
TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzione Immobiliare

SPRING SPV SRL

Contro



N. 32/2023 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. [REDACTED] - 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
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).....	10
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari.....	12
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	12
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)	13
Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.....	15
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	18
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 pignorato18

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 titoli19

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 vigente19

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 sanatoria20

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)21

Elenco Allegati:23



Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con Ordinanza pronunciata in data 16.10.2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Luca Mercuri, ha nominato 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 iscritta con il n. 32/2023 Reg. Es, promossa "Spring SPV S.r.l." e per essa la "Prelios Credit Servicing S.p.A." contro "[REDACTED] Limitatamente ai beni pignorati siti nel Comune di Catanzaro.

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 07.03.2024, 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 procedente 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.

Premessa

Con **Atto di Pignoramento** notificato in data **11.02.2023**, consegnato il 16.03.2023, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** il **28.03.2023**, al n. **3425** del **Registro Particolare** e al n. **4884** del **Registro Generale**, la società **Spring SPV** ha chiesto che in suo favore e contro [REDACTED] [REDACTED] fosse eseguito il pignoramento sui seguenti immobili: per la quota di **1/1** (uno/uno) di proprietà:

- 1) Abitazione di tipo economico censita nel NCEU del **Comune di Catanzaro** al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6**, partita **18671**, zona censuaria **5**, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **6,5** vani, Superficie Catastale Totale **147 m²**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **139 m²**, Rendita **288,70 €**, Piano **Primo**, Interno **1**, Viale **Crotone** n. **113**;
- 2) Abitazione di tipo economico censita nel NCEU del **Comune di Catanzaro** al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6**, partita **7124**, zona censuaria **5**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5** vani, Superficie Catastale Totale **103 m²**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **100 m²**, Rendita **267,27 €**, Piano **Primo**, Via **Dei Crociati** n. **21**.

Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali

Per il compendio immobiliare pignorato, il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 18.12.2023 alle ore 09:30 presso le unità immobiliari pignorate, previa comunicazione alla parte debitrice a mezzo raccomandata A.R..



Nella circostanza del sopralluogo a cui hanno preso parte il Notaio dott. Giuseppe Aversa, custode giudiziario esterno, [REDACTED], fratello della [REDACTED] pitrice e l'ing. Francesco Donato, collaboratore dello scrivente, si è preso visione degli immobili oggetto di procedura, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici ([All. n. 1: Verbale di Sopralluogo](#) – [All. n. 2: Documentazione Fotografica](#)).

Al fine di adempiere al proprio mandato lo scrivente, dalla piattaforma tecnologica SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per i beni oggetto di pignoramento ha acquisito la seguente documentazione catastale ([All. n. 3: Documentazione Catastale](#)):

- ✓ Visura storica per immobile abitazione censita nel Comune di Catanzaro al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6** ([All. n. 3a](#));
- ✓ Visura storica per immobile abitazione censita nel Comune di Catanzaro al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6** ([All. n. 3b](#));
- ✓ Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6**, nonché Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della stessa particella ([All. n. 3c](#));
- ✓ Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6** ([All. n. 3d](#));

Dallo Studio del Notaio Gualtieri Paola di Catanzaro in data 16.11.2023 è stato acquisito l'Atto di Donazione e Divisione del **28.03.2012**, Rep. **154982** ([All. n. 4: Atto Donazione e Divisione per Notaio Dr. Paola Gualtieri, Rep. 154982, del 28.03.2012](#)).

Dall'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro in data 27.11.2023 è stato acquisito l'Atto di Donazione del **24.04.1982**, Repertorio **65443**, a rogito Notaio Gregorio Stanizzi, da Catanzaro ([All. n. 5: Atto Donazione per Notaio Dr. Gregorio Stanizzi, Rep. 65443, del 24.04.1982](#)).

In data 02.01.2024 lo scrivente ha inoltrato al Comune di Catanzaro richiesta di accesso agli atti per l'acquisizione dei titoli edilizi abilitativi e dei certificati di Agibilità relativi agli immobili oggetto di procedura ([All. N. 6: Richiesta Atti Comune di Catanzaro](#)).



In data 10.01.2024 il predetto Comune ha rilasciato in copia la Licenza Edilizia n. **4147/69** relativa all'immobile sito in Viale Crotone (ex rione Casciolino) censito nel Comune di Catanzaro al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6** e di quanto in essa allegato ([All. N. 7: Licenza Edilizia N. 4147/69](#)):

- ✓ Licenza Edilizia N. 4147/69 del 11.07.1972 rilasciata ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] ([All. n. 7a](#));
- ✓ Comunicazione Approvazione Progetto da Parte della Commissione Edilizia ([All. n. 7b](#));
- ✓ Relazione Tecnica ([All. n. 7c](#));
- ✓ Planimetrie ([All. n. 7d](#));
- ✓ Piante ([All. n. 7e](#));
- ✓ Sezione e Prospetti ([All. n. 7f](#));
- ✓ Fossa Settica ([All. n. 7g](#)).

Il sig. [REDACTED], non essendo stata reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale il titolo edilizio relativo all'immobile sito in Via Dei Crociati, censito nel Comune di Catanzaro al foglio di mappa **99** particella **61** sub. **6**, ha fornito in copia quanto in suo possesso e nello specifico ([All. N. 8: Autorizzazione Edilizia N. 3942 del 07.08.1956](#)):

- ✓ Autorizzazione Edilizia N. 3942 del 07.08.1956 in testa alla ditta Leporte Palmira ([All. n. 8a](#));
- ✓ Prospetto del Fabbricato ([All. n. 8b](#));
- ✓ Dichiarazione di abitabilità a partire dal giorno 17.07.1958, rilasciata in data 17.07.1958 ([All. n. 8c](#));
- ✓ Certificazione attestante l'inizio e al fine dei lavori e la consistenza del fabbricato, recante prot. n. 5566 del 21.07.1958 ([All. n. 8d](#));

Per una rappresentazione generale dei luoghi di causa si rimanda alla Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 e alle immagini estrapolate dal Sito "Google Heart Pro" ([All. n. 9: Carta Tecnica Regionale – All. n. 10: Immagini Google Heart Pro](#)).



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)

Immobile 1: Unità Immobiliare censita nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 95 particella 230, sub. 6, partita 18671, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 147 m², Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 139 m², Rendita 288,70 €, Piano Primo, Interno 1, Viale Crotone n. 113, in testa alla ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per il diritto di proprietà per 1/1 regime bene personale (Cfr. All. n. 3a).

Si dà atto che l'immobile ha come corretta toponomastica Viale Crotone n. 143.

L'immobile confina con appartamento identificato con il sub. 5 intestato alla ditta [REDACTED] vano Scala, Strada pubblica, salvo altri.

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di Catanzaro, Quartiere Lido, in un'area dotata di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione e di tutti i principali servizi. Il bene dista circa 580 m dal mare.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un edificio multipiano ed è composta da soggiorno, salotto, cucina abitabile, due stanze da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio, disimpegno e tre balconi, per come meglio rappresentati nella planimetria catastale (Cfr. All. n. 3c).

I pavimenti sono misti in marmo e ceramica, le rifiniture sono "tipo civile" di media qualità. Gli infissi interni e esterni sono in legno.

L'immobile è disabitato e versa in condizioni di abbandono e incuria, allo stato non è allacciato all'utenza elettrica.

L'impianto elettrico e sanitario sono entrambi sottotraccia, gli stessi sono fatiscenti e, ad eccezione di un solo bagno ristrutturato nell'ultimo ventennio, necessitano di essere sostituiti.



L'immobile ha una superficie lorda di **139 mq**, arrotondata alla cifra intera, e altezza interna di **3,00 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 la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 2.

Immobile 2: Unità Immobiliare censita nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6**, partita **7124**, zona censuaria **5**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5** vani, Superficie Catastale Totale **103 m²**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **100 m²**, Rendita **267,27 €**, Piano **Primo**, Via **Dei Crociati** n. **21**, in testa alla ditta [REDACTED] per il diritto di proprietà per **1/1** (Cfr. All. n. 3d).

Si dà atto che l'immobile ha come corretta toponomastica **Via Messina** n. **6** ed ha un accesso secondario da **Via Dei Crociati**, snc..

L'immobile confina con appartamento identificato con il sub. 5 intestato alla ditta [REDACTED], vano Scala, Strada pubblica, salvo altri.

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di Catanzaro, **Quartiere Lido**, in un'area dotata di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione e di tutti i principali servizi. Il bene dista circa 70 m dal Lungomare Stefano Pugliese.

L'appartamento, ubicato al piano primo di un edificio a tre elevazioni fuori terra, è composto da tre vani, cucina, bagno, ingresso/disimpegno e balcone su tutto il prospetto con affaccio su **Via Dei Crociati** (Cfr. All. n. 3b).

I pavimenti sono misti in graniglia e ceramica, le rifiniture sono "tipo civile" di media qualità. Gli infissi interni e esterni sono in legno, su quelli esterni prospiciente su **Via Dei Crociati** sono presenti dei doppi infissi in alluminio.

L'immobile è disabitato e versa in condizioni non buone, allo stato non è allacciato all'utenza elettrica.

L'impianto elettrico e sanitario sono entrambi sottotraccia, gli stessi sono fatiscenti e necessitano di essere sostituiti.



L'immobile ha una superficie lorda di **100 mq**, arrotondata alla cifra intera, e altezza interna di **2,96 m**.

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

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).

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

Immobile 1: L'unità Immobiliare censita nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6**, con accesso dal civico **143** di Viale Crotone, è pervenuta alla debitrice per il diritto di proprietà per **1/1** regime bene personale, con atto di Donazione e Divisione del **28.03.2012**, Repertorio **N. 154982**, Raccolta **N. 46823**, per Notaio **Dr. Paola Gualtieri** di Catanzaro, Registrato a Catanzaro il **17.04.2012** al **N. 2340**, serie **1T** e Trascritto a Catanzaro in data **17.04.2012** rispettivamente: ai Numeri **5300-5301** di Registro Generale e ai Numeri **4387-4388** di Registro Particolare; ai Numeri **5302-5303** di Registro Generale e ai Numeri **4389-4390** di Registro Particolare (Cfr. All. n. 4).

Immobile 2: L'unità Immobiliare censita nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6**, con acceso principale da Via Messina n. **6** è pervenuta alla debitrice per il diritto di proprietà per **1/1**, con atto di Donazione del **24.04.1982**, Repertorio **N. 65443**, Raccolta **N. 5533**, per Notaio **Dr. Gregorio Stanizzi** di Catanzaro, Registrato a Catanzaro il **14.05.1982** al **N. 1974**, serie **I** e Trascritto a Catanzaro in data **20.05.1982**, Vol. **2941**, al Numero **9402** di Registro Generale e Numero **8434** di Registro Particolare (Cfr. All. n. 5).

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

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono disabitati e in possesso della debitrice per il diritto di piena proprietà.



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, ubicazione, destinazione e condizioni analoghe, 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.



Nel caso in questione si tratta di due appartamenti, con uniche superfici da ragguagliare costituiti dai balconi, per cui si ha:

- 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) Balconi, computati nella misura: del 25% fino a 25 mq e per l'eccedenza nella misura del 10%.

Fonti di Informazione

Per i beni oggetti di stima con il procedimento sintetico comparativo, considerata le loro caratteristiche, 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, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare 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.

Catanzaro Lido per la tipologia appartamenti è in assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari della Città di Catanzaro con oltre il 25% del totale. Il prezzo al m² mediamente richiesto in zona è attualmente pari a 1.510 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 990 €/m² e 1.925 €/m². I predetti valori sono di circa il 45% superiore alla media cittadina e ne fa una zona tra le più costose in assoluto per questa tipologia: le quotazioni degli appartamenti più elevati sono proprio nella zona di Catanzaro Lido.



Sulla base dei dati ufficiali sulle compravendite diffusi dall' Agenzia delle Entrate riferiti alla zona OMI "D8" (Catanzaro Lido - Fascia litorale – Piazza Garibaldi - Lungomare – Piazza Dogana), che è quella più vicina alla zona Catanzaro Lido e nella quale ricadono gli immobili oggetto di stima, i prezzi al m² per un appartamento in vendita sono compresi tra **1.520 €/m²** e **1.730 €/m²**.

Dalle indagini esperite in *loco* e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che nelle zone in esame, per appartamenti simili, con lo stesso stato, età e qualità, la quotazione può essere assunta pari rispettivamente a:

- **1.300,00 €/mq** per quello ubicato su **Viale Crotone n. 143**;
- **1400,00 €/mq** per quello ubicato in **Via Messina n. 6** in adiacenza al Lungomare **Stefano Pugliese**.

Le quotazioni si riferiscono ad unità immobiliari per le quali lo stato conservativo è tale da richiedere ingenti lavori di ristrutturazione, la cui richiesta sul mercato è molto attiva.

In ultimo 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 paragrafo successivo,

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 dei beni è possibile procedere alla formazione di due lotti separati. Di seguito si procede alla stima di ciascuna delle unità immobiliari oggetto di procedura.

Lotto N. 1 – Il lotto N. 1 è costituito dall'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di **Catanzaro** al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6**, zona censuaria **5**, categoria **A/3**, classe **1**, consistenza **6,5** vani, Superficie Catastale Totale **147 m²**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **139 m²**, Rendita **288,70 €**, Piano **Primo**, Interno **1**, con accesso dal civico **143** di **Viale Crotone**.



Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di **Catanzaro**, **Quartiere Lido**, in un'area dotata di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione e di tutti i principali servizi. Il bene dista circa 580 m dal mare ed è di facile accesso da **Viale Crotone** in corrispondenza del civico n. **143**. L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un edificio multipiano, con struttura portante in cemento armato, realizzato a cavallo tra gli anni '70-'80, la stessa è composta da soggiorno, salotto, cucina abitabile, due stanze da letto, due bagni, un piccolo ripostiglio, disimpegno e tre balconi, per come meglio rappresentati nella planimetria catastale.

I pavimenti sono misti in marmo e ceramica, le rifiniture sono "tipo civile" di media qualità. Gli infissi interni e esterni sono in legno.

L'immobile è disabitato e versa in condizioni di abbandono e incuria, allo stato non è allacciato all'utenza elettrica.

L'impianto elettrico e sanitario sono entrambi sottotraccia, gli stessi sono fatiscenti e, ad eccezione di un solo bagno ristrutturato nell'ultimo ventennio, necessitano di essere sostituiti.

L'immobile ha una superficie lorda di **139 mq**, arrotondata alla cifra intera, e altezza interna di **3,00 m**.

La superficie interna calpestabile è di circa 119 m² e la **superficie commerciale** è di **146 mq**, arrotondata alla cifra intera:

Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Piano Primo (Appartamento)	139,00	1,00	139,00
Balconi	33,20	0,25 fino a 25 mq Eccedenza al 10%	7,07
TOTALE	---	---	146,07mq

Considerando un valore unitario pari a **1.300,00 €/m²** ed applicando il coefficiente di correzione della stima nella misura del 5%, si ottiene un valore del lotto pari a:



146 (mq) x 1.300 (€/mq) x 0,95 = **180.310,00 €**

Ed in cifra tonda (**Euro Centottantamilatrecento/00**).

Lotto N. 2 – Il lotto N. 2 è costituito dall'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di **Catanzaro** al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **4,5 vani**, Superficie Catastale Totale **103 m²**, Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte **100 m²**, Rendita **267,27 €**, Piano **Primo**, con accesso principale da **Via Messina n. 6** e secondario da **Via Dei Crociati, snc**.

Il bene pignorato è ubicato nella zona marina del Comune di **Catanzaro**, **Quartiere Lido**, in un'area dotata di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione e di tutti i principali servizi. Il bene dista circa **70 m** dal **Lungomare Stefano Pugliese**.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo di un edificio a tre elevazioni fuori, ultimato nell'anno 1958, con struttura portante prevalente in muratura, la stessa è composta da tre vani, cucina, bagno, ingresso/disimpegno e balcone su tutto il prospetto con affaccio su **Via Dei Crociati** (Cfr. All. n. 3b).

I pavimenti sono misti in graniglia e ceramica, le rifiniture sono "tipo civile" di media qualità. Gli infissi interni e esterni sono in legno e su quelli esterni prospicienti su **Via Dei Crociati** sono presenti dei doppi infissi in alluminio.

L'immobile è disabitato e versa in condizioni non buone, allo stato non è allacciato all'utenza elettrica.

L'impianto elettrico e sanitario sono entrambi sottotraccia, gli stessi sono fatiscenti e necessitano di essere sostituiti.

L'immobile ha una superficie lorda di **100 mq**, arrotondata alla cifra intera, e altezza interna di **2,96 m**.

La superficie interna calpestabile è di circa 80 m² e la superficie commerciale è di **102 mq**, arrotondate alla cifra intera:



Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coefficiente	Sup. Comm.le (mq)
Piano Primo (Appartamento)	100,00	1,00	100,00
Balconi	8,50	0,25 fino a 25 mq Eccedenza al 10%	2,125
TOTALE	---	---	102,125 mq

Considerando un valore unitario pari a **1.400,00 €/m²** ed applicando il coefficiente di correzione della stima nella misura del 5%, si ottiene un valore del lotto pari a:

$$102 \text{ (mq)} \times 1.400 \text{ (€/mq)} \times 0,95 = \mathbf{135.660,00 \text{ €}}$$

Ed in cifra tonda (**Euro Centotrentacinquemilasettecento/00**).

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

I beni oggetto di esecuzione sono in capo per l'intera proprietà alla debitrice.

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

Dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storica-ipotecaria ventennale allegata in atti e dalla documentazione acquisita, risulta quanto di seguito:

1. Iscrizioni: NN. **4768/414** del **26.03.2013**, Ipoteca **Giudiziale**, nascente da **Decreto Ingiuntivo** del **28.02.2013**, Numero di **Repertorio 669/2** emesso da **Tribunale di Crotone**, Sede **Crotone**, a favore di **Banca Popolare Del Mezzogiorno S.p.A.**, Sede **Crotone**, Codice fiscale **02988480790** (Richiedente: Sirinform Italia S.r.l. per Banca



Popolare Del Mezzogiorno S.p.A.), contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale € 311.348,58 Totale € 400.000,00. Grava su Catanzaro Foglio 95 Particella 230 Sub. 6, Catanzaro Foglio 99 Particella 61 Sub. 6.

2. Trascrizioni e Pignoramenti: Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 28.03.2023 al n. 3425 del Registro Particolare e al n. 4884 del Registro Generale a favore della società Spring SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), codice fiscale 05074030262, e contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota 1/1 (uno/uno) di Proprietà, sugli immobili di seguito elencati:

- 1) Abitazione di tipo economica Categoria A/3, Comune di Catanzaro, Foglio 95, Particella 230, Sub. 6, consistenza 6,5 vani, Viale Crotone n. 113, Interno 1 Piano 1;
 - 2) Abitazione di tipo economica Categoria A/3, Comune di Catanzaro, Foglio 99, Particella 61, Sub. 6, consistenza 4,5 vani, Viale Dei Crociati, snc, Piano 1;
- L'Atto Giudiziario è del 11.02.2023, Repertorio 118, Tribunale di Crotone, e grava per la quota di 1/1 di piena proprietà sul compendio pignorato.

3. Atti di asservimento urbanistico: *NESSUNO*;

4. Spese condominiali scadute ed insolute: *NESSUNA*.

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 aggiorna-



mento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita, nonché a seguito delle verifiche eseguite durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato, quanto di seguito.

Relativamente al **Lotto 1**, costituito dall'unità immobiliare censita nel NCEU del **Comune di Catanzaro** al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6**, **Piano Primo**, **Interno 1**, con accesso dal civico **143** di **Viale Crotone**, dal raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla **Licenza Edilizia N. 4147/69** del **11.07.1972**, si riscontra che l'unità immobiliare è difforma solo per una piccola variazione interna, consistita nell'eliminazione di un piccolo vano, per cui si rende necessario conformare urbanisticamente l'immobile all'attuale planimetria (Cfr. All. nr. 7e).

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale (Cfr. All. n. 3c), occorre esclusivamente inoltrare istanza di aggiornamento del numero civico.

Per il predetto immobile non è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

Relativamente al **Lotto 2**, costituito dall'unità immobiliare censita nel NCEU del **Comune di Catanzaro** al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6**, **Piano Primo**, con accesso principale da **Via Messina n. 6** e secondario da **Via Dei Crociati, snc**, realizzato a seguito di **Autorizzazione Edilizia N. 3942** del **07.08.1956**, non sono stati reperiti gli elaborati grafici necessari per effettuare i necessari confronti al fine di poterne attestare la regolarità edilizia.

L'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata in data **24.07.1958** (Cfr. All. n. 3d), occorre esclusivamente inoltrare istanza di aggiornamento del numero civico.

L'immobile è stato dichiarato agibile a decorrere dal **17.07.1958** (Cfr. All. n. 8c).

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

Lotto N. 1 – Relativamente al lotto 1, costituito dall'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 95 particella 230, sub. 6, Piano Primo, Interno 1, con accesso dal civico 143 di Viale Crotone, per la regolarizzazione delle opere difformi alla Licenza Edilizia N. 4147/69 del 11.07.1972, trattandosi di opere interne che non comportano aumenti di superficie e/o di volume e non variano sostanzialmente le originarie condizioni igienico-sanitarie, può prodursi domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/01 e s.m. ed i.).

La regolarizzazione in sanatoria è perseguibile mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed è subordinata al pagamento, di una sanzione, in misura pari a 1.000,00 €, oltre diritti e spese tecniche, quest'ultime nella misura di circa 1.000,00 €, per complessive **2.000,00 € (Euro Duemila/00)**.

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" rispettivamente:

- con Protocollo n. 39048 del 20/01/2024, Codice Identificativo n. 7902324000148232, valido fino al 20.01.2034, salvo intervenute varia-



zioni, per il Lotto 1, relativo all'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di **Catanzaro** al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6**, Piano **Primo**, Interno **1**, con accesso dal civico **143** di **Viale Crotone** (All. n. 11: "A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica – Immobile in Viale Crotone n. 143");

- con Protocollo n. 39025 del 20/01/2024, Codice Identificativo n. 7902324000148229, valido fino al 20.01.2034, salvo intervenute variazioni, per il lotto n. 2 relativo all'unità immobiliare censita nel NCEU del Comune di **Catanzaro** al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6**, Piano **Primo**, con accesso dal civico **6** di **Via Messina** (All. n. 12: "A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica – Immobile in Via Messina n. 6").

Entrambe le unità immobiliari sono risultate di classe energetica **G**, con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, pari rispettivamente a:

- ✓ **EP_{gl,nren} = 54,32 kWh/m²** per l'immobile con accesso dal civico 143 di Viale Crotone (Lotto N. 1);
- ✓ **EP_{gl,nren} = 68,26 kWh/m²** per l'immobile con accesso dal civico 6 di Via Messina (Lotto N.2).

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 **29 Gennaio 2024**

L'Esperto Stimatore

Ing. Antonio **Sestito**



Elenco Allegati:

- All. N. 1 Verbale di Sopralluogo;
- All. N. 2 Documentazione Fotografica;
- All. N. 3 ✓ Visura storica per immobile abitazione censita nel Comune di Catanzaro al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6** (All. n. 3a);
- ✓ Visura storica per immobile abitazione censita nel Comune di Catanzaro al foglio di mappa Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6** (All. n. 3b);
- ✓ Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **95** particella **230**, sub. **6** e Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della stessa particella (All. n. 3c);
- ✓ Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa Planimetria dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Catanzaro al foglio di mappa **99** particella **61**, sub. **6** (All. n. 3d);
- All. N. 4 Atto Donazione e Divisione per Notaio Dr. Paola Gualtieri, Rep. 154982, del 28.03.2012;
- All. N. 5 Atto Donazione per Notaio Dr. Gregorio Stanizzi, Rep. 65443, del 24.04.1982;
- All. N. 6 Richiesta Atti Comune di Catanzaro;
- All. N. 7 Licenza Edilizia N. 4147/69:
- ✓ Licenza Edilizia N. 4147/69 del 11.07.1972 rilasciata ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 7a);
- ✓ Comunicazione Approvazione da Parte della Commissione Edilizia (All. n. 7b);



- ✓ Relazione Tecnica (All. n. 7c);
- ✓ Planimetrie (All. n. 7d);
- ✓ Piante (All. n. 7e);
- ✓ Sezione e Prospetti (All. n. 7f);
- ✓ Fossa Settica (All. n. 7g);

All. N. 8 Autorizzazione Edilizia N. 3942 del 07.08.1956:

- ✓ Autorizzazione Edilizia N. 3942 del 07.08.1956 in testa alla ditta Leporte Palmira (All. n. 8a);
- ✓ Prospetto del Fabbricato (All. n. 8b);
- ✓ Dichiarazione di abitabilità a partire dal giorno 17.07.1958, rilasciata in data 17.07.1958 (All. n. 8c);
- ✓ Certificazione attestante l'inizio e al fine dei lavori e la consistenza del fabbricato, recante prot. n. 5566 del 21.07.1958 (All. n. 8d);

All. N. 9 Carta Tecnica Regionale;

All. N. 10 Immagini Google Heart Pro;

All. N. 11 A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica – Immobile in Viale Crotone n. 143;

All. N. 12 A.P.E. – Attestato Prestazione Energetica – Immobile in Via Messina n. 6.

Catanzaro lì **29 Gennaio 2024**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito

