

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

## Esecuzione Immobiliare

**CONDOMINIO VERDI – VIA VERDI N. 13 - 88060 DAVOLI (CZ)**

contro

**E**

**N. 106/2022 R.G. Espr.**

**Esecuzioni Immobiliare**

Giudice Dr. **MERCURI LUCA**

## **ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Sestito Antonio  
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1479  
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1126  
C.F. SSTNTN63L14C352F - P. Iva 02015580794*

*con studio in Catanzaro  
Via Indipendenza, 43  
telefono: 0961355859  
cellulare: 3473323914  
pec.: antonio.sestito@ingpec.eu*

---



## Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto .....	4
Premessa .....	7
Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali .....	7
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C. ....	9
<b>Punto 1</b> – 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) .....	9
<b>Punto 2</b> – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	11
<b>Punto 3</b> – 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 .....	12
<b>Punto 4</b> – 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).....	12
<b>Punto 5</b> – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati .....	14
<b>Punto 6</b> – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli .....	15
<b>Punto 7</b> – 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 ..... 15

**Punto 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 ..... 16

**Punto 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..... 16

**Punto 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 ..... 18

**Punto 11** – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) ..... 19

**Elenco Allegati** ..... 21



## Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con **Ordinanza** pronunciata in data **01 giugno 2023**, l'III.mo **Giudice** dell'Esecuzione, **dott. Luca Mercuri**, nominava il sottoscritto, **ing. Sestito Antonio**, con studio tecnico in **Catanzaro**, alla **Via Indipendenza n. 43**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della **Provincia di Catanzaro** con il n. **1479** ed all'Albo dei **C.T.U.** del Tribunale di **Catanzaro** con il n. **1126**, **Esperto Stimatore** nella **Procedura Esecutiva Immobiliare** iscritta con il n. **106/2022 R.G. Espr.**, promossa da "**Condominio Verdi**" **Via Verdi n. 13 - 88060 Davoli (CZ)**" contro "[REDACTED]" e "[REDACTED]".

Con la medesima **ordinanza**, il **Giudice delle Esecuzioni** ha disposto che, l'esperto stimatore provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. **567 comma 2° c.p.c.** ed eventuale segnalazione al **Giudice** di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. **568 C.P.C.** come modificato dalla **legge n. 132/2015**:

- Punto 01** 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**);
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** **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



- Punto 04** 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);
- Punto 05** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.
- Punto 06** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- Punto 07** 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;
- Punto 08** 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;
- Punto 09** 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;



**Punto 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;

**Punto 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.

Il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del 19 ottobre 2023 ed ha disposto 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 in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, 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;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis commi 3° e 4°** disp. att. C.P.C., **sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore precedente ed a quelli intervenuti nonché al**



**debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

A seguito di richiesta di proroga inoltrata dallo scrivente il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del 21 dicembre 2023.

### **Premessa**

Con Atto di Pignoramento, notificato in data **29 settembre 2022**, consegnato il **10 ottobre 2022** e iscritto a ruolo il **19 ottobre 2022**, trascritto presso la Conservatoria dei **RR.II.** di **Catanzaro** il **17.10.2022**, al n. **12104** del **Registro Particolare** e al n. **14572** del **Registro Generale**, il "**Condominio Verdi**" ha chiesto che in suo favore e contro [REDACTED] e [REDACTED]", fosse eseguito il pignoramento sull'immobile sito nel **Comune di Davoli (CZ)**, al foglio n. **15**, particella **627** subalterno **6** per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

La sig.<sup>ra</sup> [REDACTED] nella nota di trascrizione è identificata erroneamente come [REDACTED].

### **Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali**

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è avvenuto in data **16.06.2023** alle ore **10:00**, alla presenza rispettivamente: dell'avv. **Francesco Miceli**, nella qualità di custode giudiziario esterno, del dott. **Roberto Saffioti**, rappresentante legale della [REDACTED] **S.r.l.s.**, assistito dall'avv. **Antonio Arturi**, nell'interesse del creditore procedente ([All. n. 1 – Verbale Operazioni Peritali del 16.06.2023](#)).

Un ulteriore accesso è avvenuto in data **18.09.2023** al quale ha preso parte il sottoscritto e il custode giudiziario esterno.



Nella circostanza dei sopralluoghi si è preso visione dell'immobile oggetto di esecuzione, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici ([All. n. 2: Documentazione Fotografica](#) – [All. n. 3: Rilievo Metrico](#)).

Dalla piattaforma tecnologica SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per i beni oggetto di pignoramento è stata acquisita la seguente documentazione catastale ([All. n. 4: Documentazione Catastale](#)):

- Visura Attuale per immobile, foglio di mappa 15 particella 627, subalterno 6 ([All. n. 4a](#));
- Planimetria Catastale dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Davoli al foglio di mappa 15 particella 627, subalterno 6 ([All. n. 4b](#));

In data **02.10.2023** dall'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro è stato acquisito l'atto notarile pubblico di compravendita del **20 agosto 1975** per Notaio **Vincenzo Gallelli**, da **Soverato**, Repertorio n. **86587** registrato a **Soverato** il **6 settembre 1975** al n. **771**, mod.1, Vol. **36**, e trascritto presso la Conservatoria dei **RR.II.** di **Catanzaro** in data **15 settembre 1975** al n. **12766**, Vol. **2638** del Registro Generale ([All. n. 5 – Richiesta Atto e Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 20 agosto 1975 per Notaio Vincenzo Gallelli, Repertorio n. 86587](#)).

In data **17.06.2023** è stata inoltrata al Comune di Davoli "richiesta di accesso a documenti e atti amministrativi" relativi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione ([All. n. 6: Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Comune di Davoli](#)):

In data **12.07.2023** è stata acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Davoli la seguente documentazione ([All. n. 7: Documenti e Atti Amministrativi Acquisiti dal Comune di Davoli](#)):

- Licenza di Costruire Edile N. 472 del 21 gennaio 1977 in testa alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] (erroneamente scritto [REDACTED]) relativa alla Costruzione di un Fabbricato bifamiliare in località Roella del Comune di Davoli, con allegati elaborati grafici ([All. n. 7a](#));
- Licenza di Costruire Edile N. 473 del 21 gennaio 1977 in testa alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] (erroneamente scritto [REDACTED]) re-



lativa alla Costruzione di un Fabbricato bifamiliare in località Roella del Comune di Davoli. Il Fabbricato è quello prospiciente a quello di cui fa parte integrante l'immobile oggetto di esecuzione (All. n. 7b);

- Domanda di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31 marzo 1988 recante prot. N. 1157, dalla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ed avente ad oggetto, tra l'altro, l'unità immobiliare oggetto di procedura (fabbricato "B") (All. n. 7c);
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 803/2016, rilasciato ai sensi della Legge 47/85 (primo condono edilizio) relativo alle Unità Immobiliari di cui al Fabbricato "A" (non oggetto di procedura), comprensivo di dichiarazione sullo stato lavori, relazione tecnica e documentazione fotografica, pianta immobili oggetto di condono e schema calcolo oneri concessori (All. n. 7d);

### **Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.**

Per l'unità immobiliare pignorata, il creditore procedente ha depositato sia la Documentazione Ipotecaria che la Relazione Notarile Ventennale.

In data **14.07.2023** lo scrivente ha inoltrato all'I.II.mo **G.E.** la "Comunicazione-Informativa-Art-567-comma 2-cpc", acquisita dalla Cancelleria in data **17.07.2023**. Con la predetta Comunicazione sono stati segnalate delle inesattezze riscontrate negli atti della procedura e in quella catastale. La predetta comunicazione si allega alla presente per farne parte integrante (All. n. 8: [Esito controllo della completezza dei documenti previsti dall' art. 567 comma 2° c.p.c. e segnalazione di quelli mancanti o inidonei](#)).

**Punto 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)



L'Unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata nel **Comune di Davoli** ed è identificata nel NCEU del predetto **Comune** al foglio di mappa **15** particella **627**, sub. **6**, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale Totale **77 m<sup>2</sup>**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **71 m<sup>2</sup>**, Rendita **232,41 €**, Via **Giuseppe Verdi** n. 13, Edificio **A**, Interno **B**, Piano **Terzo**, in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per il diritto di proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regione di Comunione dei beni (Cfr. All. n. 4a).

L'immobile confina con appartamento di proprietà della stessa ditta e scala condominiale.

Dal raffronto tra la planimetria catastale e quanto rilevato dallo scrivente è stato accertato una generale corrispondenza dello stato dei luoghi, fatta eccezione per l'errata indicazione del verso di "salita" della scala e qualche difformità interna.

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del **Comune di Davoli (CZ)**, in un'area dotata di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione e di tutti i principali servizi.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione dista a circa 290 m dal mare e circa 1,4 Km dal centro della zona marina.

L'unità immobiliare è composta da 4,5 vani catastali ed ubicata al piano terzo di un edificio residenziale a tre elevazioni fuori terra, con accesso da scala condominiale aperta. La stessa si compone di un vano ingresso-cucina soggiorno, due stanze da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio e due balconi. I pavimenti sono in ceramica di media qualità. Gli infissi sono in legno, mono vetro.

L'immobile non è provvisto di impianto termico.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, ma è sprovvisto del certificato di conformità.

L'impianto idrico è sottotraccia e non certificato.



La produzione di acqua sanitaria, avviene mediante scaldabagno elettrico installato nel bagno, di cui non è stato possibile accertarne la funzionalità poiché l'immobile non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

All'attualità l'unità immobiliare si presenta in buone condizioni e necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

L'immobile ha una superficie commerciale di **58,00 mq**, arrotondata alla cifra intera, l'altezza interna è variabile tra **0,90 m** e **2,65 m**.

L'immobile in trattazione non rientra nei disposti di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Per una rappresentazione generale dei luoghi di causa si rimanda alla Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 e ad un'immagine estrapolata dal Sito "Google Heart Pro" ([All. n. 9: Carta Tecnica Regionale con ripresa 2001 – All. n. 10: Immagine Google Heart Pro](#)).

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 2.

#### **Punto 2** – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

L'immobile oggetto di procedura esecutiva da come si evince dal certificato notarile, nonché dai titoli edilizi abilitativi, è pervenuto agli esecutati per aver acquistato in maggiore consistenza, dal sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] l'originale particella di terreno facente parte del fondo denominato "Roella" sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto, identificata al Catasto Terreni del Comune di Davoli (CZ) ed all'epoca ivi censita al foglio 15 con il mappale 277, in forza di atto di compravendita del 20.08.1975, rogato dal Notaio Vincenzo Gallelli, da Soverato, Repertorio n. 86587, registrato a Soverato il 06.09.1975 al n. 771, mod. 1, Vol. 36, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 15.09.1975 al n. 12766 Vol. 2638 del Registro Generale.



Con lo stesso atto oltre alla particella 277 (ex 277/d) della consistenza di 3430 mq circa i debitori hanno acquistato anche la particella 274 dello stesso foglio di mappa 15, della consistenza di 330 mq.

**Punto 3** – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

L'immobile risulta di proprietà in capo ai debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni. L'unità immobiliare allo stato è disabitata e priva di collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

**Punto 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 di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.



Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

Nel caso di specie, per i fabbricati si è fatto riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici ragguagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso:

- a) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);
- b) coefficiente di riduzione del 70% per tenere conto che si tratta di mansarda, con altezza media inferiore a 2,40 m;
- c) balconi computati nella misura del 25%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente.

### **Fonti di Informazione**

Per i beni oggetti di stima non è stato possibile reperire dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, per cui per il giudizio di stima sono state esperite indagini in loco, quotazioni del borsino immobiliare, pubblicazioni di agenzie immobiliari e quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI". Questi ultimi valori, che sono solo indicativi, sono stati opportunamente corretti per tener conto delle effettive condizioni dei beni oggetto di valutazione e delle caratteristiche peculiari dei beni.



Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che nella zona in esame, per fabbricati simili, considerata la qualità, stato ed età dell'immobile in trattazione, la quotazione può essere assunta pari rispettivamente a **800,00 €/mq**.

Viene applicata una correzione della stima riducendo il valore di mercato nella misura del 5% per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

La stima del compendio immobiliare è effettuata al punto successivo.

### Stima degli immobili

L'immobile ha una superficie commerciale, approssimata alla cifra intera, è di **58,00 mq**:

Destinazione		Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
ABITAZIONE	Piano Terzo/Mansarda	75,70 mq	0,70	52,99
	Balconi	20,80 mq	0,25 fino a 25 mq 0,10 oltre 25 mq	5,20
TOTALE		---	---	<b>58,19 mq</b>

Considerando un valore unitario di Superficie Commerciale pari a 800,00 €/mq ed applicando il coefficiente di correzione della stima nella misura del 5%, si ottiene un valore dell'immobile complessivo pari a:

$$58,00 \text{ (mq)} \times 800,00 \text{ (€/mq)} \times 0,95 = \mathbf{44.080,00 \text{ €}}$$

**(Euro Quarantaquattromilaquattrocentottanta/00)**

**Punto 5** – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Viste le caratteristiche del bene non è possibile procedere alla formazione di lotti separati.



**Punto 6** – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

I beni oggetto di esecuzione è in capo ai debitore per la quota di 1/1, in considerazione della natura del bene non è possibile dividerlo.

**Punto 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

- |   |         |
|---|---------|
| 1. Domande Giudiziali:  | NESSUNA |
| 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura  | NESSUNO |
| 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge   | NESSUNO |
| 5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo:   | NESSUNO |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale:  | NESSUNO |
| 5. Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Il debito residuo, oltre quanto oggetto di esecuzione, sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è il seguente (All. n. 11: "Comunicazione debiti Condominiali"): |         |

Differenze conguaglio 2022: 877,76 €;

Differenza Conguaglio Lavori: 775,60 €;

Rate Condominio Gennaio/Novembre 2023: 132,60 €;



per un totale di: (877,76 + 775,60 + 132,60 €) = **1.785,96 €**

## Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni ipotecarie NESSUNA

## 2. Trascrizioni e Pignoramenti

**2.1 Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **17.10.2022** ai numeri **12104** di Reg. Part. e **14572** di Reg. Gen., in forza di atto del Tribunale di Catanzaro del **29.09.2022**, Repertorio n. **6294**, a favore del "Condominio Verdi" con sede in Davoli (CZ), codice fiscale **97081460798** e contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], gravante sull'immobile sito nel Comune di Davoli (CZ), al foglio n. **15**, particella **627** subalterno **6**, per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

Si segnala che la sig.<sup>ra</sup> [REDACTED] [REDACTED] nella nota di trascrizione è identificata erroneamente come [REDACTED] [REDACTED].

**Punto 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

I beni pignorati, non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

**Punto 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



Dopo aver esaminato la documentazione acquisita, nonché a seguito delle verifiche effettuate è stato rilevato che il bene oggetto di procedura sotto il profilo edilizio ed urbanistico è stato realizzato in totale difformità al titolo edilizio abilitativo che ha legittimato il fabbricato di cui lo stesso è parte integrante. Nello specifico è stato realizzato in sopraelevazione ai piani autorizzati.

Per l'immobile in trattazione e per le unità immobiliari ubicati sempre al piano terzo dell'edificio prospiciente a quello di cui è parte integrante l'immobile oggetto di procedura, è stata inoltrata domanda di condono edilizio, ai sensi della legge 47/85, dalla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], con istanza recante prot. N. 1157 del 31.03.1988 (Cfr. All. 7c).

Nello specifico la domanda di Condono si riferisce alle seguenti unità immobiliari:

- ✍ Modelli 47/85-A, N. Progressivo 0679435812/1 e N. Progr. 0679435812/2, relative alle unità immobiliari del Fabbricato "A", e più specificatamente Appartamento "A" (foglio 15, particella 628, subalterno 8) e Appartamento "B" (foglio 15, particella 628, subalterno 5). Per detti Immobili è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria N. 803/2016 (protocollo Sanatoria N. 1157, Pratica Sanatoria N. 937/1988, data 31.03.1988; Protocollo rilascio n. 5168 del 06.09.2016), in testa alle sorelle sig.<sup>re</sup> [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietarie degli immobili per atto di donazione, Rep. 5087, per Notaio Placida da Catanzaro, stipulato in data 23.03.2016 (originario richiedente la sanatoria sig. [REDACTED] [REDACTED]);
- ✍ Modello 47/85-A, N. Progressivo 0679435812/3, relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, meglio identificata nella domanda di condono edilizio come Fabbricato "B" Appartamento "B" (foglio 15, particella 627, subalterno 6).

Per l'immobile oggetto di procedura, la domanda di condono edilizio ad oggi non risulta definitiva, per lo stesso non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.



**Punto 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

Per la regolarizzazione dell'opera è necessario definire il condono edilizio ai sensi della legge 47/85, inoltrato dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], con istanza recante prot. N. 1157 del 31.03.1988, relativamente al Modello 47/85-A, N. Progressivo [REDACTED]/3, che si riferisce all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, meglio identificata nella domanda di condono edilizio come Fabbricato "B" Appartamento "B" (Cfr. All. 7c).

La ditta ha interamente corrisposto l'oblazione per cui ai fini della definizione dell'istanza di condono di cui al Modello 47/85-A, N. Progressivo [REDACTED]/3, è necessario integrare la documentazione di seguito indicata:

- Relazione Tecnica da cui risulta la descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria;
- Dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori e le dimensioni delle opere per le quali si chiede la concessione in sanatoria;
- Elaborati Grafici debitamente quotati dell'unità immobiliare oggetto di sanatoria;
- Certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'Idoneità Statica delle opere eseguite;
- La prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento (nel caso di specie è



necessario regolarizzare la planimetria catastale in quanto non conforme allo stato attuale);

- Pagamento Oneri Concessori.

Gli oneri concessori, sono come di seguito determinati:

- Oneri di Urbanizzazione:  $164,58 \text{ (mc)} \times 2.898 \text{ (£/mc)} \times 0,70 = 333.867 \text{ £}$   
(**172,43 €**);
- Contributo Commisurato al Costo di Costruzione:  $74,61 \text{ (mq)} \times 137.700 \text{ (£/mq)} \times 5\% \times 0,70 = 359.583 \text{ £}$  (**185,71 €**)

Sono stati applicati le riduzioni di cui alla legge Regionale 25/85 nella misura del 30%, inoltre la superficie complessiva ed il volume sono stati aggiornati a quelli rilevati dallo scrivente che non trovano riscontro con quelli dichiarati nella domanda di condono.

Totale Oneri Concessori:  $(172,43 + 185,71) = \mathbf{358,14 \text{ €}}$

La predetta somma di **358,14 €** dovrà essere incrementata dell'interesse legale (e non del 10%, questo riferito al solo condono di cui all'art. 39 della legge 724/94) a decorrere dalla data dal 01.04.1996 (Cfr. All. n. 7D).

I costi da sostenere per la definizione della domanda di condono si stimano in **4.000,00 €**, in ragione del fatto che nel caso di specie occorre produrre la idoneità statica dell'intero edificio e non delle sole opere abusive.

Le ulteriori spese da sostenere per il rilascio del titolo edilizio abilitativo consistono nei diritti di segreteria, ad oggi di **150,00 €** e una marca da bollo, ad oggi, di **16,00 €**.

il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria è, pertanto, complessivamente pari a:  $(358,14 + 4.000,00 + 150,00 + 16,00) = \mathbf{4.524,14 \text{ €}}$ , oltre interessi legali sugli oneri concessori, determinati come sopra indicato.

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



Con riferimento alla situazione energetica avendo riscontrato l'assenza della relativa certificazione energetica, il sottoscritto CTU, ha provveduto, così come richiesto dal mandato, a redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), depositato telematicamente al "Sistema Informativo APE Calabria" con Protocollo n. 503828 del 14.1.2023, Codice Identificativo n. 7904223000139573, valido fino al 14.11.2033, salvo intervenute variazioni (All. n. 12: "A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica").

\*\*\*\*\*

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **17 Novembre 2023**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito



## Elenco Allegati

- All. n. 1: Verbale Operazioni Peritali del 16.06.2023;
- All. n. 2: Documentazione Fotografica;
- All. n. 3: Rilievo Metrico;
- All. n. 4: Documentazione Catastale:
- ✕ Visura Catastale foglio di mappa 15 particella 627, subalterno 6 (All. n. 4a);
  - ✕ Planimetria Catastale dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Davoli al foglio di mappa 15 particella 627, subalterno 6 (All. n. 4b);
- All. n. 5: Richiesta Atto e Atto Notarile Pubblico di Compravendita del 20 agosto 1975 per Notaio Vincenzo Gallelli, Repertorio n. 86587
- All. n. 6: Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Comune di Davoli;
- All. n. 7: Documenti e Atti Amministrativi Acquisiti dal Comune di Davoli):
- ✕ Licenza di Costruire Edile N. 472 del 21 gennaio 1977 in testa alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] (erroneamente scritto [REDACTED]) relativa alla Costruzione di un Fabbricato bifamiliare in località Roella del Comune di Davoli, con allegati elaborati grafici (All. n. 7a);
  - ✕ Licenza di Costruire Edile N. 473 del 21 gennaio 1977 in testa alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] (erroneamente scritto [REDACTED]) relativa alla Costruzione di un Fabbricato bifamiliare in località Roella del Comune di Davoli. Il Fabbricato è quello prospiciente a quello di cui fa parte integrante dell'immobile oggetto di esecuzione (All. n. 7b);
  - ✕ Domanda di Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 31 marzo 1988 recante prot. N. 1157, dalla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ed avente



ad oggetto, tra l'altro, l'unità immobiliare oggetto di procedura (fabbricato "B") (All. n. 7c);

- ✗ Permesso di Costruire in Sanatoria N. 803/2016, rilasciato ai sensi della Legge 47/85 (primo condono edilizio) relativo alle Unità Immobiliari di cui al Fabbricato "A" (non oggetto di procedura), di cui al Fabbricato "A", comprensivo di dichiarazione sullo stato lavori, relazione tecnica e documentazione fotografica, pianta immobili oggetto di condono e schema calcolo oneri concessori (All. n. 7d);

All. n. 8: Esito controllo della completezza dei documenti previsti dall' art. 567 comma 2° c.p.c. e segnalazione di quelli mancanti o inidonei;

All. n. 9: Carta Tecnica Regionale con ripresa 2001;

All. n. 10: Immagine Google Heart Pro;

All. n. 11: Comunicazione debiti Condominiali;

All. n. 12: A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica.

Catanzaro lì **17 Novembre 2023**

Il C.T.U.

**Ing. Antonio Sestito**

