TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare N. 129/2021 r.g.espr.

promossa da:

PENELOPE SPV S.R.L. **c/o** [redacted]

Giudice Esecuzione Dott. Chiara DI CREDICO

C.T.U. incaricato Ing.re Agatino SPOTO

RELAZIONE DI STIMA FINALE

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

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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° 129/2021 R.G.ESPR. promossa da **PENELOPE SPV S.R.L.** contro [redacted] dichiara quanto segue:
a seguito dell'ordinanza di nomina del 14/10/2023 emessa dal G.E. dott.ssa Chiara DI CREDICO, in data 16/10/2023 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 20 novembre 2023 alle ore 17:00 il sottoscritto previo accordo con il custode giudiziario avv. Santo Viotti e il Sig [redacted] in qualità di comodatario dell'immobile, si è recato in via dei Tulipani, N. 14/A del Comune di Catanzaro (CZ), dove risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento e identificata nel **NCEU** al:
► **Fg. 61 part. 316 sub. 3** - Cat. A/3 - cl. 3 – Consistenza 6,5 vani – Piano 1 – Zona Censuaria 3 - Rendita catastale € 352,48 – Superficie Totale: 115 mq – Totale escluse aree scoperte: 113 mq – Via dei Tulipani n.14/A.
E alla presenza del geom. Spoto Giuseppe in qualità di ausiliario del C.T.U. e del Sig [redacted] in qualità di comodatario dell'immobile 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 17:00 si sono concluse, alle ore 17:40 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti - ***(All 01)***

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.

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

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" redatta in data 17/01/2022 dalla Dott.ssa Maria PANTALONE BALICE (CB) ***(All 02)***, 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 [redacted] sono costituiti da:

► Abitazione di tipo economico A/3 in Catanzaro (CZ), in catasto Foglio 61 Particella 316 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 3, Zona censuaria 3, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale 115 mq – Totale escluse aree scoperte 113 mq; rendita catastale euro 352,48.

• L'abitazione di tipo economico A/3 in Catanzaro (CZ) consiste in un appartamento di medie proporzioni per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in nel comune di Catanzaro in Via dei Tulipani n. 14/A -

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. Siano) fornita dei seguenti servizi: attività comm.li. Dista in linea d'aria poco più di 2 km da Catanzaro centro.

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

L'alloggio è composto da un totale di n. 6,5 vani: cucina mq 17.10; studio di mq 7.05; un bagno di mq. 9.33; un letto di mq 7.16; un letto di mq 19.09; wc di mq 4.24; un ingresso di mq. 9.42; un disimpegno di mq 4.11, un soggiorno di mq. 19.38.

Misura complessivamente una superficie utile pari a mq. 96,88 circa oltre 2 balconi di mq. 11.94 = (5.99 + 5.95) e una corte comune di mq. 381.58 -

L'altezza dell'appartamento, dal piano pavimento alla soffittatura, è di mt 2.87.

L'appartamento è sito in un edificio il quale è circondato da una corte comune di circa mq. 36.60. Confina a Nord con Part. 1162; a Sud con Part. 734 (strada privata); a Ovest con Part.560 e a Est con Part. 315.

Si allega, per l'unità immobiliare, rilievo fotografico e schizzo planimetrico con indicazione dei punti di ripresa ***(All 18)***

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, ad eccezione di una modesta difformità relativa ad un balcone adiacente al soggiorno. 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'immobile dell'esecuzione immobiliare in oggetto non risulta essere un immobile realizzato 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. Lo stabile verosimilmente fu realizzato dagli stessi proprietari - ditta [redacted]

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

Ed il pignoramento è stato notificato come in atti contenuti nel fascicolo telematico ai [redacted], in data 23/11/2021.

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 23/11/2021, consegnato in data 01/12/2021 ed iscritto a ruolo in data 01/12/2021;
L'istanza di vendita è stata depositata in data 03/12/2021.

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 PENELOPE SPV S.R.L. e presso BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI) 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.

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

▪ 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 Catanzaro al Foglio 61 – Part. 316 – Sub 3 – Via dei Tulipani,14/A - Piano 1 – Zona censuaria 3, categoria A/3, classe 3, vani 6,5, Rendita catastale euro 352,48 – a seguito di atto pubblico di compravendita rogato da notaio avv. Gaetano Bisantis di Catanzaro in data 27.12.1976 n. 81002 di Rep; (***All 04***);

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 risultava occupato dal comodatario Sig. [redacted] (***All 03***) , esso risulta nella piena disponibilità del debitore. Il debitore Sig. [redacted] come da atti contenuti nel fascicolo telematico risulta residente in via dei Tulipani n.14/A – Catanzaro (CZ) – 88100.

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.
Nel territorio di Catanzaro, su un totale di 4.107 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a appartamenti sono circa 3.071.

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

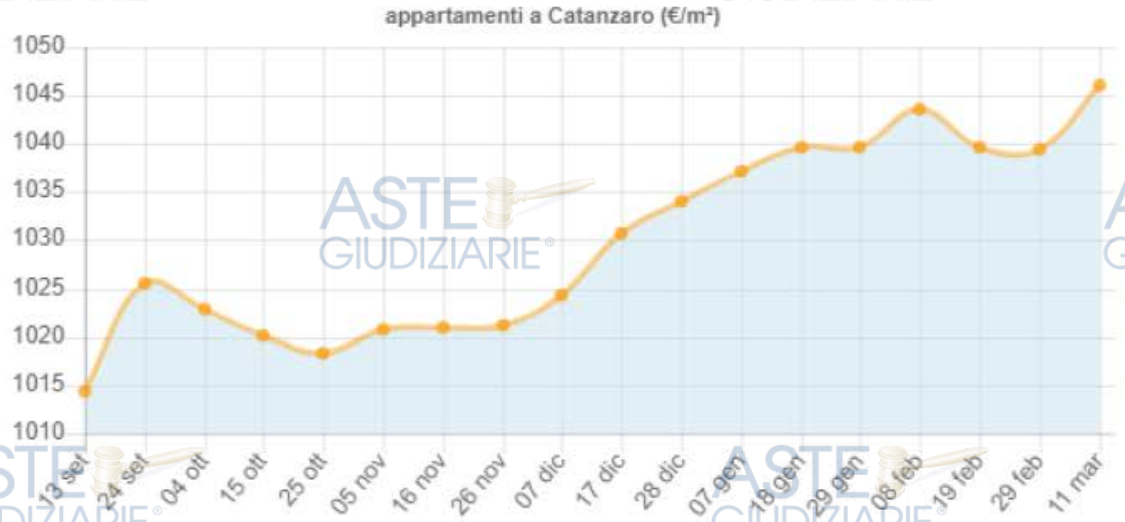
Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

Prezzo medio **appartamenti** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Catanzaro presenti su Caasa, aggiornato a lunedì 11 marzo 2024 è pari a **1.045 €/m²**; prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **7,2 €/m² mese**.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.045 €/m²) è di circa il 17% superiore alla quotazione media regionale, pari a 885 €/m² ed è anche di circa il 9% superiore alla quotazione media provinciale (950 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti a Catanzaro è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 695 €/m² e 1.365 €/m².

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Catanzaro negli ultimi sei mesi



Per quanto riguarda le quotazioni ufficiali dell' **OMI**, tra tutte le 29 zone della città , i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **395 €/m²** e **485 €/m²** (zona OMI - R1 ZONA RURALE EST) e tra **1.340 €/m²** e **1.875 €/m²** (zona OMI - B4 VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA).

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

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono 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.

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

Il segmento di mercato che interessa il bene oggetto di stima è quello relativo ad **"unità immobiliari ad uso residenziale"** che, come è noto, è caratterizzato 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 trova e tante volte anche in relazione ai prezzi cui l'immobile viene posto in vendita.

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 del sito 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 del lotto in questione.

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

L'operazione è risultata oggettivamente 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 online dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare (***All 19***)

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

[redacted]

Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/GIANO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	980	1200	L	3,4	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1100		3	4,3	N
Box	NORMALE	415	610	L	2,2	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	330	465	L	1,6	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	330	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	4,4	6,4	N

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville | Quotazioni Uffici & Negozi | Quotazioni Box & Posti auto | Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita** | Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.014	Euro 1.184	Euro 1.355

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 846	Euro 988	Euro 1.131

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 787	Euro 888	Euro 989

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 901	Euro 1.033	Euro 1.166

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

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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, **riferiti entrambi nell'ambito dello stesso quartiere**, ottenendo i seguenti risultati:

per compravendite valutazioni comprese tra **850,00 e 1.130,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **350,00 e 500,00 € mensili**

Si precisa che i suddetti valori sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro ***ubicazione*** all'interno del quartiere medesimo, ***dalla presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture, della 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:**

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
Primo	*Abit. di tipo economico*	*115.85*	*1.00*	*115.85*	*buone*
Primo	*Balconi*	*(6.94+6.90) = 13.84*	*0.25*	*3.46*	*buone*
Terra	*Corte* *Corte*	*25.00* *356.58*	*0.10* *0.02*	*2.5* *7.13*	*buone*
Totale Superficie di stima mq.				**128,94**	

Ved planimetria quotata ***(All 11)*** – ***(All 15)***

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

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

Definizione dei valori di stima

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

- *stato di manutenzione dell'immobile* **buono**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc..):* buona qualità dei materiali e **buono lo stato di conservazione**
- *impianti presenti*: **elettrico; idrico; igienico-sanitario; impianto climatizzazione caldo/freddo; impianto di riscaldamento**
- *consistenza*: **pezzatura locale media, quindi molto commerciabile**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* **nessuno**

considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (residenziale), sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

per compravendite ***€/mq. 990,00 ed in c.t. €/mq. 1.000,00***

per locazioni ***€/mq. 471,92 ed in c.t. €/mq. 470,00***

STIMA LOTTO UNICO (ved. planimetrie stato di fatto **All. n. 10** - **14**)

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 128,94*

1° Valore di stima

mq 128,94 x €/mq 1.000,00 = **€ 128.940,00**

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

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 € 5.640,00 pari a n. 12 rate mensili di € 470,00, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

	Detrazioni per		
a)	manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	5%	€ 282,00
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 € 2.820,00 corrispondente a € 282,00 annue	5% 5%	€ 282,00 € 282,00
c)	spese di gestione	2%	€ 112,80
d)	imposizioni fiscali medie	20%	€ 1.128,00
Reddito netto annuo (da capitalizzare)			**€ 3.553,20**

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.*

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

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

reddito netto € 3.553,20 : 0.025 € 142.128,00

a detrarre:
per vetustà 15% € 21.319,20

2° Valore di stima **€ 120.808,80**

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 (€ 128.940,00 + € 120.808,80) / 2 = € 124.874,40

ed in **c.t.** **€ 125.000,00**

- **detrazione costo per la demolizione ed il ripristino della situazione pregressa delle opere non sanabili** **- € 1.000,00**

VALORE DI MERCATO **€ 124.000,00**

VALORE A BASE D'ASTA **€ 124.000,00**

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

Non esistono le condizioni per la formazione di lotti separati, atteso che il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione è composto da una sola unità immobiliare ad uso residenziale.

LOTTO UNICO

NRG. Espr. 129/2021

Abitazione di tipo economico A/3 in Catanzaro (CZ), in catasto Foglio 61 Particella 316 Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 3, Zona censuaria 3, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale Totale 115 mq – Totale escluse aree scoperte 113 mq; rendita catastale euro 352,48.

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

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

Il debitore, Sig. [redacted] risulta essere proprietario esclusivo dell'immobile pignorato, *(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:

► iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 6843 registro particolare n. 1960 del 21/3/2005 di euro 120.156,00

a favore Banca Intesa S.p.a con sede in Milano codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Paolo Ferrari n. 10

contro [redacted]
entrambi quali terzi datori di ipoteca e in regime di comunione legale e, in qualità di debitori non datori di ipoteca [redacted] in virtù di atto per notar Guglielmo Rocco di Catanzaro del 18/3/2005 repertorio n. 120888. Mutuo fondiario di euro 80.104,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Catanzaro, alla Via Dei Tulipani n. 14/A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 316 sub. 3 natura A3 di 6,5 vani al piano 1.

► iscrizione ipoteca legale registro generale n. 23646 registro particolare n. 4476 del 12/12/2006 di euro 17.681,92

a favore E.tr. Esazione Tributi S.p.a. con sede in Cosenza codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto presso E.Tr. Esazione Tributi S.p.a. Via XXIV Maggio Pal.

contro [redacted] in virtù di atto amministrativo di E.tr. Esazione Tributi S.p.a. di Cosenza del 22/11/2006 repertorio n. 17197. A garanzia della somma di euro 8.840,96. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Catanzaro distinta al Catasto Terreni al foglio 61 particella 316 natura T di are 5.40.

► trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 11216 registro particolare n. 8050 del 6/8/2013

a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219,
contro [redacted]

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

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Catanzaro del l'1/7/2013 repertorio n.2658.
Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Catanzaro, alla Via Dei Tulipani n. 14/A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 316 sub. 3 natura A3 di 6,5 vani al piano 1, di cui i signori [redacted] sultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

► trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 16742 registro particolare n. 13913 del 3/12/2021

a favore Penelope Spv Srl con sede in Conegliano codice fiscale 04934510266,

contro [redacted]

in virtù di atto giudiziario del Tribunale eli Catanzaro del 23/11/2021 repertorio n. 7845. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Catanzaro, alla Via Dei Tulipani n. 14/A, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 316 sub. 3 natura A3 di 6,5 vani al piano 1, di cui i signori [redacted] a risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

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;*

Il fabbricato, cui è ubicato il locale oggetto dell'esecuzione presenta:

► Assenza di Titoli Abilitativi;

► Condono in corso di definizione – (***All 21***);

Il C.D.U. N. 80/2024 del 15/03/2024 rilasciato dal comune di Catanzaro certifica

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **61**, particella n° **316**. nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come *"Zona Territoriale Omogenea E2- Aree ad uso agricolo ordinario"*;

che detto bene **non è compreso** nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n° 1776 (Usi Civici);

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

che detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

che detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di un'area classificata come "***Area di Attenzione***" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020;

Sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), PAI. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc.. (ved. C.D.U. ***All 22***)

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 sono state riscontrate:

■ difformità che non hanno generato aumento di volume e che precisamente riguardano:

► un balcone aggettante posto sul lato Sud realizzato con una soletta armata ancorata alla struttura (evidenziato in giallo e cerchiato in rosso);

Tale balcone è abusivo e non sanabile, ciò comporta la necessità di riportare l'immobile nella sua condizione legittima dal punto di vista urbanistico, rimuovendo gli abusi edilizi.

La spesa prevista per la demolizione della parte non sanabile e il ripristino dello stato dei luoghi ammonta forfettariamente a circa **€ 1.000,00**.

(ved. elaborato Difformità ***All. 20***)

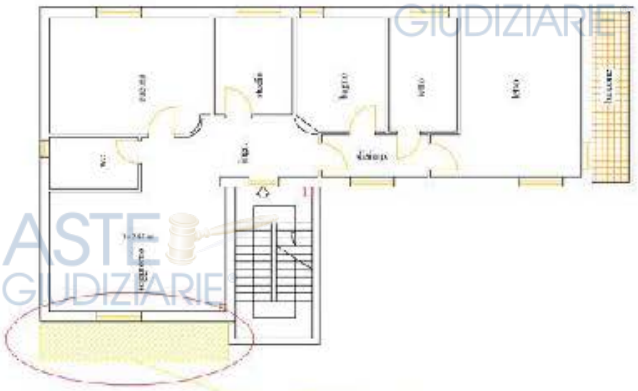
Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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

All. 20

DIFFORMITA'
PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 61 - Part. 316 - Sub. 3
Piano Primo
Via dei Tulipani - civ. 14/A
H= 2.87 m

Scala 1:100



Difformità che non generano aumento di volume

All. 20

DIFFORMITA'
PLANIMETRIA STATO DI FATTO
Foglio 61 - Part. 316 - Sub. 3
Piano Primo
Via dei Tulipani - civ. 14/A
H= 2.87 m

Scala 1:100

Opere Realizzate con variazioni non sanabili da demolire

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

- prot 225417 sub ***3*** *-* ***All. 23***

Il C.T.U.

Catanzaro lì, 26/03/2024

Dott. Ing. Agatino Spoto

Firmato Da: AGATINO SPOTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 38b2fa4c3a6177d3760c229e93efb2d5

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