

Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **AQUI SPV SRL**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **90/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 09/11/2023 ore 09:00

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE-
Appartamento in condominio

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: AQUI SPV SRL c/o [REDACTED] e [REDACTED];

Iscritta al R.E. al n° 90/2021

Udienza del 09/11/2023

Premessa:

con provvedimento G. E. Dott. Luca Mercuri del 07.03.2023 il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella causa civile indicata in epigrafe e gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;



- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

In data 07/03/2023, il C.T.U. trasmetteva, a mezzo p.e.c., l'accettazione dell'incarico.

A mezzo raccomandata AR, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 30/03/2023; e, in quel frangente, eseguiva il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E.

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

Come sopra detto in data 05.04.2023 ricevuta in data 06.04.2023 al **Protocollo N. 46217** trasmettevo al Comune di Catanzaro richiesta di certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione nei confronti della ditta esecutata (per la quale l'amministrazione non ha dato alcun riscontro); e successivamente in data 05/04/2023 prot. 161188 codice SUE nr. 6788 trasmettevo richiesta di CDU ed in data 28/04/2023 ricevuta in data 02.05.2023 al **Protocollo N.**



53817 trasmettevo al settore Urbanistica del Comune di Catanzaro richiesta accesso agli atti dei titoli edilizi riscontrati nell'atto di provenienza dell'immobile (tale richiesta veniva trasmessa 20 giorni dopo dalla prima richiesta, in quanto lo scrivente ha dovuto reperire gli estremi dei titoli edilizi da prendere visione e da inserire nella suddetta richiesta). In riscontro alla richiesta del 05/04/2023 in data 18.04.2023 mi veniva trasmesso C.D.U. e in data 07.06.2023 completavo le verifiche urbanistiche estraendo copia dei titoli edilizi reperiti e riferiti all'immobile oggetto di stima (per il quale si relazionerà nell'apposito paragrafo degli accertamenti edilizi).

In data 28.05.2023 per come disposto dal G.E. nell'incarico "Dispone che l'esperto stimatore all'esito del necessario sopralluogo depositi in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)" il C.T.U. depositava relazione preliminare.

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

Porzione immobiliare, posto al piano primo della Scala D civico 23, facente parte di un fabbricato condominiale di cui il pian terra e seminterrato a destinazione commerciale (negozi e depositi) ed i restanti (primo e secondo) a destinazione residenziale con accessi (nr. 4 vani scala), parte da strada comunale e parte da area condominiale.

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio forato finito di intonato e tinteggiatura di colore giallo ocre, copertura in parte a falde (ultimi piani) ed in parte a terrazzo (piano primo), solai in latero-cemento, infissi esterni in legno provvisti di avvolgibili ed interni in legno tamburato.

Internamento è provvisto di pavimenti in gres in tutta la casa, rivestimenti in ceramica nei bagni, tinteggiatura con colore predominante in tutta l'u.i. sul giallo; è provvisto di impianto idrico,



elettrico, termico autonomo (provvisto di caldaia collegata alla rete pubblica del metano) e condizionamento del tipo sotto traccia e funzionante.

Si compone di un ingresso-corridoio, soggiorno, cucina (dalla quale si accede ad un ampio terrazzo), 2 camere, 2 bagni, un balcone ed un terrazzo ad angolo.

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, anche se presenta qualche lesione di assestamento sugli intonaci delle pareti divisorie e qualche macchia nei pressi del termosifone (dovuta probabilmente da una perdita dello stesso). Come indicato nell'atto di vendita *“e' compreso nella vendita, quale accessorio dell'appartamento, un posto auto ubicato nello spazio di isolamento, retrostante l'edificio, e contraddistinto con il numero 26 (ventisei). l'immobile trasferito e' stato venduto allo stato in cui si trova, con ogni adiacenza, accessorio e pertinenza, con le servitu' attive e passive esistenti, diritti ed oneri condominiali inerenti per legge o per destinazione, con esclusione dello spiazzo, antistante l'edificio, che separa i magazzini prospicienti dalla limitrofa via crotone”*;

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 Catanzaro per come di seguito identificato:

- foglio n° 99 p.lla 218 sub. 22, Z.C. 5 Categoria A/3 (**Abitazione di tipo economica**) classe 3 - consistenza 6,5 vani - superficie Catastale mq 129 - rendita € 386,05, Viale Crotone nr. 23 scala D piano 1.

Intestati ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
 [REDACTED]

L'u.i. deriva dalla COSTITUZIONE del 30/04/2004 Pratica n. CZ0099842 in atti dal 30/04/2004 COSTITUZIONE (n. 918.1/2004)

Dai rilievi metrici eseguiti e dalla visione dei luoghi, si è riscontrato una diversa posizione del vano porta di accesso al soggiorno, tale difformità non è rilevante ai fini della commerciabilità del bene.

Ad ogni buon fine si quantifica un costo per la rettifica della planimetria per esatta rappresentazione grafica pari a € 500 con attività a carico dell'aggiudicatario.



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)

In risposta al presente quesito, a seguito delle indagini urbanistiche e ipotecarie si è potuto accertare che gli immobile ricompresi nella presente procedura, sono stati realizzati a seguito del rilascio della Concessione edilizia nr. 1299 del 06.03.2001 – volturata a nome della soc. venditrice in data 13.10.2003 e successiva DIA in Sanatoria nr. 51748 del 25.07.2005 e agibilità del 22.11.2005 prot. 84000.

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

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

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile è pervenuto ai debitori esecutati sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di COMPRAVENDITA del 25/05/2006 per notaio CAPOCASALE GIULIO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 73000.

Non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori esecutati.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dal proprietario sig. [REDACTED] [REDACTED], 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 una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".



Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

Nel caso in esame, trattandosi di nr. 9 palazzine con al suo interno 117 residenze turistiche e 4 magazzini (da cedere al comune come standard), si ritiene opportuno parificare le prime alle abitazioni (presenza nelle immediate vicinanze nonché all'interno dello stesso villaggio di diverse abitazioni) e le seconde a magazzini/depositi.

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per abitazioni di tipo civile (non si tiene in considerazione i valori di tipo economici per come indicato nella visura catastale in quanto nel complesso il fabbricato e l'immobile hanno rifiniture e caratteristiche superiori a quelle di tipo economico) minimo pari a €/mq 1600 e massimo pari a €/mq 1750, Borsino immobiliare per abitazioni di 1° fascia con un valore minimo pari a €/mq 1434 e massimo pari a €/mq 1899 per le residenze ; nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari (immobiliare.it, casa.it, idealista.it) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 1850 e €/mq max 2150.

In considerazione dello stato manutentivo (discrete tenendo conto dello stato manutentivo indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne (normali tenendo conto di una ritinteggiatura di tutta l'uiu comprensiva di chiusura delle lesioni riscontrate negli intonaci) si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a **€/mq 1.800,00** ;



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 (singolo appartamento di medie dimensioni), 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;

L'appartamento oggetto della presente valutazione è pervenuto ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2 ed il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprieta' 1/2 entrambe in regime di comunione legale dei beni con atto di COMPRAVENDITA del 25/05/2006 per notaio CAPOCASALE GIULIO Sede CROTONE (KR) Repertorio n. 73000
Essendo entrambi i soggetti interessati dalla presente procedura esecutiva, non sarà pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.

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

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

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

1. Atto di compravendita del 06.06.1997 del Notaio Riccardo Proto in Crotone rep. 93428 racc 18123 a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED];



2. Atto di permuta del 26.05.2003 del Notaio Giulio Capocasale in Crotona rep. 62028 racc 19225 a favore [REDACTED] contro [REDACTED];

3. Atto di compravendita del 25.05.2006 del Notaio Giulio Capocasale in Crotona rep. 73000 racc 22676 a favore [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]; in detto atto viene specificato *“e' compreso nella vendita, quale accessorio dell'appartamento, un posto auto ubicato nello spazio di isolamento, retrostante l'edificio, e contraddistinto con il numero 26 (ventisei). l'immobile trasferito e' stato venduto allo stato in cui si trova, con ogni adiacenza, accessorio e pertinenza, con le servitu' attive e passive esistenti, diritti ed oneri condominiali inerenti per legge o per destinazione, con esclusione dello spiazzo, antistante l'edificio, che separa i magazzini prospicienti dalla limitrofa via crotona”*;

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 25/05/2006 notaio Giulio Capocasale in Crotona rep 73001 racc 22677 a favore BANCA POPOLARE DI CROTONA S.P.A e contro [REDACTED] e [REDACTED]; Capitale € 175.000,00 spese € 87.500,00 per un totale di € 262.500,00.
2. Ipoteca Legale, art.77 dpr 29/09/1973 num.602, a seguito di Atto amministrativo del 10/11/2010 rep 9649/30 a favore EQUITALIA ETR S.P.A. contro [REDACTED] sulla quota di prop di 500/1000 capitale € 22.243,66 totale € 44.487,32.
3. Ipoteca Legale, art.77 dpr 29/09/1973 num.602, a seguito di Atto amministrativo del 24/10/2014 rep 684/3014 a favore EQUITALIA SUD S.P.A. contro [REDACTED] sulla quota di prop di 500/1000 capitale € 39.448,46 totale € 78.896,92.
4. Atto Giudiziario “ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili” del 14/07/2021 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 3931 trascritto in data 16.08.2021 r.g. 11706 r.p. 9670 a favore di AQUI SPV S.R.L. contro [REDACTED] e [REDACTED].



7.3 eventuali spese condominiali non pagate

In considerazione della nota nel 20.04.2023, in riscontro alla mia inviata in pari data, trasmessami dall'amministratore pro-tempore del condominio "Le quattro Torri Scala D" (di cui l'immobile fa parte) si comunica che i sigg. [REDACTED] [REDACTED] alla data della richiesta (avvenuta in pari data) hanno accumulato un debito nei confronti del condominio pari a complessivi **€ 5.176,51** per come di seguito riportato nella succitata nota e allegata alla presente relazione.

Data: 20 aprile 2023, 22:00:09
Da: francesco.torchia@casellapec.com <francesco.torchia@casellapec.com>
A: francesco.lentini@geopec.it
Oggetto: Re:Richiesta Attestazione debiti Vantati Condomino "Le Quattro Torri - Scala D" Viale Crotona,23 P.E. 90/2021 Tribunale di Catanzaro
Allegato: Polizzese_DebitiCondominioScalaD_al_20042023.jpg (151.7 KB)
 In riferimento alla Sua nota ricevuta in data odierna (20/04/2023) Le comunico che i condomini [REDACTED] [REDACTED] presentano, ad oggi, una situazione debitoria di **€.5.176,51** come di seguito specificata:

1. competenze anno 2023 = **€.327,86** (rate a scadere)
2. Anni pregressi = **€.4.848,65** (trattasi di quote anticipate dagli altri condomini per sanare debiti pregressi a carico dei coniugi [REDACTED] [REDACTED])

Punti 1 e 2 vedi tabella allegata.

Null'altro è dovuto.

Non esistono impegni di natura straordinaria approvati dall'assemblea.

A disposizione per eventuali ulteriori info.

Cordiali saluti.

Dalla tabella allegata alla nota trasmessa dall'amministratore pro-tempore si desume una spesa per il **preventivo 2023 pari a € 437,59** (di cui € 218,52 versati)

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 Catanzaro in data 19.04.2023 al prot. 50258 e nr. 119/2023 (allegato alla presente relazione e del quale sotto se ne riporta uno stralcio) ha verificato che il bene non è ricompreso nella perimetrazione di un area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici) .



CERTIFICA

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **99** particella n° **218**, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come “Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale saturo – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”;

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

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 Catanzaro

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

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è riscontrato quanto di seguito riportato:

- Concessione edilizia nr. 1299 del 06.03.2001 per i lavori di costruzione di un edificio industriale al viale Crotone;
- Voltura del 13.10.2003 a seguito di Atto di Permuta del 27.05.2003 rep. 62028 [REDACTED] tra [REDACTED];



- D.I.A. in sanatoria nr. 51748 del 25.07.2005 con la quale vengono variate le destinazioni piani primo e secondo in abitazione (nr. 12 totali);
- Agibilità del 22.11.2005 al prot. 84000 riferita ai subb 6-8-15-18-31-35-22-23-24-25-26-27 ;

Dai rilievi metrici eseguiti e dalla visione dei luoghi, si è riscontrato una diversa posizione del vano porta di accesso al soggiorno, tale difformità non è rilevante e rientrante nella tolleranza per la quale non è necessario un titolo abilitativo in sanatoria e non è vincolante alla commerciabilità del bene.

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 "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "183.37 " kWh/m² 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 1.800,00 e una superficie commerciale di mq 130,00 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

sup. commerciale di mq 130,00 x valore unitario 1800,00= Valore di mercato € 234.000,00

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	€ 234.000,00
Spese per rettifica planimetria catastale	€ 500,00
Spese condominiali insolute	€ 5.176,51
Valore Lotto	€ 228.323,49

Catanzaro li 19/06/2022

Il C.T.U.
Lentini Geometra Francesco
 Geometri e Geometri Laureati
 Iscrizione Albo
 N. 2734
 Francesco Lentini


