

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Tribunale di Catanzaro**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **ORGANA SPV S.R.L.**  
contro:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N° Gen. Rep. 78/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22/05/2025 ore 10:45

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Abitazione a P. 1-2 e locali accessori a PT**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati:

- Relazione
- Rilievo fotografico
- Planimetria quotata
- Documentazione catastale
- Verbale di sopralluogo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Tribunale Civile di Catanzaro

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da: **ORGANA SPV S.R.L. C/O**

Iscritta al R.E. al n° 78/2024

Udienza del 22/05/2025

#### Premessa:

con provvedimento dell'ill.mo G.E. **Dott.ssa Francesca Rinaldi**, del 03.09.2024 notificato in data 16.09.2024, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella causa civile 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;

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. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

In data 17/09/2024, il C.T.U. trasmetteva, a mezzo p.e.c., l'accettazione dell'incarico.

Con raccomandata AR, il custode giudiziario avv. Dorolinda Cascio, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali fissate per le ore 09:00 del giorno 04/10/2024.; e in quel frangente, eseguiva il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E.

Successivamente, eseguiva le indagini catastali (per accertare la corrispondenza catastale con lo stato di fatto), ipocatastali (presenza di vincoli e reperimento dei titoli) e urbanistici ( accertamento regolarità edilizia ed estrazione copia elaborati titoli e relativi elaborati grafici).

In data 17/10/2024 trasmettevo a mezzo pec all'ufficio tributi del comune di Davoli richiesta di certificazione oneri e costi vantati dalla stessa amministrazione nei confronti della ditta eseguita; ad oggi codesto settore non ha dato alcun riscontro.

In pari data trasmettevo a mezzo pec richiesta al settore urbanistica del Comune di Davoli richiesta di accesso agli atti e attestazione vincoli, nonché copia dei titoli rilasciati a nome del debitore e/o dei precedenti proprietari ( al fine di accertare la conformità urbanistica dall'edificazione ad oggi); il settore competente dava riscontro in data 01/04/2025 (trasmessa a mezzo pec in pari data) con la quale mi comunicava che a nome dei soggetti indicati ( e elencati nella nota stessa) nella mia richiesta non sono emersi titoli edilizi.

In data 17/10/2024 acquisito in pari al **protocollo n. 654616 Codice SUE 790** trasmettevo tramite piattaforma allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Davoli richiesta di certificato di destinazione urbanistico con vincoli tutori e inibitori; lo stesso mi veniva rilasciato in data 31.10.2024.

In data 19.10.2024 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) ("sommatoria 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 30.12.2024, non avendo avuto riscontro dal settore urbanistica sulla richiesta di accesso atti e rilascio copia titoli edilizi, trasmettevo richiesta di proroga, concessa con provvedimento del G.E. in pari data.

In data 03.03.2025, non avendo avuto ancora riscontro dal settore urbanistica sulla richiesta di accesso atti e rilascio copia titoli edilizi (difficoltà degli uffici nel reperire i documenti richiesti), trasmettevo richiesta di proroga, concessa con provvedimento del G.E. in data 04.03.2025 con il quale mi concedeva 60 giorni di proroga fissando per il giorno 22.05.2025 alle ore 10:45 la data dell'udienza.

In data 07.03.2025, trasmettevo richiesta accesso atti, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al fine di visionare ed estrarre copia degli accatastamenti che hanno generato e interessato l'immobile oggetto della presente P.E. Mi veniva dato riscontro, consegnandomi le copie dei documenti richiesti in data 20.03.2025 ( come da verbale allegato).

In data 01/04/2025 il settore urbanistica del comune di Davoli dava riscontro alla mia richiesta del 17/10/2024 con la quale mi comunicava che a nome dei soggetti indicati ( e elencati nella nota stessa) non fossero emersi titoli edilizi. Su tale punto relazionerò nell'apposito paragrafo.

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

 ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fabbricato in linea a tre piani fuori terra (cielo a terra), con piani provvisti di accessi indipendenti (piano terra nr. 2 magazzini- depositi rispetto all'abitazione posta ai piani primo e secondo) del comune di Davoli lungo la Via Cesare Battisti ai civici nr. 71 - 73 ( piano terra) e 75 ( piano primo e secondo).

Il fabbricato è posto all'ingresso nel centro abitato del comune di Davoli, in una via a carattere prevalentemente residenziale per la quale si devono percorrere circa 500 per raggiungere il corso principale e i servizi di primaria e secondaria necessità (market, negozi al dettaglio, bar, Comune, Scuole etc).

Se ne desume pertanto che la posizione dell'immobile risulta pertanto centrale rispetto al centro storico cittadino, ma periferica rispetto la frazione marina e dal centro dei principali servizi e vie di comunicazione distanti circa 8 km.

Il fabbricato si sviluppa su tre piano fuori terra (piano terra, primo e secondo) e si compone da abitazioni ai piani primo e secondo, e locali magazzini/depositi (accesso indipendente) tutti accessibili dalla Via Cesare Battisti ai civici nr. 71 - 73 ( piano terra) e 75 ( piano primo e secondo).

Il fabbricato ha una struttura portante e tamponature in muratura, copertura piana, solai in legno (tra terra e primo e latero cemento quello di copertura), infissi esterni parte in legno e parte in alluminio provvisti di scuri ed interni in legno massello.

L'unità immobiliare, si compone di due locali magazzino con accesso indipendente ( e stato chiuso il collegamento che vi è rappresentato in planimetria) di cui quello posto al civico nr.

71 è provvisto di una lavanderia.

L'abitazione posta ai piani soprastanti si compone di un ingresso, soggiorno, bagno e disimpegno (dalla quale si sviluppa la scala di collegamento al piano superiore) al piano primo; disimpegno, cucina, 2 camere ed un bagno al piano secondo.

Completa la proprietà un balcone e il vano scala con ballatoio entrambi al piano primo.

Internamente è provvista di pavimenti in graniglia, rivestimenti in ceramica, tinteggiatura del tipo lavabile nei vari ambienti; all'interno è presente l'impianto idrico, fognario, elettrico, tutti non funzionanti ed in scadente stato manutentivo al momento del sopralluogo.

Da una visione dei luoghi l'immobile che si sviluppa da cielo a terra (terra, primo e secondo) si presenta in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione (presenza di copiose infiltrazioni e muffa sui solai di copertura con conseguente cadute della tinteggiatura e dell'intonaco).

### 1.2 Identificazione catastale del bene

- foglio n° 11 p.lla 901 sub. 3 categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 1 consistenza 6,5 vani superficie 127 mq - rendita € 221,56 VIA CESARE BATTISTI n. 99 Piano 1 - 2;
- foglio n° 11 p.lla 901 sub. 4 categoria C/2 (locali magazzino o deposito) classe 1 consistenza 33 mq superficie 46 mq - rendita € 34,09 VIA CESARE BATTISTI n. 95-97 Piano 7

Gli immobili sopra menzionati risultano in testa a } nato a DAVOLI (CZ)  
il ) Proprietà 1/1 Regime: bene personale.

**Visura storica per immobile**  
Simulazione degli atti informatizzati al 17/09/2024

Data: 17/09/2024 Ore: 9:00:12 Segue  
Vano n. T1461 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di DAVOLI (Codice D15)	
Cattura Fabbricati		Primitivo di CALANZARO Foglio: 11 Particelle: 901 Sub: 3	

Città Immobiliare dal 09/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Importo (Euro)	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Messa a Base	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		11	901	3			A/4	1	6,5 vani	Foglio 127 del Catastro (valore unitario mq) 221,56	Euro 221,56

Substanziale: (VALUTAZIONE CATASTRALE) n. 1  
Misure: [ ] [ ] [ ] [ ]

Maggioli Terenzi Consulenti  
Città Immobiliare S.p.A. - P.le della Pace 101  
Simulazione dell'atto immobiliare dal 01/01/1997

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Importo (Euro)	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Messa a Base	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita
1		11	901	3			A/4	1	6,5 vani	Foglio 221/10 E. 429,60	Euro 221,56

Substanziale: (VALUTAZIONE CATASTRALE) n. 1  
Misure: [ ] [ ] [ ] [ ]



Data: 17/09/2024 Ora: 8:59:31 Segue  
Visita n. T43000 Pag. 1

Visura storica per immobile  
Situazione degli atti informatizzati al 17/09/2024

Dati della richiesta	Comune di DAVOLI (Codice: D57) Provincia di CALANZANO Foglio: II Particella: 901 Sub: 4
----------------------	---

NTI	[REDACTED]	13/09/2024
-----	------------	------------

Unità immobiliare dal 09/11/2013											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Messa a Disposizione	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Resultato
1	II	901	4				C/2	1	33 m <sup>2</sup>	Totale: 46 m <sup>2</sup>	Esso 14,09

Stato	13/09/2024	13/09/2024	13/09/2024
-------	------------	------------	------------

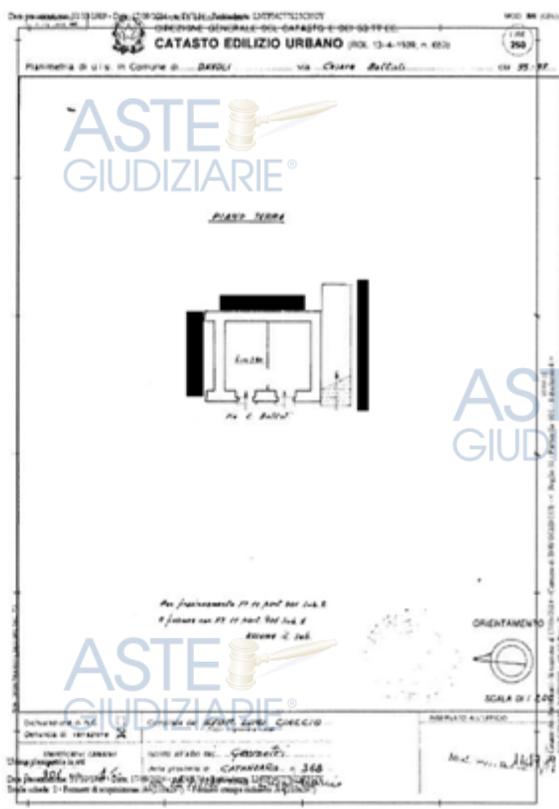
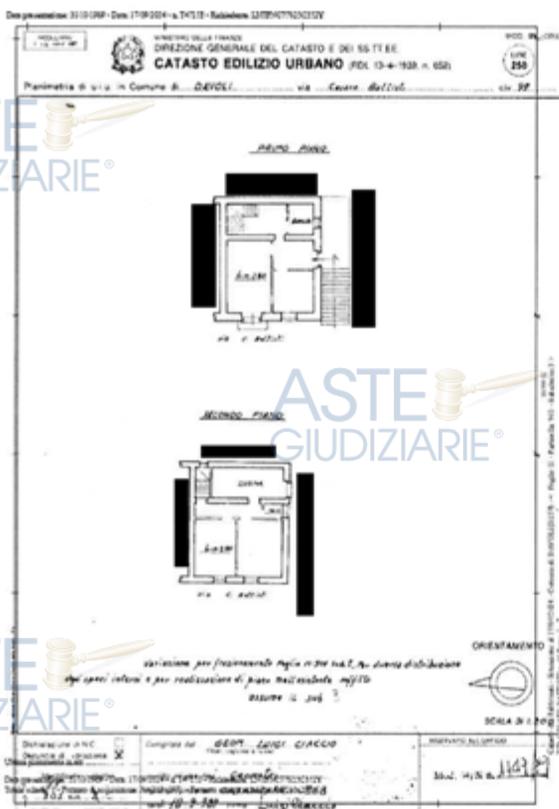
Mappe di Terziari Correlati  
Codice Comune: D577 - Foglio: II - Particella: 901

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zone Cons.	Messa a Disposizione	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Resultato
1	II	901	4				C/2	1	33 m <sup>2</sup>	Esso 14,09 L. 66,990	VALUTAZIONE IMMOBILIARE (1992) Operazione del quadro terzario

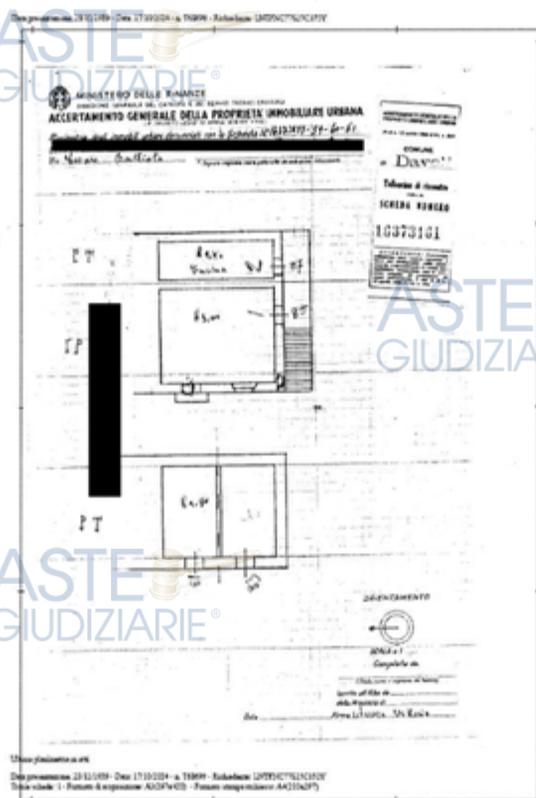


Le unità immobiliari sopra descritte, derivano da VARIAZIONE del 31/10/1989 in atti dal 19/03/1998 FRZ, FUSIONE, DIVERSA DISTR. SPAZI INT. (n. 1149/1989) con la soppressione dei sub. 1 e 2.



Rif. Planimetrie subb. attuali





Rif. planimetria storica dei sub soppressi



Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la conformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto (fuorché la chiusura di un vano porta di collegamento tra i due magazzini che in realtà risultava non ci fosse nella planimetria di impianto e per la quale lo scrivente non quantifica costi si aggiornamento catastale ma inserirà il costo di riapertura della porte nell'apposito paragrafo.



**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, oggetto della presente valutazione, è stato edificato nei primi del novecento ed in particolare in epoca antecedente il 23 Dicembre 1939, come indicato nella planimetria catastale di impianto

Da una prima lettura dei titoli di provenienza e dalle planimetrie catastali in atti, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato in epoca antecedente il 1942 (12 Dicembre 1939 data riportata in planimetria catastale ) per i piani terra, primo e sottotetto mentre per il recupero del piano secondo sottotetto ( per come indicato nell'atto di donazione del 1989 e dichiarato nel modello 44N di accatastamento) è stato edificato in data successiva al 01/09/167; ma comunque in edilizia libera e non edilizia economica popolare e/o convenzionata.

Per quanto sopra esposto, e dagli accertamenti eseguiti, si desume che per detti immobili non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

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

L'unità immobiliare è stato donato dal sig. \_\_\_\_\_ a DAVOLI (CZ) il 04/01/1924 al sig. \_\_\_\_\_ a DAVOLI (CZ) il 16/10/1963 con Atto di Donazione del 12/12/1989 Repertorio n. 22171 per notaio Edda Rao.

Precedentemente pervenne al venditore sig. \_\_\_\_\_ con atto di Compravendita del 18/11/1969 Repertorio n. 15529 per Notaio Avv. Vincenzo Gallelli.

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori esecutati.

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

L'unità immobiliare attualmente (catastalmente) in testa \_\_\_\_\_ ato a DAVOLI (CZ) \_\_\_\_\_ trova in stato di abbandono e in mediocre stato di conservazione e le chiavi sono state consegnate al custode giudiziario durante l'accesso.

Quèsito nr. 4 ) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

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

I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

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

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

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su 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 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, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per abitazioni di tipo economico minimo pari a €/mq 680 e massimo pari a €/mq 820, Borsino immobiliare per abitazioni seconda fascia con un valore minimo pari a €/mq 582, medio € 618 e massimo pari a €/mq 653 ; nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari ( Reti Immobiliari, Tecnocasa, Professionecasa, Primacasa, casa.it, immobiliare.it etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 500 e €/mq max 800.

In considerazione dello stato manutentivo (discrete tenendo conto dello stato manutentivo indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne (normali, tenendo conto delle spese da sostenere per il ripristino dello stato legittimo che verranno decurtate del valore dell'immobile ) si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a €/mq 600,00 per l'abitazione e €/mq 300,00 ( valore ragguagliato pari al 50 % del valore abitativo) per i magazzini-depositi ;

**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 ( fabbricato in linea), anche se il piano terra a destinazione magazzino/deposito e i restanti piani primo e secondo a destinazione abitativa abbiano accessi autonomi ( e pertanto si prestino ad una vendita separata), si ritiene non vantaggiosa una vendita in lotti ( diminuzione del valore in caso di vendite separate); e, 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;**

L'unità immobiliare in testa al sig.  DAVOLI (CZ) il 16/10/1963 gli è pervenuto con atto di donazione da parte del sig.  (CZ) il

04/01/1924 al con Atto di Donazione del 12/12/1989 Repertorio n. 22171 per notaio Edda Rao.

Essendo di proprietà esclusiva 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 Donazione con Atto di Donazione del 12/12/1989 Repertorio n. 22171 per notaio Edda Rao a favore  

2. Compravendita del 18/11/1969 Repertorio n. 15529 per Notaio Avv. Vincenzo Gallelli a favore

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 26/04/2006 notaio Natale Naso in Soverato rep 105920 racc 13951 a favore BANCA INTESA S.P.A e contro Capitale € 42.000,00 per un totale di € 63.000,00.  
( Trascrizione del 04.06.2004 r.p. 1800 e r.g. 140657 )
2. Ipoteca Volontaria per rinnovazione di mutuo per atto Notarile Pubblico del 26/04/2006 notaio Natale Naso in Soverato rep 105920 racc 13951 a favore BANCA INTESA S.P.A e contro capitale € 42.000,00 per un totale di € 63.000,00.  
( Trascrizione del 04.06.2024 r.p. 641 e r.g. 8363 )
3. Atto Giudiziario "Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili" del 10/06/2024 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 2096 trascritto in data 29/07/2024 r.g. 11483 r.p. 9613 a favore di ORGANA SPV S.R.L.. contro

7.3 eventuali spese condominiali non pagate

In considerazione che trattasi di fabbricato unifamiliare in linea con accessi indipendenti da via comunale, non esiste condominio.

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 di quanto riportato nella nota del 01.04.2024, trasmessami a mezzo pec dal Comune di Davoli in pari data con la quale dichiarava che "il comune non è dotato di un piano degli Usi civici e che lo stesso risulta in fase di redazione dal PID nominato dalla Regione Calabria"; non ha potuto verificare che il bene non è ricompreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici).

Tuttavia, in considerazione che gli usi civici si concretizzano su terreni (l'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta in varie forme, quali caccia, pascolo, legnatico, semina etc; spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati) si ritiene non sia ricompreso in quanto trattasi di immobile costruito in un centro abitato di remota costruzione (anche 1939 come riportato in planimetria catastale).

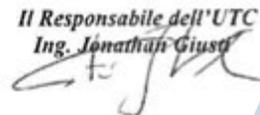
Che il Comune di Davoli non è dotato di Piano Comunale degli Usi civici e che lo stesso risulta in fase di redazione dal P.I.D. nominato dalla Regione Calabria.

Davoli 01/04/2025

Il Resp. del Procedimento  
Ing. Giuseppe Corasaniti




Il Responsabile dell'UTC  
Ing. Jonathan Giusti



Quèsito 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

Da primi accertamenti e dagli atti in mio possesso, si è potuto constatare che il fabbricato ( di cui l'abitazione fa parte) è stato edificato nei primi del novecento ed in particolare in epoca antecedente il 23 Dicembre 1939, come indicato nella planimetria catastale di impianto.

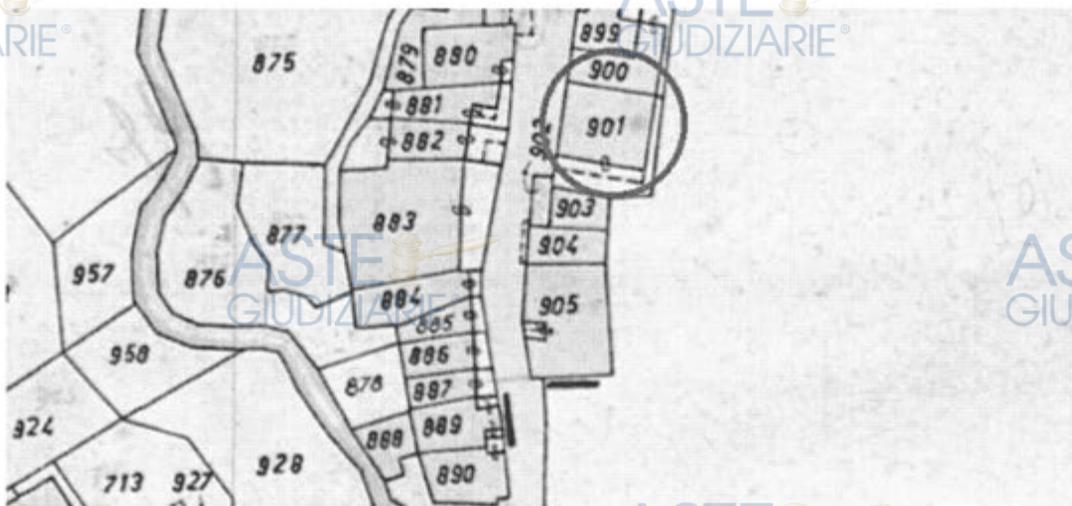
Da una prima lettura dei titoli di provenienza e dalle planimetrie catastali in atti, si è potuto accertare che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato in epoca antecedente il 1942 (12 Dicembre 1939 data riportata in planimetria catastale ) per i piani terra, primo e sottotetto mentre il recupero del secondo piano sottotetto ( atto del 1969 che riporta piano terra, primo e sottotetto) probabilmente sia stato realizzato in epoca antecedente il 01/09/1967 ( come dichiarato nella variazione catastale).

Dalla lettura degli atti allegati alla procedura e reperiti nei propri accertamenti:

1. atto di compravendita del 1969 nella quale a pagina 3 riporta...” *Fabbricato in Davoli alla via Cesare Battisti composto di un vano terrano diviso in due stretti ambienti separati, nonché di una stanza e cucinetta a primo piano con relativo sottotetto” )*

d) fabbricato in Davoli alla via Cesare Battisti,  
composto di un vano terrano, diviso in due stretti  
ambienti separati, nonché di una stanza e cucinetta  
a primo piano, con relativo sottotetto. Detto fabri=

2. Stralcio foglio di mappa originale ( primo impianto) risalente ai primi anni 50’



3. Accesso atti presso Agenzia Entrate territorio di Catanzaro riferito a quanto dichiarato nel Mod 44 della VARIAZIONE del 31/10/1989 in atti dal 19/03/1998 FRZ, FUSIONE, DIVERSA DISTR. SPAZI INT. (n. 1149/1989) con la soppressione dei sub. 1 e 2.

MODULARIO F. - Cal. S.T. - 871  
 D2144 - 22 SET. 89  
 N. Cron. 5077  
 Catanzaro II  
 Mod. 44 (N.C.E.U.)  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
**DENUNCIA DI VARIAZIONE**  
 presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di DAVOLI Provincia di Catanzaro  
 Il sottoscritto \_\_\_\_\_  
 nella qualità di Proprietario  
 residente in Davoli  
 via Via Cesare Battisti n° 99  
 piazza \_\_\_\_\_

chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano apportate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il caso o i casi che interessano, realizzate nell'anno 1966)

1. variazione planimetrica per:
  - a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, parziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
2. variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4).
3. variazione della destinazione (da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_)
4. variazione nel reddito (rif. art. 35 D.P.R. 597/73)
5. altre variazioni (toponomastica, ecc.) Fraccionamento per trasferimento di diritti  
Realizzazione di piano nell'esistente soffitto

4. Dalla nota pervenuta in data 01/04/2025 dal il settore urbanistica del comune di Davoli, con la quale in riscontro alla mia richiesta del 17/10/2024, mi comunicava che a nome dei soggetti indicati ( e elencati nella nota stessa) non fossero emersi titoli edilizi.

**CERTIFICA**

Che in seguito alle ricerche eseguite negli archivi comunali non sono emersi titoli edilizi in capo ai

- sig.ri:
- \_\_\_\_\_ ;
  - \_\_\_\_\_ ;
  - \_\_\_\_\_ ;
  - \_\_\_\_\_ ;

Che il Comune di Davoli non è dotato di Piano Comunale degli Usi civici e che lo stesso risulta in fase di redazione dal P.I.D. nominato dalla Regione Calabria.

Davoli 01/04/2025

Si desume, dalle dichiarazioni in atti, che immobile sia stato edificato in epoca antecedete 01.09.1967.



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

Si trovano delle differenze con la planimetria in atti e quelle di impianto, in particolar modo riferite alla presenza di un collegamento tra i due vani a piano terra e una diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo oltre alla realizzazione di una scala di collegamento con il piano secondo.

Per quanto sopra esposto si prevede un costo di ripristino dell'apertura di collegamento tra i due vani terreni pari a € 500,00 ed un costo di sanatoria pari a € 4500,00 ( comprensivi delle € 1000 delle sanzioni pecuniarie)

Non esiste l'agibilità in quanto il fabbricato e i lavori di ridistribuzione interna ( variazione del 1989) sono antecedente al DPR 380/01 ( testo unico per l'edilizia) ed essendo il fabbricato in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione non sono quantificati i costi per il suo ottenimento in quanto dovranno essere eseguiti preliminari di manutenzione straordinaria ( il relativo costo è insito nel valore di mercato dell'immobile allo stato attuale)

Con un costo complessivo di € 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 ( per il solo sub. 3 a destinazione abitativa) 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 "G" ed un indice di prestazione energetica pari a "134.23" kWh/m<sup>2</sup> anno.



## STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### Calcolo del valore di mercato e determinazione del lotto di vendita

In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq 600 per l'abitazione e €/mq 300 per i locali accessori (magazzini/depositi) e alla superficie commerciale di mq 132 (scaturita dalla somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare principale e dalla superficie raggugliata degli accessori) per come di seguito determinata:

#### **Piano Terra**

Superficie utile magazzini mq 30,65 (mq 15,65 deposito 1 + mq 15,00 deposito 2) in c.t. mq 31,00  
 Superficie lorda magazzini in c.t. mq 46,00  
 Superficie commerciale magazzini in c.t. mq 46,00

#### **Piano primo**

Superficie utile abitazione mq 42,00  
 Superficie lorda abitazione mq 64,60 in c.t. mq 65,00  
 Superficie lorda balcone mq 0,80 ed una superficie raggugliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 0,24  
 Superficie lorda ballatoio mq 7,20 ed una superficie raggugliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 2,16  
 Superficie commerciale magazzini in c.t. mq 67,00

#### **Piano secondo**

Superficie utile abitazione mq 43,00  
 Superficie lorda abitazione mq 64,60 in c.t. mq 65,00  
 Superficie commerciale magazzini in c.t. mq 65,00

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

per l'abitazione avente sup. commerciale di mq 132,00 x valore unitario 600,00= Valore di mercato € 79.200,00;

per il deposito avente sup. commerciale di mq 46,00 x valore unitario 300,00= Valore di mercato € 13.800,00.

Il cespite oggetto di valutazione avrà un valore complessivo pari a € 93.000,0 ( pari a € 79.200,00 + € 13.800,00).



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

Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile	€ 93.000,00
Spese regolarizzazione urbanistica	€ 4.500,00
Spese lavori per ripristino porta di collegamento	€ <u>500,00</u>
<b>Valore Lotto</b>	<b>€ 88.000,00</b>

Catanzaro li 01/04/2025



Il C.T. Ufficiale Provinciale  
Lentini Geometra Francesco

