

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare N. 29/2023 r.g.espr.

promossa da:

GROGU SPV SRL c/o [REDACTED]

Giudice Esecuzione

Dott. Chiara DI CREDICO

C.T.U. incaricato

Ing.re Agatino SPOTO



RELAZIONE DI STIMA FINALE

Il sottoscritto Ing.re Agatino SPOTO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 068/B, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° 29/2023 R.G.ESPR. promossa da **GROGU SPV SRL** contro [REDACTED] dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 04/09/2023 emessa dal G.E. dott.ssa Chiara DI CREDICO, in data 06/09/2023 ha trasmesso dichiarazione di accettazione di incarico e giuramento firmato digitalmente e depositato in via telematica presso la cancelleria di competenza.

Tutto ciò premesso, il 03 Ottobre 2023 alle ore 10:00 il sottoscritto, dopo avere avvisato il custode giudiziario avv. Sorrenti Danilo, si è recato in via Nazionale, N. 11 del Comune di Squillace (CZ), dove risultano ubicati le unità immobiliari oggetto del pignoramento e identificate nel NCEU al:

► **Fg. 30 part. 116 sub. 6** - Cat. A/3 - cl. 2 – Consistenza 6,5 vani – Scala A - Interno 2 – Piano 1 - Rendita catastale € 369,27 – Via Nazionale n.11.

► **Fg. 30 part. 568 sub. 34 e 35** – Cat. C/6 – cl.2 – Consistenza 21 mq – Piano S1 - Rendita catastale € 16,27 – Contrada Mirello n. SNC.

Riscontrata l'assenza del debitore [REDACTED]

[REDACTED] e quindi l'impossibilità ad accedere sui luoghi oggetto del pignoramento, le operazioni di sopralluogo sono state rinviate. (ved. [All 01](#))

Il giorno 10 Ottobre 2023 alle ore 09:30, il sottoscritto previo accordo con il custode giudiziario avv. Sorrenti Danilo, si è nuovamente recato in via Nazionale, N. 11 del Comune di Squillace (CZ), presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento ed alla presenza del custode giudiziario avv. Sorrenti Danilo, dell'ausiliario del CTU geom. Spoto Giuseppe e del [REDACTED] il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari etc.* tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni iniziate alle ore 09:30 si sono concluse, alle ore 10:45 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti - ([All 02](#))

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha depositato una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" redatta in data 20/03/2023 dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) ([All 03](#)), nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati riferiti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati catastali indicati nelle suddette certificazioni sono rispondenti con quelli indicati nel pignoramento -

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della 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);*

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva a carico di [REDACTED] sono costituiti da:

► Abitazione di tipo economico A/3 in Squillace (CZ), in catasto Foglio 30 Particella 116 Subalterno 6, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale 141 mq – Totale escluse aree scoperte 134 mq; rendita catastale euro 369,27.

► Immobile di tipo C/6 in Squillace (CZ), in catasto Foglio 30 Particella 568 Subalterno 34, Classe 2, Consistenza 21 mq, superficie catastale 21 mq, rendita catastale euro 16,27.

► Immobile di tipo C/6 in Squillace (CZ), in catasto Foglio 30 Particella 568 Subalterno 35, Classe 2, Consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, rendita catastale euro 16,27.

In testa a [REDACTED]

• L'abitazione di tipo economico A/3 in Squillace (CZ) consiste in un appartamento di medie proporzioni per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in nel comune di Squillace in Via Nazionale n. 11 -

Fa parte di un edificio avente struttura portante in c.a. e tamponatura esterna in muratura, realizzato negli anni 80 circa.

L'intero fabbricato cui è ubicato l'alloggio in oggetto, è inserito in un'area urbanizzata (Loc. Squillace Lido) fornita dei seguenti servizi: farmacie, parafarmacie, attività comm.li, strutture ricettive (resort), stazione ferroviaria, complessi sportivi, lidi, etc...

L'alloggio è composto da un totale di n. 6,5 vani: vano n.1-soggiorno mq 33.83; vano n.2 di mq 16.17; un ripostiglio di mq. 2.80; un disimpegno di mq 6.30; un corridoio mq 10.52; una cucina mq 16.36; un bagno adiacente al vano n.3 di mq 7.41, vano n.3 di mq. 10.84; vano n.4 di mq 10.90; un bagno adiacente al vano n.4 di mq 5.94.

Misura complessivamente una superficie utile pari a mq. 121,07 circa oltre 4 balconi di mq. 23,03 -

L'altezza dell'appartamento, dal piano pavimento alla soffittatura, è di mt 2.90.

L'appartamento è sito in un edificio il quale è circondato da una corte, confina su due lati: lato Sud-Ovest con appartamento di prop. [REDACTED] lato Nord-Est con appartamento di prop. [REDACTED], lato Sud-Est con SS. 106 e lato Nord-Ovest con Contrada Mirello.

• I due immobili di tipo C/6, autorimesse, si raggiungono dal piano terra tramite una rampa in cemento che porta al piano seminterrato, questo è poco distante dal fabbricato dove è ubicato l'appartamento di tipo A/3 sopracitato.

Essi confinano all'interno con il corridoio di disimpegno; a Sud-Ovest con il muro perimetrale del seminterrato e part. 645, lato Nord-Ovest con part. 775, lato Ovest con part. 773, lato Est con i garage a loro adiacenti.

Gli immobili sono dotati di una serranda metallica automatizzata che però non funziona, e come riscontrabile dal rilievo fotografico allegato essi sono adibiti a deposito e non a posto auto coperto.

Il Sub. 34 contrassegnato con il n.7 è l'ultimo garage posto a sinistra, mentre il Sub. 35 è contrassegnato con il n. 1 ed è l'ultimo garage posto a destra. I due garage sono uno di fronte all'altro.

Misura complessivamente il Sub.34 che corrisponde al garage n.7 una superficie utile pari a mq. 20,12 mentre il Sub.35 che corrisponde al garage n.1 ha una superficie utile pari a mq. 19,39 -

L'altezza di entrambi i due immobili, dal piano pavimento alla soffittatura, è di mt 2.50.

Si allega, per le unità immobiliari, rilievo fotografico e schizzo planimetrico con indicazione dei punti di ripresa ([All 16](#)) e ([All 17](#))

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono esattamente rispondenti con le risultanze catastali -

La planimetria catastale è strutturalmente conforme allo stato dei luoghi. L'uso degli ambienti è conforme alla destinazione indicata nella planimetria catastale.

Articolo 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 - Articoli 54ter e 103, comma 6 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con mod. con legge 24 aprile 2020, n. 27) come da ultimo modificati con il decreto legge 31 dicembre 2020, n. 183.

376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore procedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente.

La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

► L'unità immobiliare di tipo economico cat. A/3 censito al comune di Squillace al Foglio 30 Particella 116 Subalterno 6 e le altre due unità immobiliari cat. C/6 censite al comune di Squillace al Foglio 30 Particella 568 Sub. 34 e 35 oggetto dell'esecuzione immobiliare non risultano essere immobili realizzati dallo Stato, direttamente o indirettamente tramite enti pubblici edilizi creati per questo scopo o comunque con interventi finanziari o di altro genere da parte di organismi pubblici, con la finalità di creare degli alloggi abitativi per i cittadini con scarso reddito.

Ed il pignoramento è stato notificato come in atti contenuti nel fascicolo telematico al Sig.

377. Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.

► L'atto di pignoramento è stato notificato in data 23/02/2023, consegnato in data 07/03/2023 ed iscritto a ruolo in data 13/03/2023;

L'istanza di vendita è stata depositata in data 06/04/2023.

378. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

► la procedura ha avuto inizio su istanza di GROGU SPV S.r.L. e presso BANCA CARIME SPA con sede in Cosenza (CZ) è stato acceso il mutuo.

379. In relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378.

► non vi erano pendenti procedure concorsuali (es. fallimento).

▪ Nel caso dell'articolo 54ter, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 – esso sospende l'attività delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato - entra in vigore con il decreto legge 28 ottobre 2020 - da ultimo prorogata sino al 30/06/2021 per via del d.l. n. 183/2020.

• Per quanto concerne l'art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020 – esso dispone che l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020.

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

Il debitore, [REDACTED] risulta essere proprietario esclusivo dei beni oggetto dell'esecuzione censiti nel Comune di Squillace al Foglio 30 – Part. 116 – Sub 6 – Via Nazionale, 11 – Sc. A - Interno 2 - Piano 1 – categoria A/3, classe 2, vani 6,5, Rendita catastale euro 369,27 – a seguito di atto pubblico di compravendita rogato da notaio Roberta Crispino di Catanzaro in data 10.01.2007 [REDACTED] ([All 04](#));

Il debitore, [REDACTED], risulta essere proprietario esclusivo dei beni oggetto dell'esecuzione censiti nel Comune di Squillace al Foglio 30 – Part. 568 – Sub 34 e 35 – Contrada Mirello, snc – Piano S1 – categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, Rendita catastale euro 16,27 – a seguito di atto pubblico di compravendita rogato da notaio Bianca Lopez di Catanzaro in data 28.09.1998 [REDACTED] ([All 06](#));

Sull'immobile, non risultano comproprietari.

Quesito 3 *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto dell'esecuzione non risultava occupato né dal proprietario né da terzi, esso comunque risulta nella piena disponibilità del debitore. Il debitore

[REDACTED]
come da atti contenuti nel fascicolo telematico risulta residente [REDACTED]
[REDACTED]

Quesito 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);

Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Un'attenta analisi del mercato, integrata da puntuali indagini riferite ai diversi segmenti di mercato, costituisce un importante sostegno nella scelta della metodologia di stima da adottare al fine di determinare il più probabile valore del bene.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in tutta la loro gravità e permangono tutt'oggi, anche se in quest'ultimo periodo si sono registrati dei timidi segnali di ripresa del numero delle compravendite; inoltre la presenza di un'abbondante offerta immobiliare nel mercato e la contemporanea carenza delle richieste ha favorito il prolungamento di una fase di stagnazione del mercato stesso, già iniziata da tempo.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

I segmenti di mercato che interessano i beni oggetto di stima sono quelli relativi ad **“edifici residenziali”** ed **“edifici commerciali”** che, come è noto, non sono caratterizzati da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trovano etc...

Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del *"più probabile valore di mercato"* e, per questo motivo, sono state redatte due stime: *sintetica* e *analitica*.

La prima è **comparativa**: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.

La seconda è per **capitalizzazione dei redditi**: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'unità immobiliare.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche dei lotti in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidati poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelli in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente molto difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti on line dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare (**ved [All. 30](#) – [31](#)**)

Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, ottenendo i seguenti risultati:

a) locali ad uso residenziale (abitazioni)

compravendite valutazioni comprese tra 700,00 e 1.100,00 €/mq

locazioni valutazioni comprese tra 3,00 e 4,40 €/mq

b) locali ad uso commerciale (box auto/autorimesse)

compravendite valutazioni comprese tra 500,00 e 600,00 €/mq

locazioni valutazioni comprese tra 2,00 e 3,50 €/mq

Si precisa che i valori suddetti sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro ubicazione all'interno del Comune medesimo,

dalla presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture, dalla consistenza e dello stato di manutenzione dell'immobile-

Determinazione superficie di stima

La superficie di stima (ragguagliata), al lordo della muratura perimetrale e interna, è stata determinata come segue, **tenendo conto della destinazione d'uso rilevata dalla planimetria catastale allegata:**

LOTTO 1 - sub. 6

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
Primo	Abit. di tipo economico	137.39	1.00	137.39	discrete
Primo	Balconi	23.03	0.25	5.76	discrete
Totale Superficie di stima mq.				143,15	

Ved planimetria quotata ([All 19](#))

LOTTO 2 - sub. 34

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
S1	Garage	23.88	0.60	14.33	discrete
Totale Superficie di stima mq.				14.33	

Ved planimetria quotata ([All 19](#))

LOTTO 3 – sub. 35

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
S1	Garage	23.09	0.60	13.85	discrete
Totale Superficie di stima mq.				13.85	

Ved planimetria quotata ([All 19](#))

Definizione dei valori di stima (LOTTO 1)

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **discreto**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc..):* discreta qualità dei materiali e **discreto lo stato di conservazione**
- *impianti presenti:* **elettrico; idrico; igienico-sanitario; impianto di riscaldamento**
- *consistenza:* **pezzatura locale media, quindi molto commerciabile**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* **qualche segno di infiltrazioni e fori nelle pareti**

Definizione dei valori di stima (LOTTO 2)

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **discreto**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc..):* discreta qualità dei materiali e **discreto lo stato di conservazione**
- *impianti presenti:* **elettrico (non funzionante)**
- *consistenza:* **pezzatura locale piccola, quindi molto commerciabile**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* **qualche segno di infiltrazioni**

Definizione dei valori di stima (LOTTO 3)

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **discreto**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.):* discreta qualità dei materiali e **discreto lo stato di conservazione**
- *impianti presenti:* **elettrico (non funzionante)**
- *consistenza:* **pezzatura locale piccola, quindi molto commerciabile**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* **qualche segno di infiltrazioni**

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili oggetto della vendita, dalle loro rifiniture e consistenza, considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (residenziale e commerciale), sono stati formulate le seguenti valutazioni:

a) locali ad uso residenziale (abitazioni)

per compravendite €/mq. 800,00

per locazioni €/mq. 3,00

b) locali ad uso commerciale (box auto/autorimesse)

per compravendite €/mq. 500,00

per locazioni €/mq. 2,50

STIMA LOTTO 1 (ved. planimetria stato di fatto [All. n. 18](#))

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

■ *Superficie comm.le immobile*

mq 143,15

1° Valore di stima

mq 143,15 x €/mq 800,00 = **€ 114.520,00**

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 5.153,40 (sup lorda mq 143.15 x €/mq. 3.00) pari a n. 12 rate mensili di € 429,45, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

<i>Detrazioni per</i>			
a)	manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	5%	€ 257,67
b)	b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'appartamento rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 2.576,70 corrispondente a € 257,67 annue	5%	€ 257,67
c)	spese di gestione	2%	€ 103,07
d)	imposizioni fiscali medie	20%	€ 1.030,68
Reddito netto annuo (da capitalizzare)			€ 3.246,64

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.03 a 0.04 per attività commerciali o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 2,5% , per cui si avrà:

reddito netto € 3.246,64 : 0.025 € 129.865,56

a detrarre:
per vetustà 15% € 19.479,83

2° Valore di stima € 110.385,73

VALORE DI STIMA

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà
un valore di mercato pari ad $(€ 114.520,00 + € 110.385,73) / 2 = € 112.452,86$
ed in c.t. € 112.500,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 € 112.500,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 1 € 112.500,00

STIMA LOTTO 2 (ved. planimetria stato di fatto [All. n. 18](#))

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

■ Superficie comm.le immobile mq 14,33

1° Valore di stima

mq 14,33 x €/mq 500,00 = € 7.165,00

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 429,96 (sup lorda mq 14.33 x €/mq. 2.50) pari a n. 12 rate mensili di € 35,83, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

<i>Detrazioni per</i>			
a)	manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	5%	€ 21,50
b)	b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria	5%	€ 21,50
	c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'appartamento rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 214,98 corrispondente a € 21,50 annue	5%	€ 21,50
c)	spese di gestione	2%	€ 8,60
d)	imposizioni fiscali medie	20%	€ 86,00
Reddito netto annuo (da capitalizzare)			€ 270,86

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.03 a 0.04 per attività commerciali o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 3% , per cui si avrà:

reddito netto € 270,86 : 0.03 € 9.028,67

a detrarre:
per vetustà 3%

€ 270,86

2° Valore di stima

€ 8.757,81

VALORE DI STIMA

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà
un valore di mercato pari ad $(€ 7.165,00 + € 8.757,81) / 2 = € 7.961,40$
ed in c.t.

€ 8.000,00

VALORE DI MERCATO LOTTO 2

€ 8.000,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 2

€ 8.000,00

STIMA LOTTO 3 (ved. planimetria stato di fatto [All. n. 18](#))

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

■ Superficie comm.le immobile

mq 13,85

1° Valore di stima

mq 13,85 x €/mq 500,00 = **€ 6.925,00**

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 415,56 (sup lorda mq 13.85 x €/mq. 2.50) pari a n. 12 rate mensili di € 34,63, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

<i>Detrazioni per</i>			
a)	manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	5%	€ 20,78
b)	b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'appartamento rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 207,78 corrispondente a € 20,78 annue	5%	€ 20,78
c)	spese di gestione	2%	€ 8,31
d)	imposizioni fiscali medie	20%	€ 83,11
Reddito netto annuo (da capitalizzare)			€ 261,80

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.03 a 0.04 per attività commerciali o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 3% , per cui si avrà:

reddito netto € 261,80 : 0.03 € 8.726,67

a detrarre:
per vetustà 3% € 261,80

2° Valore di stima € 8.464,87

VALORE DI STIMA

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà
un valore di mercato pari ad $(€ 6.925,00 + € 8.464,87) / 2 = € 7.694,94$
ed in c.t. **€ 7.700,00**

VALORE DI MERCATO LOTTO 3 € 7.700,00

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO 3 € 7.700,00

Schema sintetico riassuntivo prezzo base dei Lotti

LOTTO 1

€ 112.500,00

LOTTO 2

€ 8.000,00

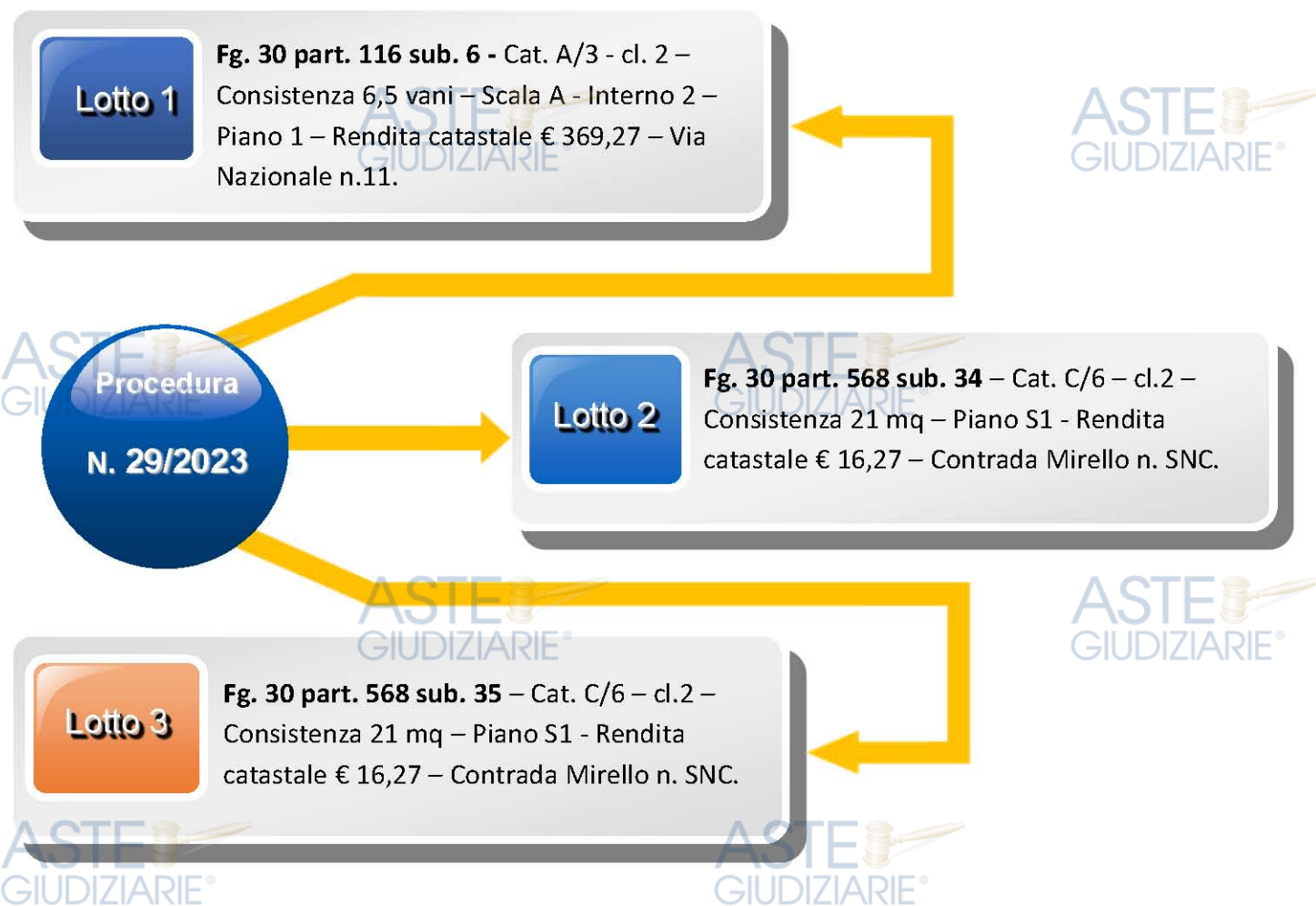
LOTTO 3

€ 7.700,00

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

Tenuto conto della cospicua consistenza dell'intero compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione, si è ritenuto opportuno, per assicurare una maggiore commerciabilità e tempi più ridotti per la vendita, procedere alla formazione di un lotto per ogni unità immobiliare, ognuno di essi con propria autonomia funzionale e reddituale.

**SCHEMA SINTETICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
E LORO SUDDIVISIONE IN LOTTI:**



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

Il debitore, [REDACTED]
[REDACTED] risulta essere proprietario esclusivo degli immobili pignorati, per la quota di 1/1 (con i titoli di proprietà indicati al quesito 2) pertanto non si è proceduto ad alcun progetto di divisione –

Quesito 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;

Dalla documentazione in atti, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità:

► Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Crispino Roberta il 22 gennaio 2007, Repertorio 518/345, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 gennaio 2007 ai NN.1195/121 di formalità in favore di BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza (CS) - C.F.13336590156 e contro [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 300.000,00 (capitale di Euro 200.000,00). Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risultano indicati i signori [REDACTED]

► Pignoramento immobiliare notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Catanzaro il 21 aprile 2014, Repertorio 1930 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 maggio 2014 ai NN.5777/4752 di formalità in favore di BANCA CARIME SPA con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 e contro [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà);

► Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Catanzaro il 23 febbraio 2023, Repertorio 698, trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di CATANZARO - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 marzo 2023 ai NN.4035/2891 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - C.F.05197150260 e contro la [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

Per quanto riguarda gli oneri condominiali, si rileva dalla nota rilasciata dall'amm.re Sig. [REDACTED] ([All 27](#)) che per l'anno 2023 le spese scadute e non pagate relative ai sub. 34 e 35 (Unità imm. M/16 – M/17) sono pari a 17,00 e 12,75 Euro per un totale di 29,75 Euro.

Quesito 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;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi.

Quesito 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;

Tutte le opere relative al fabbricato cui è compreso il bene oggetto dell'esecuzione (foglio 30 Part.116 sub.6) sono state realizzate in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Squillace (CZ) in data 11/10/1983 n. 27 e successiva concessione in variante rilasciata sempre dal Comune di Squillace (CZ) in data 05/10/ 1984 protocollo n. 3338, n.34 in piena ed esatta conformità al progetto approvato, senza aver subito interventi necessitanti ulteriori autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa edilizia. ([All 33](#) – [All 34](#))

Mentre le opere relative all'immobile che comprende i beni oggetto dell'esecuzione (foglio 30 Part. 568 sub.34 e sub.35) sono state realizzate in base alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Squillace (CZ) in data 13/05/2003 n. 12 ([All 36](#))

Il C.D.U. rilasciato dal comune di Squillace in data 21/11/2023 certifica:

1) che il bene in premessa per come di seguito catastalmente identificato al Foglio di Mappa 30 Particelle 116 e 568 ricadono in: "Zona B1 residenziale di completamento": -destinazione d'uso principale: residenze; secondaria commercio al dettaglio, laboratori artigianali non molesti, spettacolo e svago, uffici, attrezzature pubbliche; -indice di fabbricabilità fondiaria max 2,50 mc/mq.; - indice di utilizzazione fondiaria 0,80 mc/mq.; -indice di copertura max 0,40 mq/mq.; - altezza max 11,00 mt.; -n. piani fuori terra 3; - distacco minimo: dai confini di proprietà 5,00 mt.; - tra gli edifici 10,00 mt.; -ripartizione destinazione d'uso: principale 1,75 mc/mq.; secondaria 0,75 mc/mq.; -strumenti di attuazione: concessioni singole e Piano di Recupero Patrimonio Edilizio Esistente;

2) che relativamente al bene identificato in premessa a tutto oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti, di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;

3) che viste le perimetrazioni dei soprassuoli già percorsi dal fuoco, l'area non soggiace al divieto previsto della Legge n° 353 del 21/11/2000 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi);

4) che il bene in agro del Comune di Squillace, per come di seguito catastalmente identificato, al Foglio di Mappa 30 Particelle 116 e 568 risulta essere sottoposto al vincolo di cui alla Legge n° 1497/39, imposto con Decreto del Ministero dei Beni Ambientali e le Attività Culturali del 21/12/1999, pubblicato sulla G.U. n° 61 del 14/03/2000. (ved. [All 25](#))

Quesito 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;

Nel corso del sopralluogo non sono state riscontrate difformità, le planimetrie catastali sono strutturalmente conformi allo stato dei luoghi.

L'uso degli ambienti è conforme alla destinazione indicata nelle planimetrie catastali, a parte i sub.

34 e 35 che sono allo stato attuale utilizzati come deposito e non come box auto.

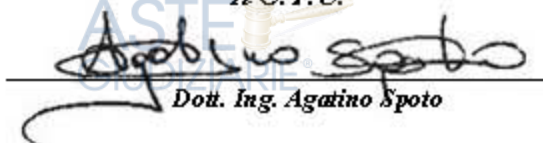
Quesito 11 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Si allegano n. 1 A.P.E. acquisito dalla Regione Calabria in data 26.03.2024

- prot 225436 sub 6 - [All 32](#)

Catanzaro li, 29/03/2024

R.C.T.U.


Dott. Ing. Agatino Spoto