



Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: PENELOPE SPV S.R.L.

Contro:



N° Gen. Rep. 61/2015

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



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Nr. 3 Appartamenti al piano terzo

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



Tribunale Civile di Catanzaro**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**Procedura esecutiva promossa da: **PENELOPE SPV S.R.L. C/O**Iscritta al R.E. al n° **61/2015****Premessa:**

Il custode Giudiziario **avv. Dorolinda Cascio**, previa relazione sullo stato della procedura, nella quale evidenziava la necessità di eseguire un aggiornamento della CTU per gli immobili non ancora venduti e per i quali si erano evidenziati delle modifiche dello stato legittimo (per il quale il Consulente Tecnico nominato non aveva dato riscontro nella sua relazione del 2015); presentava istanza al G.E. di sostituzione del precedente CTU (il quale non aveva dato riscontro alla suddetta richiesta di integrazione) al fine di poter procedere all'integrazione della CTU e alla Redazione degli APE per gli immobili da trasferire ed oggetto di accertamento.

L'ill.mo G.E. **Dott.ssa Chiara Di Credico**, del 27.06.2024 vista l'istanza depositata in data 25.6.2024 dal custode/professionista delegato, Avv. Dorolinda Cascio, nominava il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, C.T.U. nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe e gli venivano posti i quesiti indicati nel provvedimento depositato in data 25.03.2024:

“ rediga un'integrazione alla perizia di stima volta a rilevare l'attuale stato dei luoghi, la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia e, di conseguenza, l'esistenza di opere abusive con indicazione dei costi per l'eventuale sanatoria o per ripristino dello stato dei luoghi, e contenente altresì l'aggiornamento del valore di stima dei predetti immobili.”

In data 28/06/2024, il C.T.U. trasmetteva p.e.c. per accettazione dell'incarico affidatogli;

Con raccomandata pec del 01/07/2024, venivano informate le parti, di essere stato nominato CTU comunicandogli la data di inizio delle operazioni peritali fissate per le ore 15:00 del giorno 04/07/2024 presso i luoghi di Causa.

Il giorno sopra indicato, come comunicato alle parti, si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo in quel frangente il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E. redigendo 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 01/07/2024 acquisita in data 02/07/2024 prot. 2911 trasmettevo a mezzo pec richiesta al settore urbanistica del Comune di Taverna 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.

Mi veniva dato riscontro in data 07.08.2024 con nota prot. 3379.

In data 01/07/2024 acquisita in data 02/07/2024 prot. 2912, 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.

Lo scrivente, al fine di dare un ampio riscontro a quanto disposto dal G.E. in data 25/03/2024, riteneva utile eseguire i propri accertamenti e la propria relazione basandosi sui quesiti che vengono posti in fase di prima nomina, riportando ove non richiesto le determinazioni del precedente CTU:

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

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei 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..

DUE DILIGENCE

Risposta Ai Quesiti:

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

1.1 Identificazione del bene

Unità immobiliari a destinazione residenziali (appartamenti in condominio) con accesso da vano scala condominiale facente parte di un fabbricato plurifamiliare con forma irregolare a quattro piani fuori terra sito nel comune di Taverna lungo Viale I Maggio, 2.

L'area su cui sorge il fabbricato, è semicentrale e, posta nella zona alta (nord/est) rispetto al centro storico.

Il comune di Taverna è un Comune montano in provincia di Catanzaro con più di duemilasettecento abitanti e fa parte del Parco della Sila.

Taverna confina con i comuni di Albi, Aprigliano (CS), Colosimi (CS), Cotronei (KR), Fossato Serralta, Mesoraca (KR), Parenti (CS), Petilia Policastro (KR), San Giovanni in Fiore (CS), Sorbo San Basile, Zagarise; ed è famosa per il museo di Mattia Preti (posto nel centro storico).

Il fabbricato e, di conseguenza gli immobili in esame distano circa 25 km dal comune di Catanzaro (capoluogo di regione), 35 dal mare ed una distanza di circa 12 km dalla frazione montana (zona ove insistono piccoli impianti sciistici) a vocazione turistica.

Il fabbricato si sviluppa su 4 piano fuori terra (piani terra destinato a box/magazzini,) i piani primo, secondo e terzo ad abitazioni.

Fa parte del fabbricato un ampia area pavimentata utilizzata come area di manovra e/o parcheggi.

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. in opera e tamponature in laterizio, copertura a falde, solai in latero cemento, infissi in legno e vetro camera provvisti da tapparelle esterne in pvc, oltre ad infissi interni in legno tamburato.

Tutti gli appartamenti sono provvisti di pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica, intonaco fino sulle pareti; sono presenti all'interno impianto termico con terminali in alluminio e caldaia esterna (mai messa in funzione), idrico, fognario, elettrico (sottotraccia).

Il palazzo anche se è provvisto del vano ascensore, manca tutto l'impianto al suo interno e per la sua installazione sono necessari lavori edili nel torrino.

Gli immobili sono così composti:

Lotto 2

Foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 - Piano 3 - scala D (abitazione):

Ingresso-soggiorno, cucina, camera, bagno, balcone e ampio terrazzo.

Nella zona soggiorno è presente un buco nel solaio dal quale si accede al torrino scala condominiale; al momento del sopralluogo adibito a dipendenza dell'abitazione stessa.

Per tale apertura, come dettagliato nell'apposito paragrafo delle conformità edilizia, verrà quantificato un costo di ripristino (chiusura), in quanto il suddetto vano fa parte del torrino scala e adibito al posizionamento degli impianti condominiali (ascensore etc)

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione (fatti salvi i lavori sopra descritti e la tinteggiatura dell'intero appartamento).

Lotto 3

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 21 - Piano 3 - scala A (abitazione):

Ingresso-soggiorno-cucina, camera, bagno, ed un ampio terrazzo.

Nella zona soggiorno è presente un buco nel solaio dal quale si accede al torrino scala condominiale; al momento del sopralluogo adibito a dipendenza dell'abitazione stessa, oltre ad una diversa distribuzione degli spazi interni (mancata realizzazione di un ripostiglio per una migliore distribuzione degli ambienti cucina-soggiorno e camera).

Per tale apertura, come dettagliato nell'apposito paragrafo delle conformità edilizia, verrà quantificato un costo di ripristino (chiusura dell'apertura nel solaio) e sanatoria (diversa distribuzione interna rispetto all'ultimo titolo edilizio), in quanto il suddetto vano fa parte del torrino scala e adibito al posizionamento degli impianti condominiali (ascensore etc).

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione (fatti salvi i lavori sopra descritti e la tinteggiatura dell'intero appartamento).

Lotto 8

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 47 - Piano 3 – scala C (abitazione):

Ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno, ed un ampio terrazzo.

Nella zona soggiorno è presente un buco nella parete/solaio vano scala dal quale si accede al torrino scala condominiale, al momento del sopralluogo adibito a dipendenza dell'abitazione stessa.

Per tale apertura, come dettagliato nell'apposito paragrafo delle conformità edilizia, verrà quantificato un costo di ripristino (chiusura), in quanto il suddetto vano fa parte del torrino scala e adibito al posizionamento degli impianti condominiali (ascensore etc).

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione (fatti salvi i lavori sopra descritti e la tinteggiatura dell'intero appartamento).

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 Taverna per come di seguito identificato:

- foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 1 consistenza 3,5 vani superficie 79 mq - rendita € 151,84 Viale Primo Maggio, 2 Piano 3;
- foglio n° 44 p.lla 908 sub. 21 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 3,5 vani superficie 79 mq - rendita € 177,14 Viale Primo Maggio, 2 Piano 3;
-
- foglio n° 44 p.lla 908 sub. 47 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 5 vani superficie 94 mq - rendita € 253,06 Viale Primo Maggio, 2 Piano 3;

Gli immobili sopra menzionati risultano in testa alla società

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

Tale affermazione scaturisce dal fatto che, anche se è presente un'apertura nei solai per l'accesso al sottotetto condominiale (per il quale lo scrivente ha previsto nel paragrafo della regolarità edilizia il costo di ripristino), le divisioni interne sono già conformi.

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 gli immobili sono parte integrante, è stato edificato nei primi anni 2000' con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia nr. 13 del 16.05.2002 (costruzione) ;
- Voltura del 25.03.2004
- D.I.A. in variante prot. 5776 del 11.10.2005;
- D.I.A. in variante prot. 1587 del 20.03.2007;
- L'agibilità del 04.04.2012 prot. 1531 è stata rilasciata forza alla sentenza Tar 42/2012 e nella quale sono presenti il certificato di collaudo della struttura depositata al Genio Civile in data 14/09/2006 prot 8865 (nella quale viene richiamata anche la relazione a struttura ultimata), dichiarazioni asseverate e certificati impianti.

Dalla visione dei titoli edilizia forniti dal comune di Taverna si è potuto accertare che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, successive varianti, agibilità etc e pertanto non in edilizia convenzionata e/o popolare.

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

Gli immobili attualmente in testa alla

proprietà' 1/1, gli sono pervenuti a seguito di atto di

Compravendita del 16/03/2004 rep 108297 racc. 16706 per Rocco Guglielmo.

L'immobile come sopra evidenziato è di proprietà esclusiva ditta

. e le chiavi sono state consegnate al custode Giudiziario.

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

Gli immobili attualmente in testa alla ditta **Proprieta' 1/1**, gli sono pervenuti a seguito di atto di Compravendita del 16/03/2004 rep 108297 racc. 16706 per Rocco Guglielmo.

Al momento del sopralluogo erano liberi e nella disponibilità del custode giudiziario.

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



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

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

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



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

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

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

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



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

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

Nel Caso in esame, essendo già stato determinato il valore unitario di stima degli immobili nella precedente pari a €/mq 933,75; e, per il quale sono già state eseguiti delle vendite, lo scrivente nell'aggiornamento del valore di vendita terra conto del suddetto valore unitario.



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

Non essendo detto quesito contemplato nell'incarico postomi dall'ill.mo G.E. lo scrivente riporterà le determinazioni previste nella precedente CTU che prevedeva una formazione di lotti separati.

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

Gli immobili attualmente in testa alla

proprietà 1/1, gli sono pervenuti a seguito di atto di

Compravendita del 16/03/2004 rep 108297 racc. 16706 per Rocco Guglielmo.

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

Quesito nr. 7: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

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 16.03.2004 del Notaio Rocco Guglielmo rep. 108297 racc. 16706 a favore di

2. Atto di compravendita del 16.12.1992 del Notaio Rocco Guglielmo rep. 4874 racc. 696 a favore di i sigg.

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. Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto Notarile Pubblico del 07/06/2004 notaio Perrella Gianluca in Catanzaro rep 63288 racc 7825 a favore BANCA INTESA S.P.A. c/o

per un totale di € 662.250,00 (ipoteca sulle uiu identificate con la p.lla 905 sub 12, p.lla 908 sub. 21 e p.lla 908 sub 47 tutti nel foglio di mappa 44 del Comune di Taverna).

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico (Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1945 del 2004)

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2007 Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 2866 Registro generale n. 17434

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2007 Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 2867 Registro generale n. 17435

Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2007 Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 2868 Registro generale n. 17436

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2007 Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 2869 Registro generale n. 17437

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2021 Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 400 Registro generale n. 4147

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Comunicazioni

Comunicazione n. 1761 del 01/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/06/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1762 del 01/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/03/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1763 del 01/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 17/01/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1764 del 01/10/2008 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/02/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 727 del 09/04/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione comma 8-decies DL

7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 2447 del 25/11/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/11/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 04/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 2520 del 10/12/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/11/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 21/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 2269 del 22/10/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/10/2007.

Cancellazione parziale eseguita in data 22/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 2436 del 10/11/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 25/10/2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 25/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 388 del 13/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/11/2007.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 905 del 15/07/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/10/2007.

Cancellazione parziale eseguita in data 17/07/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 952 del 02/10/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/09/2020.

Cancellazione parziale eseguita in data 19/10/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Comunicazione n. 1004 del 21/10/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2020.

Cancellazione parziale eseguita in data 02/11/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

ISCRIZIONE presentata il 05/06/2024 Servizio di P.I. di CATANZARO

Registro particolare n. 648 Registro generale n. 8418

*Tipo di atto: 0670 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO*

2. ANNOTAZIONE del 20/09/2007 - Registro Particolare 2869 Registro Generale 17437
 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 84096/13464 del 11/07/2007
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Nota disponibile in
 formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1945 del 2004 a favore BANCA
 INTESA S.P.A. c/o

3. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili" del
 06/05/2015 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 2768 trascritto
 in data 03/06/2015 r.g. 6148 r.p. 4931 a favore BANCO DI NAPOLI S.P.A. c/o

7.3 eventuali spese condominiali non pagate

Come da riscontro a mezzo pec del 07.01.2025, a firma dell'avv. Luana Catanzariti quale
 amministratore protempore, si segnala che in data 19.12.2024 è stato costituito Regolare
 Condominio e per il quale è stata approvata una somma di € 200 quale fondo cassa che rientra
 nella gestione ordinaria e pertanto non esistono spese non pagate.

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;

Nella nota del 07.08.2024 prot. 3379, di risposta alla mia richiesta di accesso agli atti, il
 responsabile dell'area tecnico del Comune di Taverna ha dichiarato che l'area ove insiste il
 fabbricato (di cui le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare fanno parte) non
 risulta assoggettata a vincoli artistici e/o Usi civici.

1. Impresa esecutrice
 Taverna (CZ), Via
 L'agibilità è stata assoggettata ad atto di riconoscimento agibilità del 04.04.2012 prot.n. 1531 in
 senso alla Sentenza Tar n.42/012;

2. In merito ai suddetti titoli autorizzativi, l'area ove insiste il realizzato fabbricato, non risulta
 assoggettata a vincoli artistici, architettonici e/o usi civici;

Allegati alla presente, si trasmettono:

- 1) Concessione edilizia n.13 del 16.05.2002;
- 2) Voltura del 25.03.2004;
- 3) Stralcio Dta in variante in atti al prot.n.5776 del 11.10.2005;
- 4) Stralcio Dta in variante del 20.03.2007 in atti al prot.n.1587;
- 5) Stralcio documento agibilità prot.n.1531 del 04.04.2012;

Distinti saluti

Il Responsabile del Settore
 (Ing. *Bojardo Marco*)

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 Taverna

- Concessione edilizia nr. 13 del 16.05.2002 (costruzione) ;
- Voltura del 25.03.2004
- D.I.A. in variante prot. 5776 del 11.10.2005;
- D.I.A. in variante prot. 1587 del 20.03.2007;
- L'agibilità del 04.04.2012 prot. 1531 è stata rilasciata forza alla sentenza Tar 42/2012 e nella quale sono presenti il certificato di collaudo della struttura depositata al Genio Civile in data 14/09/2006 prot 8865 (nella quale viene richiamata anche la relazione a struttura ultimata), dichiarazioni asseverate e certificati impianti.

Lotto 2

Foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 - Piano 3 - scala D (abitazione):

Dalla lettura dei titoli edilizia forniti dal comune di Taverna, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, successive varianti e agibilità provvista di collaudo statico (che richiama la relazione a struttura ultimata) asseverazioni e certificati impianti. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto.

Tale affermazione scaturisce dal fatto che è presente un apertura nel solaio per l'accesso al sottotetto condominiale e nella sezione C-D del progetto viene indicato una soletta di cm 10 non

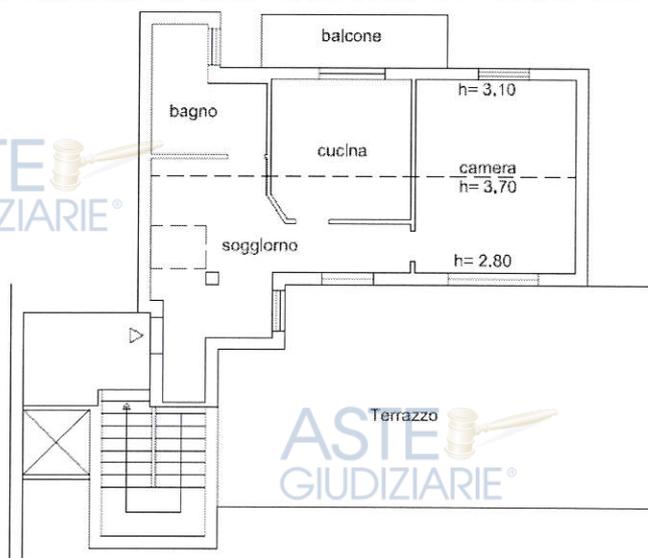
aventi funzioni portanti (realizzato per la probabile creazione di una camera d'aria con il solaio di copertura) con l'indicazione di una quota unica interna di ml 2,70.

Le divisioni interne, invece, risultano essere conformi.

Planimetria con indicazioni difformità

Pianta Piano Terzo

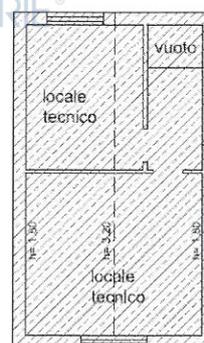
Comune di Taverna F. 44 p.lla 905 sub. 12



Planimetria con indicazioni difformità

Pianta Piano Quarto

(Torrino)



1/100

porzione da scorporare dall'abitazione in
quanta facente parte del torrino scala e
fine corsa ascensore condominiale

Ribadendo che la sezione riguarda un immobile non interessato dalla presente procedura, ed in considerazione del fatto che non sono presenti ulteriori elaborati che possano determinare il fatto che il suddetto elemento (elemento orizzontale per creazione di probabile di camera d'aria con il solaio di copertura) fosse previsto su tutto il piano (realizzazione di quota interna pari a ml 2,70), ad ogni buon fine per le criticità fino a qui riscontrate si prevederanno costi di ripristino allo stato autorizzato (chiusura del buco nel solaio di accesso al torrino scala e ripristino della quota di imposta interno a mt 2,70) con la presentazione di titolo edilizio in sanatoria, dall'aggiudicatario, se previsto.

Per le attività si prevede:

- Attività professionali e sanzioni € 3.000,00
- Costo di ripristino pari a € 10.000,00

Lotto 3

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 21 - Piano 3 – scala A (abitazione):

Dalla lettura dei titoli edilizia forniti dal comune di Taverna, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, successive varianti e agibilità provvista di collaudo statico (che richiama la relazione a struttura ultimata) asseverazioni e certificati impianti. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto.

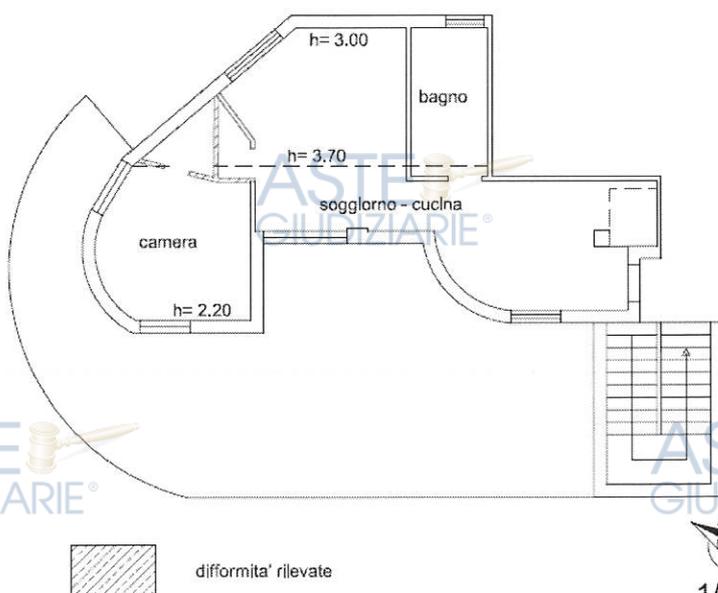
Tale affermazione scaturisce dal fatto che è presente un apertura nel solaio per l'accesso al sottotetto condominiale e nella sezione C-D del progetto viene indicato una soletta di cm 10 non aventi funzioni portanti (realizzato per la probabile creazione di una camera d'aria con il solaio di copertura) con l'indicazione di una quota unica interna di ml 2,70.

Anche le divisioni interne non sono conformi in quanto nel progetto esiste un ripostiglio che nello stato di fatto non è stato realizzato per ridistribuire gli spazi del soggiorno e la camera.

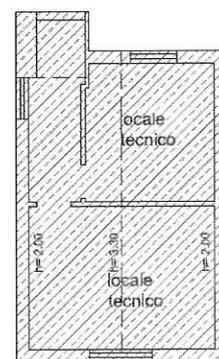
Planimetria con indicazioni difformità

Pianta Piano Terzo

Comune di Taverna F. 44 p.lla 908 sub . 21



Planimetria con indicazioni difformità

Pianta Piano Quarto
(Torrino)

porzione da scorporare dall'abitazione in quanto facente parte del torrino scala e fine corsa ascensore condominiale

1/100



Ribadendo che la sezione riguarda un immobile non interessato dalla presente procedura, ed in considerazione del fatto che non sono presenti ulteriori elaborati che possano determinare il fatto che il suddetto elemento (elemento orizzontale per creazione di probabile di camera d'aria con il solaio di copertura) fosse previsto su tutto il piano (realizzazione di quota interna pari a ml 2,70), ad ogni buon fine per le criticità fino a qui riscontrate si prevederanno costi di ripristino allo stato autorizzato (chiusura del buco nel solaio di accesso al torrino scala e ripristino della quota di imposta interno a mt 2,70) con la presentazione di titolo edilizio in sanatoria, dall'aggiudicatario, se previsto (anche per la diversa distribuzione interna).



Per le attività si prevede:

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| - Attività professionali e sanzioni | € 3.000,00 |
| - Costo di ripristino pari a | € 10.000,00 |



Lotto 8

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 47 - Piano 3 – scala C (abitazione):



Dalla lettura dei titoli edilizia forniti dal comune di Taverna, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, successive varianti e agibilità provvista di collaudo statico (che richiama la relazione a struttura ultimata) asseverazioni e certificati impianti. Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto.

Tale affermazione scaturisce dal fatto che è presente un apertura nel solaio per l'accesso al sottotetto condominiale e nella sezione C-D del progetto viene indicato una soletta di cm 10 non aventi funzioni portanti (realizzato per la probabile creazione di una camera d'aria con il solaio di copertura) con l'indicazione di una quota unica interna di ml 2,70.

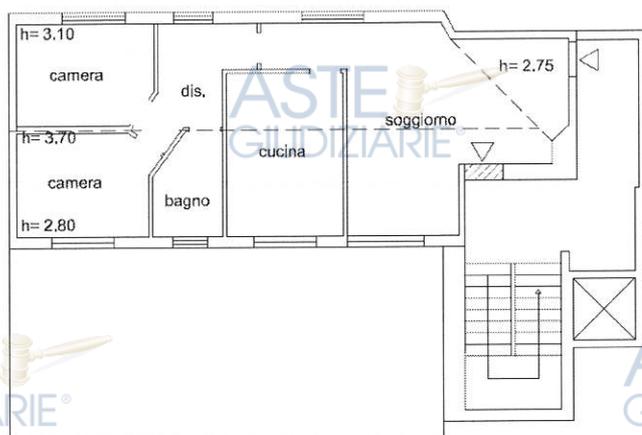
Le divisioni interne, invece, risultano essere conformi.



Planimetria con indicazioni difformità

Pianta Piano Terzo

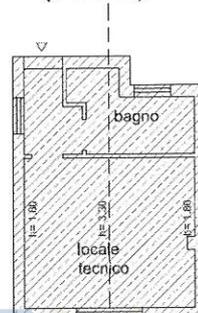
Comune di Taverna F. 44 p.lla 908 sub . 47



Planimetria con indicazioni difformità

Pianta Piano Quarto

(Torrino)



porzione da scorporare dall'abitazione in quanto facente parte del torrino scala e fine corsa ascensore condominiale



Ribadendo che la sezione riguarda un immobile non interessato dalla presente procedura, ed in considerazione del fatto che non sono presenti ulteriori elaborati che possano determinare il fatto che il suddetto elemento (elemento orizzontale per creazione di probabile di camera d'aria con il solaio di copertura) fosse previsto su tutto il piano (realizzazione di quota interna pari a mt 2,70), ad ogni buon fine per le criticità fino a qui riscontrate si prevederanno costi di ripristino allo stato autorizzato (chiusura del buco nel solaio di accesso al torrino scala e ripristino della quota di imposta interno a mt 2,70) con la presentazione di titolo edilizio in sanatoria, dall'aggiudicatario, se previsto.

Per le attività si prevede:

- Attività professionali e sanzioni € 3.000,00
- Costo di ripristino pari a € 10.000,00

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

Foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 - Piano 3 - scala D (abitazione):

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dati reperiti sull'involucro, in considerazione che l'immobile sia provvisto di 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 "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "141,61" kWh/m² anno.

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 21 - Piano 3 - scala A (abitazione):

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dati reperiti sull'involucro, in considerazione che l'immobile sia provvisto di 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 "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "150,79" kWh/m² anno.

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 47 - Piano 3 - scala C (abitazione):

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, e dall'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E." reperito nel Catasto Energetico della Regione Calabria a Firma dell'ing. Antonio Trebian (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "208,84" kWh/m² anno.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Quesito integrativo: verifica dell'adeguatezza del canone pattuito nel contratto di locazione ai sensi dell'art. 2923 co. 3 cod. civ ed in caso negativo quantificare un canone e/o indennità per l'occupazione del compendio da sottoporre eventualmente all'attuale conduttore.

Calcolo del valore di mercato

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

Lotto 2

Foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 - Piano 3 - scala D (abitazione):

La superficie commerciale del piano terra è pari a mq 79,00 così suddivisa:

Superficie lorda abitazione mq 68,00

Superficie scoperta (terrazza e balcone) ragguagliata mq 11,00 (mq 25 sono calcolati al 30% e i restanti 43 mq sono calcolati al 10%)

In riferimento al valore unitario, determinato nel quesito nr. 4, sarà pari a €/mq 933,75 ed una superficie commerciale di mq 79 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori: €/mq 933,75 x mq 79,00 x = € 73.766,25

Lotto 3

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 21 - Piano 3 - scala A (abitazione):

La superficie commerciale del piano terra è pari a mq 79,00 così suddivisa:

Superficie lorda abitazione mq 67,00

Superficie scoperta (terrazza e balcone) ragguagliata mq 12,00 (mq 25 sono calcolati al 30% e i restanti 45 mq sono calcolati al 10%)

In riferimento al valore unitario, determinato nel quesito nr. 4, sarà pari a €/mq 933,75 ed una superficie commerciale di mq 79 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori: €/mq 933,75 x mq 79,00 x = € **73.766,25**

Lotto 8

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 47 - **Piano 3 – scala C (abitazione):**

La superficie commerciale del piano terra è pari a mq **94,00** così suddivisa:

Superficie lorda abitazione mq 83,00

Superficie scoperta (terrazza e balcone) ragguagliata mq 11,00 (mq 25 sono calcolati al 30% e i restanti 31 mq sono calcolati al 10%)

In riferimento al valore unitario, determinato nel quesito nr. 4, sarà pari a €/mq 933,75 ed una superficie commerciale di mq 94 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori: €/mq 933,75 x mq 97,00 x = € **90.573,75**

Il valore di vendita dei singoli lotti, scaturirà dalla differenza tra il valore di mercato sopra determinato decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

Pertanto avremo:

si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

Lotto 2

Foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 - **Piano 3 - scala D (abitazione):**

Valore immobile	€ 73.766,25
Spese di regolarizzazione Urbanistica	€ 3.000,00
Costi di ripristino	€ <u>10.000,00</u>
Totale lotto	€ 60.766,25
Totale lotto in c.t.	€ 61.000,00

**Lotto 3**

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 21 - Piano 3 – scala A (abitazione):

Foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 - Piano 3 - scala D (abitazione):

Valore immobile	€ 73.766,25
Spese di regolarizzazione Urbanistica	€ 3.000,00
Costi di ripristino	€ 10.000,00
Totale lotto	€ 60.766,25
Totale lotto in c.t.	€ 61.000,00

**Lotto 8**

Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 47 - Piano 3 – scala C (abitazione):

Valore immobile	€ 90.573,75
Spese di regolarizzazione Urbanistica	€ 3.000,00
Costi di ripristino	€ 10.000,00
Totale lotto	€ 77.573,75
Totale lotto in c.t.	€ 78.000,00

Lotti di vendita.

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

LOTTO 2: Foglio n° 44 p.lla 905 sub. 12 - Piano 3 - scala D (abitazione): € 61.000,00**LOTTO 3:** Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 21 - Piano 3 – scala A (abitazione): € 61.000,00**LOTTO 8:** Foglio n° 44 p.lla 908 sub. 47 - Piano 3 – scala C (abitazione): € 78.000,00

Catanzaro li 16/01/2025



Il C.T.U. della
 Sezione Geometri Laureati
 Circolo Professionale
 Circolo di Catanzaro
 Circolo n° 734
 Circolo di Catanzaro
 Circolo n° 734
 Circolo di Catanzaro
 Circolo n° 734

Lentini Geometra Francesco



