

Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **YODA SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **78/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/11/2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Luca Mercuri**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE-
Abitazione unifamiliare (Villa)

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

Allegati:

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

Tribunale Civile di Catanzaro
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da: **YODA SPV SRL SRL c/o** [REDACTED]

Iscritta al R.E. al n° **78/2022**

Udienza del **16/11/2023**

Premessa:

con provvedimento del 19/06/2023 il G.E. Dott. Luca Mercuri nominava il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, C.T.U. nel Procedimento Esecutivo indicato in epigrafe; ponendogli 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, predisponendone un progetto di massima con eventuale congruagli;
- 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 insanatoria;

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

In data 04/07/2023, il C.T.U. trasmetteva p.e.c. per accettazione l'incarico affidatogli e nello stesso tempo gli veniva chiesto “che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo”.

Come comunicato alle parti, in data 12/07/2023, il CTU alla presenza del Custode Giudiziario dava inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievo metrico e fotografico dei luoghi e sottoscrivendo congiunto verbale.

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 19/07/2023 trasmettevo al Comune di Soverato richiesta di certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione nei confronti della ditta esecutata. Ad oggi non si è avuto alcun riscontro.

In data 19/07/2023 e successivo rinvio con sollecito del 03/08/2023 trasmettevo al settore Urbanistica del Comune di Soverato richiesta di Certificato di destinazione Urbanistica con presenza vincoli tutori e inibitori e accesso agli atti dei titoli edilizi riscontrati nell'atto di provenienza dell'immobile; in pari data (03/08/2023) al prot. 353430/2023 cod. SUE 1378 trasmettevo allo sportello SUE del Comune di Soverato richiesta di C.D.U.

Come disposto dal G.E. nell'incarico conferitomi, nel quale disponeva *“all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato”*; lo scrivente in data 07.09.2023, all'esito dell'accesso agli atti eseguito presso gli uffici del comune di Soverato eseguito in data 31/08/2023 (con estrazione di copie) trasmetteva relazione preliminare.

Il suddetto ufficio, in data 18/09/2023 trasmetteva il Certificato di destinazione Urbanistica, mentre la copia dei titoli edilizi (fotocopia di alcune tavole del Piano di Lottizzazione e della Concessione Edilizia) veniva eseguita in data 31/08/202; Ad oggi il suddetto ufficio non ha dato riscontro alla nota da me trasmessa e sopra citata in quanto a loro dire le informazioni sono reperibili nella documentazione presente nei fascicoli fattemi vedere (piano di Lottizzazione e Concessione edilizia).

L'impiegato comunale dichiarava di non aver trovato altri fascicoli riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (se ne desume l'assenza di altri titoli edilizi, agibilità, condoni ecc come da richiesto nel punto d – e – f della suddetta richiesta).

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 immobiliare da cielo a terra collegata internamente da vano scala, posto ai piani seminterrato, terra e primo (con accesso dalla corte esclusiva posta al piano terra), facente parte di un fabbricato unifamiliare a destinazione residenziale con nr. 2 accessi (seminterrato dal garage e terra da abitazione) , tutti dalla corte esclusiva .

In particolare si tratta di una Villa Singola con corte esclusiva, sita nel comune di Soverato alla II Traversa Via Santicelli al civ. 8.

Il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato in opera e tamponature in muratura isolata (come riportato nella relazione allegata alla C.E.), copertura a falde e manto di tegole, solai in latero-cemento , infissi esterni in alluminio provvisti di avvolgibili in pvc ed interni in legno tamburato.

Internamento è provvisto di pavimenti in gres in tutta la casa, rivestimenti in ceramica nei bagni; è provvisto di impianto idrico, elettrico e termico del tipo sotto traccia e funzionante.

Si compone al piano seminterrato di un garage (oggi adibito a soggiorno-cucina), di una lavanderia e di un locale di sgombero; al piano terra di un ingresso-soggiorno (nel quale dovranno essere ripristinati gli attacchi della cucina), camera, bagno e un ampio terrazzo; al piano primo di un disimpegno 3 camere, 2 bagni e due balconi; completa l'abitazione una ampia area esterna nella quale è stato realizzato un box auto (da smontare ripristinando l'area scoperta) per il quale verrà trattato nell'apposito paragrafo della conformità edilizia.

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione anche se presente umidità nel locale caldaia e caduta di intonaci nel balcone al piano primo.

L'unità immobiliare, nel complesso, si compone di:

- garage al piano seminterrato avente una superficie lorda di mq 58,00, utile di mq 50,00;
- locali accessori avente superiori al piano seminterrato avente una superficie lorda di mq 38,00, utile di mq 26,00;
- abitazione al piano terra avente una superficie lorda di mq 70,00, utile di mq 53,00
- Terrazzo al piano terra avente una superficie di mq 20,00;

- Un giardino esclusivo di mq 546,00;
 - Abitazione al piano primo avente una superficie lorda di mq 72,00, utile di mq 53,00;
 - Balconi posti al piano primo avente una superficie complessiva di mq 19,00;
- ne consegue che il suddetto immobile avrà una superficie commerciale, scaturita dal prodotto tra le superfici sopra elencate e i coefficienti di ragguglio, per come di seguito indicato:
- superfici principali 70 mq abitazione a piano terra + 72 mq abitazione a piano terra * 100% (coefficiente di ragguglio per le superfici principali locali principali e accessori diretti) per una superficie complessiva di mq 142;
 - superficie accessori diretti quali garage di mq 58 e locali accessori di mq 38 entrambi posti al piano seminterrato * 50% (coefficiente di ragguglio per le superfici degli accessori indiretti comunicanti) per una superficie complessiva di mq 96 e raggugliata mq 48;
 - terrazzo posto al piano terra di mq 20 e balconi posti al piano primo per mq 19 * 30% (coefficiente di ragguglio per balconi terrazzi e simili) per una superficie complessiva di mq 39 e raggugliata mq 9
 - area esclusiva di mq complessivi 546 di cui mq 190 (superficie vani principali e accessori comunicanti) pari al 10 % e i restanti mq 356 pari al 3% per una superficie raggugliata di mq 30;
- pertanto la superficie commerciale del detto immobile scaturirà dalla somma delle suddette superfici raggugliate pari a mq **142 + 48 + 9 + 30 = mq 229**

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 Soverato per come di seguito identificato:

foglio n° 3 p.lla **1142** sub. **2** Categoria C/6 (box auto) classe 2 consistenza 54 mq - superficie Catastale mq 63 - rendita € 89,24, Via Martin Luther King, snc

foglio n° 3 p.lla **1142** sub. **3** Categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 2 consistenza 8 vani - superficie Catastale mq 184 - rendita € 661,06, Via Martin Luther King, snc

entrambi in testa a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' 1/1

L'unità immobiliare sopra descritta, deriva da ultimazione di fabbricato urbano del 18/12/2001 pratica n. 448388 in atti dal 18/12/2001 ultimazione di fabbricato urbano (n. 11587.1/2001).

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato una fusione con cambio d'uso del garage del piano seminterrato (trasformato in soggiorno-cucina) al locale di sgombero; e trasformazione della cucina al piano primo in una camera; per tale difformità non si prevedono regolarizzazioni catastali in quanto verrà quantificato il costo di ripristino (stato originario dei luoghi e la loro destinazione) nell'apposito paragrafo.

È stato realizzato altresì un box auto in legno sfruttando una rientranza naturale del terreno; per la prima difformità non si prevedono regolarizzazioni catastali in quanto verrà quantificato il costo di ripristino (smontaggio struttura in legno) nell'apposito paragrafo; Per la diversa distribuzione degli spazi interni (differenza tra planimetria catastale e progetto depositato) riscontrati al piano seminterrato (diverso divisorio tra garage e locali tecnici) piano terra (demolizione di due camere per creare un unico ambiente), primo (diversa dimensione di bagni, uno più grande a sfavore del vano scala ed il secondo più piccolo a favore della camera); per il solo ampliamento del bagno confinante con la scala (in quanto le altre divisioni catastali sono corrispondenti alla planimetria in atti) si prevedono regolarizzazione catastali di € 500 in quanto per le altre difformità verrà quantificato il costo di sanatoria 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 è stato edificato dall'impresa [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza della *concessione edilizia nr. 32 del 03.06.1999 (per come dichiarato anche nell'atto di compravendita)*; lo stesso è stato edificato su lotto facente parte di una lottizzazione per la quale è stata stipulata convenzione urbanistica rep. 33831 per notaio Edda Rao del 30.06.1998; nella quale il lottizzante si impegnava a cedere al comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nella stessa.

Per quanto fino a qui esposto pertanto detto immobile non rientra in quelli realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche

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

Dagli accertamenti ipocatastali eseguiti, si è potuto accertare che gli immobili censiti All'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro al F 5 p.lla 1142 sub. 2 (box auto attualmente utilizzato come soggiorno) e sub. 3 sono pervenuti in diritto di proprietà al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] Proprieta' 1/1 con Atto di COMPRAVENDITA del 11/06/2002 Pubblico ufficiale NOT. NASO Repertorio n. 91357.

Non esistono ulteriori comproprietari oltre al debitore esecutato che ne è esclusivo proprietario.

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:

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dal proprietario sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] e dalla propria famiglia, il quale come dichiarato al custode Giudiziario, è l'abitazione principale. Alla conclusione di detta procedure l'immobile risulterà libero 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 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 (per terreni), 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 ville e villini (non si tiene in considerazione i valori dei box in quanto pertinenza diretta della casa e non vendibile separatamente anche se accatastato con subalterno a parte) minimo pari a €/mq 1.050 e massimo pari a €/mq 1400, Borsino immobiliare per abitazioni di 1° fascia con un valore minimo pari a €/mq 753 e massimo pari a €/mq 1004 per le residenze ; nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari (immobiliare.it, casa.it, idealista.it etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 1280 e €/mq max 1480.

In considerazione dello stato manutentivo (discrete, tenendo conto dello stato manutentivo indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a **€/mq 1.300,00**;

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità dell'immobile oggetto della presente valutazione (villa unifamiliare), ritiene non possibile e di conseguenza non vantaggioso una vendita in lotti; pertanto procederà alla valutazione di un lotto unico.

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

Le Unità immobiliari, oggetto della presente valutazione, censiti All'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro al F 5 p.lla 1142 sub. 2 (box auto attualmente utilizzato come soggiorno) e sub. 3 sono pervenuti in diritto di proprietà al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 1/1 con Atto di COMPRAVENDITA del 11/06/2002 Pubblico ufficiale NOT. NASO Repertorio n. 91357; e pertanto non sarà necessario predisporre alcun progetto di divisione.

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

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di ricostruirne la provenienza, si sono reperiti i seguenti titoli (allegati alla presente relazione):

1. Atto di compravendita del 11.06.2002 del Notaio Natale Naso in Soverato rep. 91357 racc 13225 a favore del signor [REDACTED] n. a [REDACTED] e contro [REDACTED] con la quale vengono venduti gli immobili identificati al C.E.U. nel comune di Soverato al F. 5 p.lla 1142 subb 2 (box auto - cat. C/6) e 3 (abitazione cat. A/2).

Il fabbricato sopra indicato è stato edificato su un lotto facente parte di una lottizzazione ricadente in un terreno sito nel comune di Soverato riportato al folio 5 del C.T. e derivante dai seguenti titoli di provenienza:

2. Atto di Divisione del 09.12.1995 del Notaio Rosa Gallelli in Soverato rep. 10059 tra i sigg. [REDACTED];
3. Atto di compravendita del 03.07.1995 del Notaio Natale Naso in Soverato rep. 47165 racc 10171 a favore della [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] con la quale vengono venduti gli immobili identificati al C.T. nel comune di Soverato al F. 5 p.lla 896
4. Convenzione Urbanistica del 30.06.1998 del Notaio Edda Rao in Lamezia Terme rep. 33831 racc 13975 Tra il comune di Soverato nella persona dell'ing. Calabretta Giovanni Maria e la sig.ra [REDACTED] e la [REDACTED].

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 23/04/2002 del Notaio Natale Naso in Soverato rep. 89839 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO e contro [REDACTED]; Capitale € 104.000,00 per un totale di 208.000,00. Tale ipoteca è stata totalmente estinta con comunicazione n. 1670 del 21/09/2008 e cancellazione eseguita in data 22/09/2008 (come annotato nell'ispezione ipotecaria.
2. Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto Notarile Pubblico del 27/06/2008 del Andreacchio Antonio in Soverato rep. 69151 racc 21516 a favore BANCO DI NAPOLI e contro [REDACTED] n. a [REDACTED]; Trascritto in data 03/07/2008 rg 10859 rp 1924 - Capitale € 75.900,00 per un totale di 151.800,00.
3. Atto Giudiziario “ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili” del 11/07/2022 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 4386 trascritto in data 29/07/2022 r.g. 10802 r.p. 8865 a favore di YODA SPV S.R.L. contro [REDACTED]

7.3 eventuali spese condominiali non pagate

Trattasi di fabbricato unifamiliare e, come dichiarato dal debitore esecutato (verbale di sopralluogo) non esiste condominio e di conseguenze debiti di carattere condominiale.

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 nel certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Soverato in data 18.09.2023 al nr. 35 (allegato alla presente relazione e del quale sotto se ne riporta uno stralcio) non ha potuto verificare (in quanto non espressamente dichiarato nel CDU) se il bene sia ricompreso nella perimetrazione di un area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici); ne desume che trattandosi di terreno sul quale è stata stipulata convenzione urbanistica e sulla quale sono state rilasciate autorizzazioni per il piano di lottizzazione e per la realizzazione dei fabbricati tali verifiche siano state già fatte a monte e non vi siano stati riscontrati tali vincoli.

ATTESTA

Che l'area di cui fa parte il terreno, in agro al Comune di Soverato ed individuati in Catasto al Foglio n.5 p.lle 1142 nel vigente strumento urbanistico ha la seguente destinazione in funzione delle particelle di seguito elencate:

- Particella distinta in Catasto Terreni, foglio n. 5, mappale n. 1142 avente la seguente destinazione urbanistica:
 - Piano Regolatore Generale, Prg
 - parte in F5 - SERVIZI - VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI
 - parte in F6P - SERVIZI PUBBLICI
 - Vincoli, Vincolo Idrogeologico, interamente in Vincolo idrogeologico

SI PRECISA CHE L'AREA DI CHE TRATTASI E' INCLUSA NEL "PDL" DENOMINATO "MORTARO SANTICELLI" DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA IN DATA 30.06.1998 REP 33831 NOTAIO EDDA RAO ED ALL'INTERNO DELLA PARTICELLA è PRESENTE UN FABBRICATO.

Soverato, lì 18 settembre 2023

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 Soverato

Dalla lettura degli atti allegati alla procedura (atto di compravendita) e dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi comunali eseguiti in data 07.09.2023 si è potuto accertare che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è provvisto dei titoli edilizi:

1. Piano di Lottizzazione “ Mortaro – Santicelli” approvato con delibera di C.C. nr. 10 del 30.01.1977 e Convenzione Urbanistica del 30.06.1998 del Notaio Edda Rao in Lamezia Terme rep. 33831 racc 13975 Tra il comune di Soverato nella persona dell'ing. Calabretta Giovanni Maria e la sig.ra [REDACTED] e la [REDACTED]
2. Concessione edilizia nr. 32 del 03.06.1999 per la realizzazione di n. 5 fabbricati in via Santicelli lotti 1-2-3-4-6;

Lo scrivente, ribadisce quanto già esposto in premessa, che in data 31/08/2023, all'esito dell'accesso agli atti eseguito presso gli uffici del comune di Soverato estraeva copie dei titoli edilizi presenti nei fascicoli forniti dall'amministrazione comunale.

In data 18/09/2023 trasmetteva il Certificato di destinazione Urbanistica, mentre ad oggi il suddetto ufficio non ha dato riscontro alla comunicazioni da me trasmesse e sopra citate in quanto a loro dire le informazioni sono reperibile nella documentazione presente nei fascicoli fattemi vedere (piano di Lottizzazione e Concessione edilizia).

L'impiegato comunale dichiarava di non aver trovato altri fascicoli riguardanti l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (se ne desume l'assenza di altri titoli edilizi, agibilità, condoni ecc come da richiesto nel punto d – e – f della suddetta richiesta.

CHIEDE

al fine di poter dettagliare all'Ill.mo Giudice, relativamente al bene sotto dettagliato:

- a) vincolo di carattere artistici e/o architettonici, usi civici etc (copia se esistenti);*
- b) se immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata;*
- c) rilascio di c.e., permessi di costruire, condoni, scia etc (copia disegni e atti) e nel caso di opere abusive, dichiarazione circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; o la possibilità di condono da parte dell'aggiudicatario ai sensi 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 e s.m.i. specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*
- d) esistenza della dichiarazione di agibilità e aggiornamento (copia);*
- e) eventuali oneri e costi "vantati da codesta amministrazione"*
- f) eventuali titoli edilizi rilasciati ai proprietari dalla data di acquisto .*

Dai rilievi metrici eseguiti e dalla visione dei luoghi, si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla realizzazione di un box auto con struttura in legno su area esterna e il cambio d'uso di porzione del piano seminterrato da garage in soggiorno-cucina.

Nel dettaglio, si è riscontrato una fusione con cambio d'uso del garage del piano seminterrato (trasformato in soggiorno-cucina) al locale di sgombero; fusione della cucina al soggiorno e/o trasformazione della stessa in studio al piano primo (a tal proposito si segnala una incongruenza tra quanto indicato nella planimetria catastale che riporta il soggiorno già delle attuali dimensioni con la cucina collocata nella camera oggi adibita a studio e quanto riportato nelle planimetrie di progetto che rappresenta il soggiorno diviso dalla cucina e uno studio nella sua attuale posizione che catastalmente è indicata come cucina); diversa dimensione dei bagni e realizzazione del balcone al piano primo (anche in tale occasione un bagno è stato ampliato sul vano scala ed uno ridotto a favore di una camera oltre a non essere rappresentato il balcone nella planimetria di progetto a differenza di quella catastale che lo rappresenta); realizzazione di una struttura in legno fissata sui preesistenti muri di confine per il ricovero dell'autovettura (tale struttura è da ritenersi smontabile).

Per le difformità sopra elencate, anche in considerazione delle incongruenze riscontrate tra la planimetria di progetto (reperite dai fascicoli forniti dall'amministrazione comunale) e quella catastale con lo stato dei luoghi si prevedono:

1. Ripristino dello stato dei luoghi ricostituendo la destinazione garage al piano S1 e riportando gli attacchi della cucina al piano terra;
2. Smontaggio della struttura in legno oggi adibita a box auto con ripristino dello stato dei luoghi (area scoperta).
3. Titolo edilizio in Sanatoria, con il pagamento delle relative sanzioni, ai sensi del dpr 380/01 per la diversa distribuzione degli spazi interni e regolarizzazione del balcone al piano 1_

I costi delle attività sopra indicate sono i seguenti:

Oneri professionali per la sanatoria	€	2400,00
Sanzioni amministrative	€	1000,00
Diritti di segreteria	€	100,00
Costi di ripristino e smaltimento	€	<u>6.000,00</u>
Totale	€	9.500,00

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 dai reperiti sull'involucro e sull'impianto (in parte riportati nel libretto impianto) e dalle risultante dell'elaborazione e produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E.:" (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "D" ed un indice di prestazione energetica pari a "65,70 " kWh/m 2 anno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq 1.300,00 e una superficie commerciale di mq 229,00 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

sup. commerciale di mq 229,00 x valore unitario 1300,00= Valore di mercato € 297.700,00

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	€	297.700,00
Spese per rettifica planimetria catastale	€	500,00
Spese sanatoria edilizia	€	<u>9.500,00</u>
Valore Lotto	€	287.700,00

Catanzaro li 29.09.2023

H.C.T.U.
Lentini Geometra Francesco
 Circolo Professionale
 Iscrizione Albo
 N. 1734
 Geometra
 Francesco Lentini

