½ con
- 6. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili" del 21/02/2024 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 806 trascritto in data 14/03/2024 r.g. 3967 r.p. 3333 a favore di SIRIO NPL. contro
  - 1/2 di piena proprietà, con

e ½ di usufrutto.

ASTE GIUDIZIARIE

**ASTE**GIUDIZIARIE

## 7.3 eventuali spese condominiali non pagate

In data 02.10.2024 l'amministrato del condominio di cui l'unità immobiliare fa parte comunicava la regolarità dei pagamenti condominiali e pertanto non esistono spese condominiali non pagate.

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FINI Emasso Do: ADI IBADEC ELLOLIAL IEIEN CEDTIEICATES CA 24 Savial#: 4272944004

Pagina I di 1

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 cha "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.

04 ottobre 2024, 12:38:20 Data:

Da: urbanistica@pec.comune.montepaone.cz.it <urbanistica@pec.comune.montepaone.cz.it>

francesco.lentini@geopec.it A:

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

IZIARIE

**UDIZIARIE** 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

EDANICECCO I ENITINII Em

ADIIBADEC ELLOLIALIEIEN CEDTIEICATES OA 64 SANAH 1474-044000E-1999A





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 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.

ICIED OCDTICIOATER OA O4 CANNIH: 427294100052394 EDANIOEROO I ENITINII Em.

Per detta area esiste vincolo paesaggistico ed ambientale, di cui alla legge 29 giugno1939 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

GIUDIZIARIE

Che in base agli strumenti urbanistici vigenti sul terreno insiste fabbricato riportato in catasto Urbano al foglio di mappa n.11 particella nº660 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 giugno1939 nº1947 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.

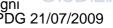
Dalla visione dei luoghi e delle planimetrie catastali e di progetto si evidenzia che lo dello stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale depositata in atti e oggetto di trasferimento di proprietà ma differisce con la planimetria di variante depositata in atti.

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









Da. EDANCECOO I ENTINI Emassa Da. ADIIBADEO EU OUIAI IEIED CEDTIEICATES DA CA Sarial#: 1073344000533394





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/m 2 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 della somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare principale e dalla superficie ragguagliata degli accessori) per come di seguito determinata:

#### Piano Terra

Superfice abitazione (lorda) mq 93,80

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

Superfice lorda corte di mq 86 ed una superfice 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.

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EDANIFECTO LENTINI Empres 100 ADI BABET ELLOLIAL IELEN PEDTIELPATES DA 15 CARAHH. 1475-9440-015-9994

# Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile

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

€ 109.000,00

**GIUDIZIARIE** Valore Lotto 102.00,00

Catanzaro li 03/10/2024

























Dr. EDANICECO I ENTINI Emacon Dr. ADI IBADEO ELLOLIAI IEIED OEDTIEIOATEC DA 24 Carialt 42700440401519994