

Tribunale di Catanzaro
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **66/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19/10/2023 ore 09:30

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE-
Abitazione in condominio con ingresso
autonomio**

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: [REDACTED] [REDACTED] c/o [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Iscritta al R.E. al n° 66/2019

Udienza del 19/10/2023

Premessa:

con provvedimento G. E. Dott.ssa Song Damini del 06.09.2019 il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo indicato in epigrafe.

In data 09/09/2019, il C.T.U. trasmetteva p.e.c. per accettazione l'incarico affidatogli e nello stesso tempo gli veniva chiesto "all'esito all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento).

Come comunicato alle parti, in data 25/09/2019, il CTU alla presenza del Custode Giudiziario dava inizio alle operazioni peritali eseguendo rilievo metrico e fotografico dei luoghi.



Con provvedimento del G.E., in accoglimento dell'istanza di conversione del pignoramento depositata dalla debitrice in data 25.09.2019, in data 27/09/2019 sospendeva le operazioni peritali.

Il G.E. Dott. Luca Mercuri con provvedimento del 30.05.2023 dichiarando la decadenza del debitore esecutato dal beneficio della conversione, disponeva la ripresa delle operazioni di stima del compendio pignorato, sospese con provvedimento del 27.09.2019 ponendo i seguenti quesiti:

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).

Pertanto per come disposto dall'ill.mo Giudice, lo scrivente comunicava alla parti che in data 19/06/2023, sarebbero riprese le operazioni peritali.

In tale data, alla presenza del Custode Giudiziario, lo scrivente eseguiva nuovo rilievo fotografico e verifica dei luoghi al fine di accertare se fossero mutati i luoghi durante il periodo di sospensione.

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

In data 02/06/2023 ricevuta in data 05/06/2023 al **Protocollo N. 67942** trasmettevo al Comune di Catanzaro richiesta di certificazione oneri e costi vantati da codesta amministrazione nei confronti della ditta esecutata. Ad oggi non si è avuto alcun riscontro.

In data 02/06/2023 ricevuta in data 05/06/2023 al **Protocollo N. 67943** trasmettevo al settore Urbanistica del Comune di Catanzaro richiesta di Certificato di destinazione Urbanistica con presenza vincoli tutori e inibitori e accesso agli atti dei titoli edilizi riscontrati nell'atto di provenienza dell'immobile .

Come disposto dal G.E. nell'incarico conferitomi, nel quale disponeva "*all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del*



bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato", lo scrivente in data 29.06.2023 trasmetteva relazione preliminare.

In data 21.07.2023, lo scrivente trasmetteva a mezzo pec, acquisita dall'amministrazione al Protocollo N. 89854 del 21/07/2023, sollecito alle richieste di cui sopra.

Il suddetto ufficio, ha rilasciato il Certificato di destinazione Urbanistica, e copia di alcuni dei documenti richiesti (fotocopia del titolo abilitativo in sanatoria, domanda di condono e bollettini di pagamento, in quanto il fascicolo originale era stato acquisito dalla Guardia di finanza per indagini in corso); infatti lo stesso in data 06.09.2023 trasmetteva una nota con la quale dichiarava l'assenza del fascicolo negli archivi comunali (vedi nota allegata alle indagini urbanistiche).

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 (con accesso dalla corte esclusiva posta al piano terra) del civico 135H, facente parte di un fabbricato quadrifamiliare tutti a destinazione residenziale con accessi (nr. 4) indipendenti, da strada privata (cementata) comune .

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio forato finito di intonato e tinteggiatura di colore giallo ocre le facciate e grigi i balconi, copertura a falde, solai in latero-cemento , infissi esterni in alluminio provvisti di avvolgibili in pvc ed interni in legno tamburato.

Internamente 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 beige; è provvisto di impianto idrico, elettrico, termico autonomo (provvisto di caldaia) e condizionamento del tipo sotto traccia e funzionante.



Si compone di un ingresso-soggiorno, cucina (dalla quale si accede ad un ripostiglio), 3 camere, 2 bagni, un balcone ed un corte esclusiva al piano terra (vedi planimetria allegata).

Da una visione dei luoghi internamente l'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, esternamente presenta qualche lesione negli intonaci, distacco della pittura e dei battiscopa per lo più lungo la scala esterna e sui parapetti dei balconi. Come indicato nell'atto di vendita " *l'accesso all'unita' immobiliare oggetto del trascrivendo atto e' garantito dall'attuale strada privata(distinta nel catasto terreni di catanzaro al foglio di mappa 71 con la particella 976), che si diparte dalla strada comunale, destinata anche a servizio di altre unita' immobiliari. che l'area urbana distinta nel catasto fabbricati di catanzaro al foglio di mappa 71, particella 1009, subalterno 4 (bene comune non censibile - area parcheggio) e' destinata a servizio di tutte le unita' immobiliari comprese nel complesso di fabbricati di cui fa parte quanto oggetto del trascrivendo atto; su detta area all'immobile in oggetto compete il diritto esclusivo ad un posto auto*";

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° 71 p.lla 1003 sub. 3, Z.C. 3 Categoria A/2 (**Abitazione di tipo civile**) classe U - consistenza 6,5 vani - superficie Catastale mq 131 - rendita € 419,62, Via Fiume Neto nr.snc snc piano T-1.

Intestati al sig. [REDACTED] *

(1) Proprietà per 1/1.

L'u.i. deriva dalla COSTITUZIONE del 12/09/2006 protocollo n. CZ0094286 in atti dal 12/09/2006 COSTITUZIONE (n. 1530.1/2006).

Dai rilievi metrici eseguiti e dalla visione dei luoghi, si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni per come meglio indicato nella planimetria di raffronto; ed in particolare è stato traslato il bagno tra le due camere da letto, sono stati spostati i vani porta e creato una lavanderia nel disimpegno con accesso dalla cucina.

Si è riscontrato altresì la chiusura del sottoscala con una porta in alluminio per la realizzazione di un ripostiglio; per tale difformità verrà previsto il ripristino.

Le difformità sopra evidenziate (per la sola diversa distribuzione degli spazi interni in quanto la porta del ripostiglio verrà previsto lo smontaggio e il ripristino) non è rilevante ai fini della



commerciabilità del bene e può essere sanata con variazione catastale per aggiornamento planimetrico, il cui costo è pari a € 500.

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 l'immobile ricompreso nella presente procedura, sono stati realizzati a seguito del rilascio del Titolo Abilitativo in sanatoria nr. 189 del 22/08/2006 (terzo condono).

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 eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile oggetto della presente valutazione è pervenuto al sig. [REDACTED]

c.f. [REDACTED] prop. 1/1 con atto di COMPRAVENDITA del 06/03/2007 per notaio ROCCO GUGLIELMO Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 134082.

Non esistono ulteriori comproprietari oltre al debitore esecutato.

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] e dalla Moglie [REDACTED] [REDACTED], il quale come dichiarato al custode Giudiziario, è l'abitazione principale.

Alla conclusione di detta procedura 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 (per terreni), della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

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

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per 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 900 e massimo pari a €/mq 1200, Borsino immobiliare per abitazioni di 1° fascia con un valore minimo pari a €/mq 940 e massimo pari a €/mq 1257 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 940 e €/mq max 1380.

In considerazione dello stato manutentivo (discrete, tenendo conto dello stato manutentivo indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a **€/mq 1.100,00**;

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 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] prop. 1/1 con atto di



COMPRAVENDITA del 06/03/2007 per notaio ROCCO GUGLIELMO Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 134082 e pertanto non sarà necessario predisporre alcun progetto di divisione.

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

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

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

1. Atto di compravendita del 06.11.2006 del Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro rep. 133287 racc 21162 a favore signori [REDACTED] contro i signori [REDACTED]; detto atto, come riportato nella nota di trascrizione, si e' inteso confermare il contenuto della scrittura privata datata 13 aprile 2000 registrata presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro il 24 ottobre 2006 al n. 25 serie 3.
2. Atto di Divisione del 06.11.2006 del Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro rep. 133288 a a favore signori [REDACTED] contro i signori [REDACTED]
3. Atto di compravendita del 06.03.2007 del Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro rep. 134082 racc 21616 a favore del sig. [REDACTED] contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED]; in detto atto viene specificato "l'accesso all'unita' immobiliare oggetto del trascrivendo atto e' garantito dall'attuale strada privata(distinta nel catasto terreni di catanzaro al foglio di mappa 71



con la particella 976), che si diparte dalla strada comunale, destinata anche a servizio di altre unita' immobiliari. che l'area urbana distinta nel catasto fabbricati di catanzaro al foglio di mappa 71, particella 1009, subalterno 4 (bene comune non censibile - area parcheggio) e' destinata a servizio di tutte le unita' immobiliari comprese nel complesso di fabbricati di cui fa parte quanto oggettodel trascrivendo atto; su detta area all'immobile in oggetto compete il diritto esclusivo ad un posto auto”;

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 06.03.2007 del Notaio Rocco Guglielmo in Catanzaro rep. 134083 racc 21617 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. e contro [REDACTED] [REDACTED]; Capitale € 130.000,00 per un totale di 260.000,00.
2. Atto Giudiziario “ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili” del 27/05/2019 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 3931 trascritto in data 11.06.2019 r.g. 11706 r.p. 1036 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]

7.3 eventuali spese condominiali non pagate

Trattasi di fabbricato composto da 4 unità immobiliari con accesso indipendente per il quale, come dichiarato dal debitore esecutato e confermato da assenza di cartelli esposti sull'esistenza di condominio con estremi dell'amministratore; non esistono debiti di carattere condominiale.

Il debitore esecutato ha dichiarato che non esistono e non sono in programma spese che riguardano le parti comuni (sole facciate).



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 02.06.2023 al prot. 250312 (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) .

C E R T I F I C A

che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **71** particella n° **1003**, 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 F2 – Aree destinate a standard urbanistici ai sensi del D.L. 2 aprile 1968 n° 1444";

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:



- Titolo Abilitativo edilizio in sanatoria nr. 189 del 22.08.2006 (domanda 3° condono prot 67980 del 10.12.2004) abitazione distinta al catasto al F. 71 p.lla 1003 sub. 3;

Dai rilievi metrici eseguiti e dalla visione dei luoghi, si è riscontrato una diversa distribuzione degli spazi interni per come meglio indicato nella planimetria di raffronto; ed in particolare è stato traslato il bagno tra le due camere da letto, sono stati spostati i vani porta e creato una lavanderia nel disimpegno con accesso dalla cucina.

Si è riscontrato altresì la chiusura del sottoscala con una porta in alluminio per la realizzazione di un ripostiglio; per tale difformità verrà quantificato di seguito il ripristino.

Le difformità sopra evidenziate (per la sola diversa distribuzione degli spazi interni) sono sanabili con la presentazione di un titolo abilitativo in sanatoria ed il pagamento delle relative sanzioni mentre per il sottoscala devono essere ripristinati i luoghi con lo smontaggio della porta.

I costi delle attività sopra indicate sono i seguenti:

Oneri professionali per la sanatoria	€	1500,00
Sanzioni amministrative	€	1000,00
Diritti di segreteria	€	100,00
Costi di ripristino e smaltimento	€	<u>500,00</u>
Totale	€	3100,00

Si ribadisce quanto riportato in premessa, che in fase di accesso agli atti, nel fascicolo inerente detta unità immobiliare vi erano le sole copie del titolo edilizio in sanatoria, la copia della domanda di condono e del versamenti eseguiti al fine del rilascio del suddetto titolo in sanatoria (che si allega alla presente); ciò in conseguenza del fatto che il fascicolo inerente il fabbricato (di cui l'immobile era parte integrante) era stato acquisito dalla Guardia di finanza per esecuzioni di indagini ed alla data degli accertamenti non erano stati restituiti (vedi dichiarazione del comune allegata alle indagini urbanistiche).

Per quanto sopra esposto, si chiarisce che il titolo edilizio in sanatoria si riferisce all'immobile identificato al catasto al F. 71 p.lla 1003 sub. 3, e pertanto in assenza di elaborati progettuali (posti sotto sequestro alla data dell'accertamento); lo scrivente, ai fini di una conformità dei luoghi, ha fatto riferimento alla planimetria catastale (elemento richiesto dall'amministrazione prima del rilascio del titolo edilizio in sanatori).

Ogni altra determinazione in merito si potrà fare solo all'esito delle indagini e della restituzione dell'intero fascicolo.



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 "128.56 " kWh/m 2 anno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq 1.100,00 e una superficie commerciale di mq 131,00 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

sup. commerciale di mq 131,00 x valore unitario 1100,00= Valore di mercato € 144.100,00

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	€ 144.100,00
Spese per rettifica planimetria catastale	€ 500,00
Spese sanatoria edilizia	€ 3.100,00
Valore Lotto	€ 140.500,00

Catanzaro li 06.09.2023



Lentini Geometra Francesco

