

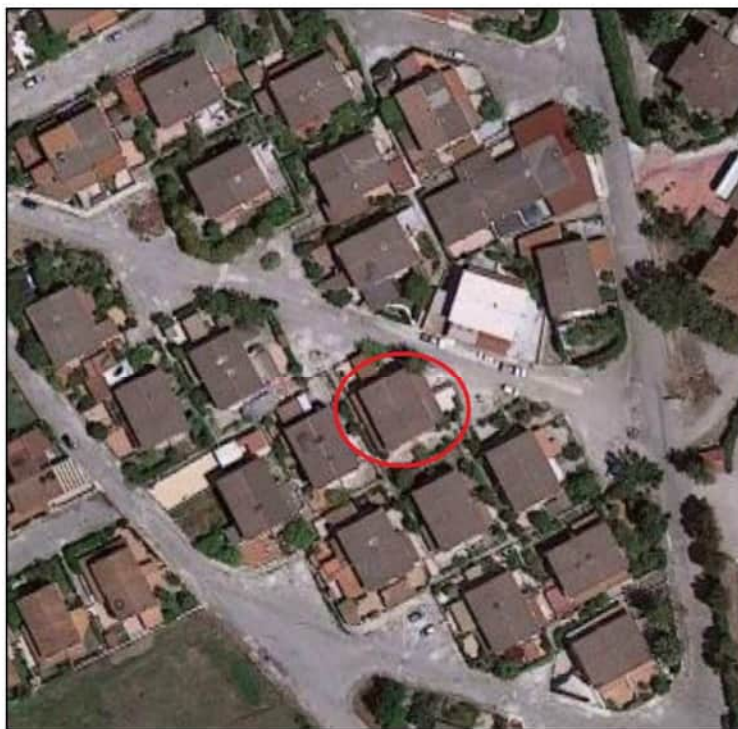
TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **77/2021** promossa da:
RED SEA SPV S.R.L. c/o [REDACTED]

Giudice Esecuzione Dott. Chiara DI CREDICO

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



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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° 77/2021 R.G.E promossa da **RED SEA SPV S.R.L.** contro [REDACTED] dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 03/05/2023 emessa dal G.E. dott.ssa Chiara DI CREDICO, in data 15/05/2023 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 28 giugno 2023 alle ore 17:15 il sottoscritto, dopo avere avvisato il custode giudiziario dott. Aceto Andrea, si è recato in via Taormina, N. 116 del Comune di

Cropani (CZ), dove risulta ubicata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento e identificata nel NCEU al **fg. 31 part. 354 sub. 7 graffiato con part. 355 sub. 7** - nat. A/4 - cl. 2 - vani 4.5 - piano 1 - interno 7 e 8 - rendita catastale € 190,57 - Viale Carrao.

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

Il giorno 13 Luglio 2023 alle ore 18:00, il sottoscritto previo accordo con il custode giudiziario dott. Andrea Aceto, si è nuovamente recato in via Taormina, N. 116 del Comune di Cropani (CZ), presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza del custode giudiziario dott. Andrea Aceto e dell'ausiliario da lui incaricato Sig. [REDACTED] si è provveduto necessariamente all'accesso forzoso dell'immobile, previa autorizzazione data dal G.E in data 05/06/2023, per poter eseguire l'incarico da lui conferitogli, quindi iniziati 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 18:00 si sono concluse, alle ore 19:50 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti - **([All 02](#))**



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

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

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

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha depositato una "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale" redatta in data 04/08/2021 dalla Dott.ssa Frediani Viviana Notaio in Alba (CN) ([All 03](#)), nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati riferiti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

RISPOSTE AI QUESITI

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

L'oggetto del pignoramento è un piccolo appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito in nel comune di Cropani in Via Taormina n. 116 -

Fa parte di una villetta avente struttura portante in c.a., realizzata negli anni 70 circa composta complessivamente da n° 8 miniappartamenti.

L'intero fabbricato cui è ubicato l'alloggio in oggetto, è inserito in un'area urbanizzata (Villaggio Carrao) fornita dei seguenti servizi: scuole, farmacie, attività comm.li, strutture ricettive (villaggi turistici - hotel), etc...



L'alloggio è composto da un totale di n. 4,5 vani: pranzo-soggiorno mq 19.71; un bagno di mq 3.08; un bagno di mq 3.08; una camera da letto mq 10.80; una camera da letto mq 7.76; una camera da letto mq 11.90, un disimpegno mq. 4.08; un disimpegno mq 1.34.

Misura complessivamente una superficie utile pari a mq. 61,75 circa oltre due ballatoi di mq. 10,55; una corte di mq. 92,75 e un locale/vano accessorio a servizio indiretto (sottoscala) di mq 3,42 -

L'altezza dell'appartamento, dal piano pavimento al colmo, è di mt 3.36 misurata all'intradosso, e di mt 2.76 misurata dal piano pavimento all'intradosso della falda nella parte più bassa, l'altezza media è di mt 3.06.

L'appartamento è sito in una villetta la quale in parte è circondata da una corte, confina: lato Sud-Est con la part. 359, lato Ovest con part. 353, lato Nord-Est con la part. 2334 e Via Taormina, lato Nord-Ovest con la part. 2330 e Via Taormina.

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Cropani fog 31 p.lla 354 sub 7 Cat A/4 cl. 2 Consistenza **4,5 vani** Superficie Catastale **Totale 160 m²** -

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Cropani fog 31 p.lla 355 sub 7 Cat A/4 cl. 2 Consistenza **4,5 vani** Superficie Catastale **Totale 330 m²** -

Rendita € 190,57 in testa al Sig. [REDACTED]

Si allega, per l'unità immobiliare, rilievo fotografico e schizzo planimetrico con indicazione dei punti di ripresa ([Allegato 20](#))

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 e trascurabile difformità di una parete interna 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 fu realizzato dalla ditta [REDACTED]

Ed il pignoramento è stato notificato come in atti contenuti nel fascicolo telematico al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] nella casa comunale di Roma in data 28/05/2021.

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 28/05/2021, consegnato in data 23/06/2021 ed iscritto a ruolo in data 07/07/2021;

L'istanza di vendita è stata depositata in data 12/07/2021.

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 RED SEA SPV S.R.L. e presso Banca Popolare di Novara S.p.A. è stato acceso il mutuo.

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

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



- Nel caso dell'articolo 54ter, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 – esso sospende l'attività delle procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore esecutato - entra in vigore con il decreto legge 28 ottobre 2020 - da ultimo prorogata sino al 30/06/2021 per via del d.l. n. 183/2020.
- Per quanto concerne l'art. 103, comma 6, d.l. n. 18/2020 – esso dispone che l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020.

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

Il debitore, [REDACTED] [REDACTED], risulta essere proprietario esclusivo del bene oggetto dell'esecuzione censito nel Comune di Cropani al Foglio 31 – Part. 354 – Sub 7 e Part. 355 – Sub. 7 graffate – località Carrao – Piano 1- Int. 7 e 8 – categoria A/4, classe 2, vani 4,5, Rendita catastale euro 190,57 – a seguito di atto pubblico di compravendita rogato da notaio Carmine Andreatta di Roma in data 28.06.2007 n. 20262 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 dei sopralluoghi l'immobile oggetto dell'esecuzione non risultava occupato né dal proprietario né da terzi, pertanto per poter accedere al luogo oggetto dell'esecuzione si è dovuto procedere con un accesso forzoso in virtù dell'autorizzazione rilasciata dal giudice in data 05/06/2023 ([All 06](#)) . Il debitore come da atti contenuti nel fascicolo telematico risulta non risiedere sul territorio nazionale ([All 05](#)) .



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 Cropani, su un totale di 96 annunci immobiliari tra tutte le categorie, di cui 83 in vendita e 13 in affitto, con un indice complessivo di 22 annunci per mille abitanti, quelli relativi ad appartamenti sono circa 61.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Cropani (B2 - Centrale - Centro Urbano; E3 - Suburbana - Fascia Litoranea; R1 - Extraurbana - Zona Rurale) è compreso tra **475 €/m²** e **1.015 €/m²** per la compravendita e tra **2,6 €/m²** e **4,5 €/m²** mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli **appartamenti** in vendita (**885 €/m²**) è di circa il 2% superiore alla quotazione media regionale, pari a 870 €/m² ed è invece di circa il 5% inferiore alla quotazione media provinciale (940 €/m²), aggiornato al 30 luglio 2023.

Le quotazioni a Cropani sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra **585 €/m²** e **1.255 €/m²**.

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



I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un trend in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza, tant'è che c'è un calo generalizzato delle unità abitative compravendute.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in tutta la loro gravità e permangono tutt'oggi. La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti nell'ambito delle misure di contenimento da COVID-19.

La ripresa dalla pandemia più lenta del previsto è una delle più significative minacce per il settore immobiliare nel nostro paese, a seguire purtroppo c'è anche un notevole aumento dell'inflazione.

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

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

Date le peculiarità del sito, non è stato possibile reperire valutazioni attendibili riferite a locazioni di immobili siti nella medesima area ed aventi caratteristiche più prossime a quello in esame.



In assenza di un contratto di locazione, dal quale potere rilevare il probabile reddito lordo annuo, si è ritenuto da escludere il metodo di calcolo per capitalizzazione del reddito, per non approdare a valutazioni fuorvianti e poco attendibili.

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 e riguardanti immobili aventi le stesse caratteristiche -

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** ([Allegato 30](#))

Agenzia delle Entrate Immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CROPANI

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E3

Microzona catastale: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Rendibile

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	980	L	3	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740	880	L	2,8	3,4	N
Ville e Villini	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,3	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
Euro **798**

Valore medio
Euro **918**

Valore massimo
Euro **1.037**

Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo
Euro **635**

Valore medio
Euro **731**

Valore massimo
Euro **827**

Valuta subito questo immobile

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

Valore minimo
Euro **610**

Valore medio
Euro **641**

Valore massimo
Euro **673**

Valuta subito questo immobile

**Ville & Villini**
Quotazioni di Ville e Porzioni di ville

Valore minimo
Euro **760**

Valore medio
Euro **861**

Valore massimo
Euro **962**

Valuta subito questo immobile

Per strutture simili a quella in esame, sono state acquisite le seguenti valutazioni:

per compravendite valutazioni comprese tra **690,50 e 776,50 €/mq**

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 e comunale allegata:**

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
Primo	Abit. di tipo popolare	74.18	1.00	74.18	buone
Primo	Ballatoi	$(9.69+1.80)$ $= 11.49$	0.35	3.70	buone
Terra	Sottoscala	3.42	0.25	0.86	buone
Terra	Corte	25.00	0.10	2.5	buone
	Corte	67.75	0.02	1.36	buone
Totale Superficie di stima mq.				82,60	

Ved planimetria quotata ([Alil 17](#))

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.):* discreta qualità dei materiali e **buono**
lo stato di conservazione
- *impianti presenti:* **elettrico; idrico; igienico-sanitario; impianto climatizzazione caldo/freddo;**
- *consistenza:* **pezzatura locale piccola, 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. 733,50 ed in c.t. €/mq. 750,00**



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 82,60

Valore di stima

mq 82,60 x €/mq 750,00 = € 61.950,00 ed in c.t. € 62.000,00

- detrazione costo per sanzione amministrativa,
variazione catastale, competenze tecniche etc...

- € 4.381,00

VALORE DI MERCATO

€ 57.619,00

VALORE A BASE D'ASTA € 57.619,00 ed in c.t., € 58.000,00

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.

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

Il debitore, sig. [REDACTED] risulta essere proprietario esclusivo dell'immobile pignorato, per piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni (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:

1) Iscrizione nn. 2781/12790 del 10 luglio 2007 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Carmine Andretta di Roma in data 28 giugno 2007, numero 20263/11569 di repertorio

Per complessivi euro 184.000,00 di cui euro 92.000,00 per capitale, durata 25 anni

A favore:

*** BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA con sede in Novara (NO), codice fiscale**

01848410039 Domicilio ipotecario eletto NOVARA, VIA NEGRONI N. 12

Contro:

*** [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale**

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CROPANI (CZ)**

NCEU fg. 31 part. 354 sub. 7 graffato con part. 355 sub. 7 nat. A/4 vani 4.5 piano 1 Località Carrao

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

2) Iscrizione nn. 474/3392 del 4 marzo 2010 – Ipoteca legale

Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/736 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS 193/01

in data 16 febbraio 2010, numero 104069/97 di repertorio

Per complessivi euro 88.100,26 di cui euro 44.050,13 per capitale

A favore:

*** EQUITALIA GERIT SPA con sede in Roma (RM), codice fiscale 00410080584**

Domicilio ipotecario eletto ROMA, VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 271

Contro:



* [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CROPANI (CZ)**

NCEU fg. 31 part. 354 sub. 7 graffato con part. 355 sub. 7 nat. A/4 vani 4.5 piano 1 interno

7-8 Viale Carrao

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 7530/9154 del 5 luglio 2021 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso la corte d'appello di Roma in data 17 giugno 2021, numero 14783 di repertorio

A favore:

* **RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04938320266**

Contro:

* [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di **CROPANI (CZ)**

NCEU fg. 31 part. 354 sub. 7 graffato con part. 355 sub. 7 nat. A/4 vani 4.5 piano 1 interno

7-8 Viale Carrao

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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;

L'immobile oggetto dell'esecuzione non è gravato 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, è stato realizzato con licenza di costruzione del 11.06.1975 n. 24 rilasciata dal Comune di Cropani ([All 26](#)).

Il C.D.U. N. 57 del 03/07/2023 rilasciato dal comune di Cropani certifica che il terreno sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 31 particella n° 354 nello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), approvato con Decreto Regionale n° 6029 del 08.05.2003, del Presidente della Giunta Regionale e variante regolamentare alle N.T.A. adotta con delibera C.C. n° 1 del 07/01/2005;

è classificato come di seguito specificato:

ZONA B1:

Zona Totalmente edificata o satura.

In questa zona sono previsti interventi di sostituzione edilizia, ricostruzione previa demolizione

Parametri urbanistici:

If = 3,00 mc/mq Cropani capoluogo e frazione Cuturella;

If = 2,00 mc/mq località Cropani Marina.

Art. 12 Norme tecniche di attuazione.

In attesa della Ricognizione del perito Demaniale, non è possibile stabilire se le particelle suddette siano gravate o meno da Usi Civici, ai sensi del Regio Decreto n.332/1928 e della Legge Regionale n.18 del 21/08/2007 Regione Calabria. ([All 29](#))

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 state riscontrate:

- difformità che hanno generato aumento di volume e che precisamente riguardano:



- una porzione del ballatoio posto sul lato Sud-Est;
- porzione intera del ballatoio posto sul lato Sud-Ovest;

(evidenziati in rosso nell' [All. 21](#))

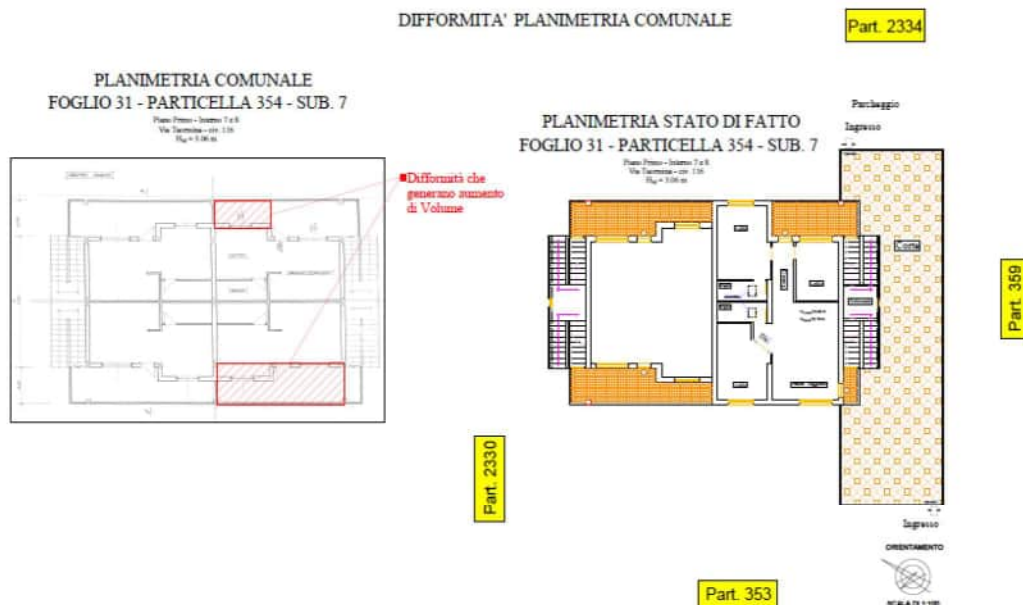
*Sarà quindi necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale e comunale dell'unità immobiliare attraverso una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna, ampliamento zona notte per adeguamento igienico sanitario ai sensi art. 12 NTA del vigente PRG del Comune di Cropani e demolizione parte in ampliamento ballatoio zona soggiorno con ripristino stato dei luoghi. La SCIA in Sanatoria deve prevedere il pagamento di sanzione di € 516,00, oltre contributo di costruzione di € 79,00 x 2 = € 158,00 per la parte in ampliamento (differenza da superficie non residenziale a superficie residenziale), oltre ai diritti di segreteria pari ad € 107,00 e la spesa per le competenze tecniche per la redazione delle pratiche urbanistica e catastale pari forfettariamente a circa € 1.100,00 per una spesa totale di **€ 1.881,00**.*

*La spesa prevista per la demolizione della parte non sanabile e il ripristino dello stato dei luoghi ammonta forfettariamente a circa **€ 2.500,00**.*

Il totale della spesa prevista è quindi pari ad € 4.381,00.

- difformità che non hanno generato aumento di volume e che precisamente riguardano:
 - demolizione di pareti interne e muri perimetrali (evidenziati in rosso con una X);
 - la realizzazione di pareti divisorie in muratura di mattoni (evidenziati in giallo);
 - la realizzazione di muri perimetrali in muratura di mattoni (evidenziati in giallo);
- (ved. elaborato Difformità [All. 21](#))

All. 21



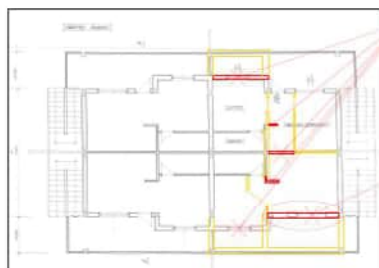
All. 21

DIFFORMITA' PLANIMETRIA COMUNALE

Part. 2334

PLANIMETRIA COMUNALE
FOGLIO 31 - PARTICELLA 354 - SUB. 7

Piano Primo - Interno 7 a 8
Via Tacemina - c.m. 118
S₀ = 336 m²



Opere Demolite
variazioni sanabili
con SCIA art. 37
del DPR 380/2001

Opere Demolite
con variazioni non
sanabili
(da ripristinare)

Part. 2330

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
FOGLIO 31 - PARTICELLA 354 - SUB. 7

Piano Primo - Interno 7 a 8
Via Tacemina - c.m. 118
S₀ = 336 m²



Parcheggio

Ingresso

Ingresso

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Part. 353

Part. 359

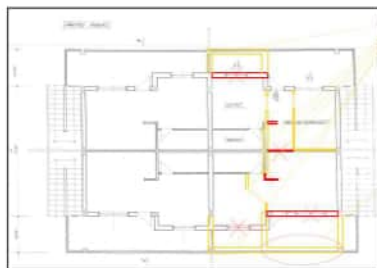
All. 21

DIFFORMITA' PLANIMETRIA COMUNALE

Part. 2334

PLANIMETRIA COMUNALE
FOGLIO 31 - PARTICELLA 354 - SUB. 7

Piano Primo - Interno 7 a 8
Via Tacemina - c.m. 118
S₀ = 336 m²



Opere Demolite
variazioni sanabili
con SCIA art. 37
del DPR 380/2001

Opere Demolite
con variazioni non
sanabili
(da ripristinare)

Part. 2330

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
FOGLIO 31 - PARTICELLA 354 - SUB. 7

Piano Primo - Interno 7 a 8
Via Tacemina - c.m. 118
S₀ = 336 m²



Parcheggio

Ingresso

Ingresso

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

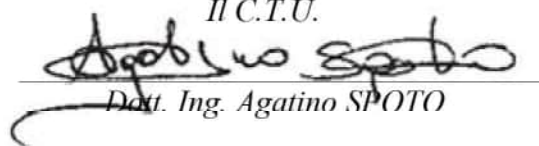
Part. 353

Part. 359

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

Si allegano n. 1 A.P.E. acquisito dalla Regione Calabria in data 15.09.2023

- prot 401971 sub 7 - [All. 31](#)

Il C.T.U.

Dott. Ing. Agatino SPOTO

