

UD. 22/11

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
A. 2007
A. CANCELLERIA

TRIBUNALE di CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione-Immobiliare:

Banca Antoniana Popolare Veneta spa
contro

Processo esecutivo immobiliare n.112/06 Reg. Esec. Imm.

Giudice Dr.ssa M.C. Andricciola

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato: Ing. Salvatore Russetti
Iscritto all'albo della Provincia di Catanzaro nr.1437
C.F. RSS SVT 61P20 C352W P.I. 02157130796

Indirizzo: Catanzaro -Via Martiri di Gerace, 17

tel.0961.794600
cell.337.379463
fax.0961.794600
email: salva61@libero.it

PREMESSA

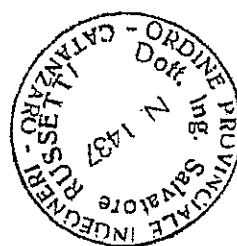
Il sottoscritto Dr. Ing. Salvatore Russetti iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al Nr.1437 è stato nominato dal Giudice Delegato Dott.ssa M.C. Andricciola, Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) nel **Processo Esecutivo Immobiliare nr.121/06 Reg. Esec. promosso da Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro [REDACTED]**

L'incarico affidato dal Giudice dell'esecuzione consiste nel fornire adeguate risposte ai seguenti quesiti:

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
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 il pignoramento;
4. 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;
5. l'esistenza di formalità vincoli ed oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia ed 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;
7. Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali proprietari;



Il CTU, quindi, ha convocato le parti, per mezzo di lettera raccomandata AR, per effettuare il sopralluogo che si è svolto in data 09.05.2007 alle ore 15,00. In tale occasione è stato redatto il verbale unito alla presente. Sulla scorta degli elementi raccolti, il CTU, quindi, ha redatto la seguente relazione.



Risposte ai Quesiti

Quesito nr.1

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Risposte al quesito nr.1

Gli immobili oggetto del fallimento sono rappresentati da un appartamento in Davoli, c.da Piani di Bella, s.n. e un appartamento in c.da Fazzino s.n. sempre in Davoli. Il primo appartamento è ubicato in una zona di campagna alle spalle della zona marina del paese, il secondo al centro della frazione marina in uno stabile a più piani.

*in campo
pubblico
confini
?*

Dati Catastali

1. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
17	439	-	A/3	2	7 vani	433,82

2. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

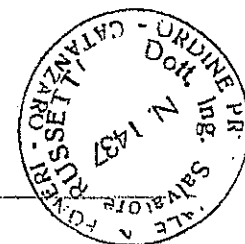
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita Catastale (€)
6	910	:	C/2	2	96 mq	118,99

Quesito nr.2

- una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;

Risposte al quesito nr.2

1. Appartamento di c.da Piani di Bella



L'appartamento in c.da Piani di Bella, Davoli è ubicato in una zona di campagna discretamente urbanizzata ma poco antropizzata a monte della statale SS106. L'appartamento si trova al piano terra di una struttura abitativa indipendente a due piani fuori terra. Il piano superiore, non oggetto della presente relazione, è costituito dalla armatura in c.a. e dalla tamponatura esterna e dal tetto a spioventi (Foto 1.1-1.2). La struttura insiste su un terreno in leggero declivio per cui nella zona antistante il terrapieno sottostante la struttura è ricavato un garage non oggetto anche esso della presente (Foto 2).

L'esterno della struttura, limitatamente alla zona relativa al piano terreno è rifinita con intonaco e pitturazione.

L'interno dell'unità abitativa è suddiviso in più vani, i pavimenti sono in ceramica di buon livello, il bagno è piastrellato e gli infissi dotati di persiane sono in legno. La casa possiede un camino nel salotto ingresso ed è priva di riscaldamento generale. La struttura è ben tenuta e curata e si presenta in ottimo stato di conservazione. Nell'allegato 1 è riportata la planimetria dell'appartamento in scala 1:100.

2. Appartamento di c.da Fazzino

L'appartamento in c.da Fazzino è ubicato nella frazione marina di Davoli, strettamente a ridosso della statale SS106 in una zona ampiamente urbanizzata. L'appartamento è al secondo piano di uno stabile a cinque piani (Foto 3). Il fabbricato è di nuova costruzione, ben tenuto e dotato di ascensore. L'appartamento, dotato di ampie vetrate è molto luminoso e ben si presta ad uso ufficio. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi in alluminio. Nell'allegato 2 è riportata la planimetria dell'appartamento in scala 1:100.



Quesito nr.3

- Indichi l'intestazione catastale;

Risposte al quesito nr.3

Dati Catastali

1. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale (€)
17	439		A/3	.2	7 vani	433,82

2. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita Catastale (€)
6	910		C/2	2	96 mq	118,99

I dati sopra descritti, sono evinti dalle visure catastali in atti al procedimento.

Quesito nr.4

- Precisi se gli immobili sono liberi o non da locazioni, affitti, canoni, livelli, servitù ed altri diritti reali;

Risposte al quesito nr.4

L'immobile di contrada Piani di Bella è utilizzato come propria abitazione dal [redacted]. L'immobile di contrada Fazzino al momento del sopralluogo era libero e sgombro del mobilio lo stesso era utilizzato come ufficio del [redacted] per quanto riferito.



Quesito nr.5

- Accerti la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà con soggetti estranei indicando il valore della quota di pertinenza del fallito, la eventuale separazione in natura, redigendo, in caso negativo progetto di massima di separazione ai fini del giudizio di divisione;

Risposte al quesito nr.5

In base alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del 22.10.2006 a firma del dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena agli atti si evince quanto segue:

- Relativamente al bene in Davoli alla via Contrada Fazzino, distinto al NCEU al foglio 6, particella 910 sino al 22.10.2006 la p.p. dell'intero risulta in testa al [redacted] in qualità di titolare dell'omonima Ditta Individuale [redacted] per averla acquisita dalla [redacted] [redacted] in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Antonio Andreacchio, di Soverato, in data 12.02.2002 Rep. 32979 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 13.02.2002 ai nn° 3043/2426. Alla parte venditrice il bene in oggetto era pervenuto per successione testamentaria a [redacted] pubblicato con verbale a rogito Notaio Edda Rao di Soverato in data 29.06.1998 Rep. 33830, ivi registrato in data 20.07.1998, non ancora trascritti. Al [redacted] era pervenuto per divisione dal fratello [redacted] [redacted] in forza dell'atto di divisione redatto dal Notaio Luigi Martelli in data 01.04.1976 e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 13.04.1976 ai nn°6296/5698. Ai condividendi era pervenuto per costruzione su porzione di terreno, identificata al NCT foglio 6 p.lle 63/c e 41/b.def.230, acquistata dal [redacted] giusta atto di compravendita redatto dal Notaio Vincenzo Gallelli, di Soverato, in data 22.12.1973 registrato a Soverato il 27.12.1973 N°1573 e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 05.01.1974 ai nn° 280/259.

oppo
di
not
eca

~~~~~

- Relativamente al bene in Davoli alla via Contrada Piani di Bella, distinto al NCEU al foglio 17, particella 439 sino al 22.10.2006 la p.p. dell'intero risulta in testa a [redacted] al quale era pervenuta nel modo seguente:
  - a) 19/21 per acquisto della madre [redacted] e dai germani [redacted]



[REDACTED], in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio Andrea Andreacchio, di Soverato, in data 14.01.200 Rep.23743 trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 03.02.2000 ai nn° 1856/1423.

Il Signor [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione di beni.

Ai venditori la quota ceduta era pervenuta, come rilevato dal titolo, per successione ad [REDACTED] e deceduto il 22.03.1999, giusta denuncia n° 82 vol. 212 registrata a Soverato il 22.09.1999 e non ancora trascritta.

Al [REDACTED] il suddetto bene era pervenuto per costruzione su porzione di terreno, identificata al NCT foglio n° 17 p.lla 30/h, acquistata dalla Signora [REDACTED] giusta atto di compravendita redatto dal Notaio Luigi Martelli, di San Vito sullo Ionio, in data 09.04.1963 n°760 e trascritto presso la C.RR.II. di Catanzaro in data 24.04.1963 ai nn°6538/6118.

b) 2/21 per successione ad [REDACTED] già generalizzato, con la già citata successione n°82 vol 212.

DAL 22.12.1973 AL 22.09.2006, a Favore e Contro il [REDACTED]

DAL 22.12.1973 AL 13.04.1976, a Favore e Contro il [REDACTED]

DAL 22.12.1973 AL 13.02.2002, a Favore e Contro la [REDACTED]

DAL 09.04.1963 AL 22.09.2006, a Favore e Contro il [REDACTED]

DAL 22.03.1999 AL 22.09.2006, a Favore e Contro la [REDACTED]

[REDACTED] nonché i [REDACTED]

#### Quesito nr.6

- o Precisi se è possibile vendere gli immobili in uno o più lotti ed in questo ultimo caso determini i vari lotti;

#### Risposte al quesito nr.6

I beni sono indivisibili.





**Quesito nr.7**

- Proceda alla stima dei beni pignorati con l'indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato;

**Risposte al quesito nr.7**

**Criterio adottato per la stima**

Il metodo di stima adottato è quello comparativo. Si sono, quindi, analizzati i prezzi di vendita praticati per immobili con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto della valutazione giungendo così ad una media dei prezzi di mercato.

La valutazione è stata effettuata differentemente per i due beni, perchè insistono in zone molto disomogenee dello stesso comune. Pertanto, per l'appartamento di contrada Piani di bella si è optato per una valutazione di €/mq 940,00.

Detta valutazione, al di sotto della media, vuole tenere conto della zona periferica non propriamente residenziale

Per quanto riguarda l'immobile di contrada Fazzino la valutazione è stata posta ad €/mq 1080,00 atteso la centralità dell'immobile ma la vocazione dello stesso ad uso commerciale.

**Stima dei beni**

Quindi in base quanto descritto risulta la seguente situazione valutativa:

- Immobile di contrada Piani di Bella:

| superficie mq | Valutazione €/mq | Stima      |
|---------------|------------------|------------|
| 137,2         | 870              | 119.364,00 |

- Immobile di contrada Fazzino:

| superficie mq | Valutazione €/mq | Stima      |
|---------------|------------------|------------|
| 96            | 1120             | 107.520,00 |



**Quesito nr.8**

- Per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 L.n.47/85;

**Risposte al quesito nr.8**

Quesito non applicabile al procedimento

**Quesito nr.9**

- Indichi i dati necessari (compreso il valore iniziale) per la compilazione della denuncia INVIM per la voltura dei beni all'aggiudicatario.

**Risposte al quesito nr.9**

Per quel che concerne la compilazione della denuncia INVIM gli unici parametri evincibili sono la stima dei beni effettuata con la presente e le rendite catastali. Nella seguente tabella vengono riepilogati tali dati

| Foglio | Particella | sub  | Categoria | Classe | Stima (€)  | Rendita<br>Catastale(€) |
|--------|------------|------|-----------|--------|------------|-------------------------|
| 17     | 439        | -    | A/3       | 2      | 119.364,00 | 433,82                  |
| 6      | 910        | 1005 | C/2       | 2      | 107.520,00 | 118,99                  |



## Conclusioni

Ad completo espletamento dell'incarico si conclude quanto segue:

1. I beni in possesso del [redacted] ed oggetto della presente relazione consistono in due appartamenti in Davoli (CZ) di seguito meglio distinti:

a. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

| Fgl | Par.Illa | Ctg | Classe | Consistenza | Rendita Catastale (€) |
|-----|----------|-----|--------|-------------|-----------------------|
| 17  | 439      | A/3 | 2      | 7 vani      | 433,82                |

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita per 19/21 e successione per 2/21.

b. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

| Fgl | Par.Illa | Ctg | Classe | Superficie | Rendita Catastale (€) |
|-----|----------|-----|--------|------------|-----------------------|
| 6   | 910      | C/2 | 2      | 96 mq      | 118,99                |

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita.

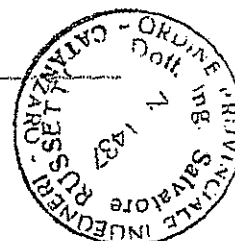
2. I beni sono liberi da qualunque tipo di vincoli.
3. In base all'analisi esposta risulta per i beni la seguente stima:

a. Immobile di contrada Piani di Bella:

| superficie mq | Valutazione €/mq | Stima      |
|---------------|------------------|------------|
| 137,2         | 870              | 119.364,00 |

b. Immobile di contrada Fazzino:

| superficie mq | Valutazione €/mq | Stima      |
|---------------|------------------|------------|
| 96            | 1120             | 107.520,00 |



## Conclusioni

Ad completo espletamento dell'incarico si conclude quanto segue:

1. I beni in possesso del [redacted] ed oggetto della presente relazione consistono in due appartamenti in Davoli (CZ) di seguito meglio distinti:

a. Appartamento di contrada Piani di Bella, Davoli

| Fgl | Par.lla | Ctg | Classe | Consistenza | Rendita Catastale (€) |
|-----|---------|-----|--------|-------------|-----------------------|
| 17  | 439     | A/3 | 2      | 7 vani      | 433,82                |

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita per 19/21 e successione per 2/21.

b. Appartamento di contrada Fazzino, Davoli

| Fgl | Par.lla | Ctg | Classe | Superficie | Rendita Catastale (€) |
|-----|---------|-----|--------|------------|-----------------------|
| 6   | 910     | C/2 | 2      | 96 mq      | 118,99                |

Detto bene è pervenuto in possesso del [redacted] a seguito di compravendita.

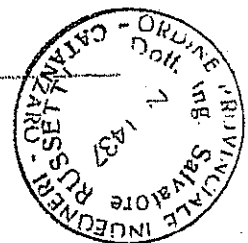
2. I beni sono liberi da qualunque tipo di vincoli.
3. In base all'analisi esposta risulta per i beni la seguente stima:

a. Immobile di contrada Piani di Bella:

| superficie mq | Valutazione €/mq | Stima      |
|---------------|------------------|------------|
| 137,2         | 870              | 119.364,00 |

b. Immobile di contrada Fazzino:

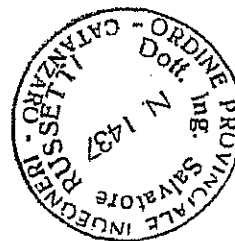
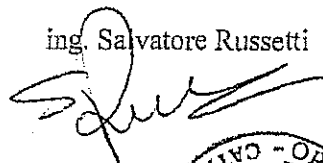
| superficie mq | Valutazione €/mq | Stima      |
|---------------|------------------|------------|
| 96            | 1120             | 107.520,00 |



4. Ai fini della denuncia INVIM i dati de beni sono riassunti nella successiva tabella:

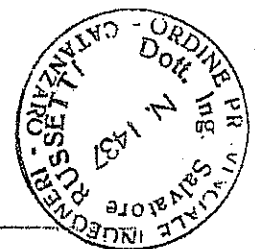
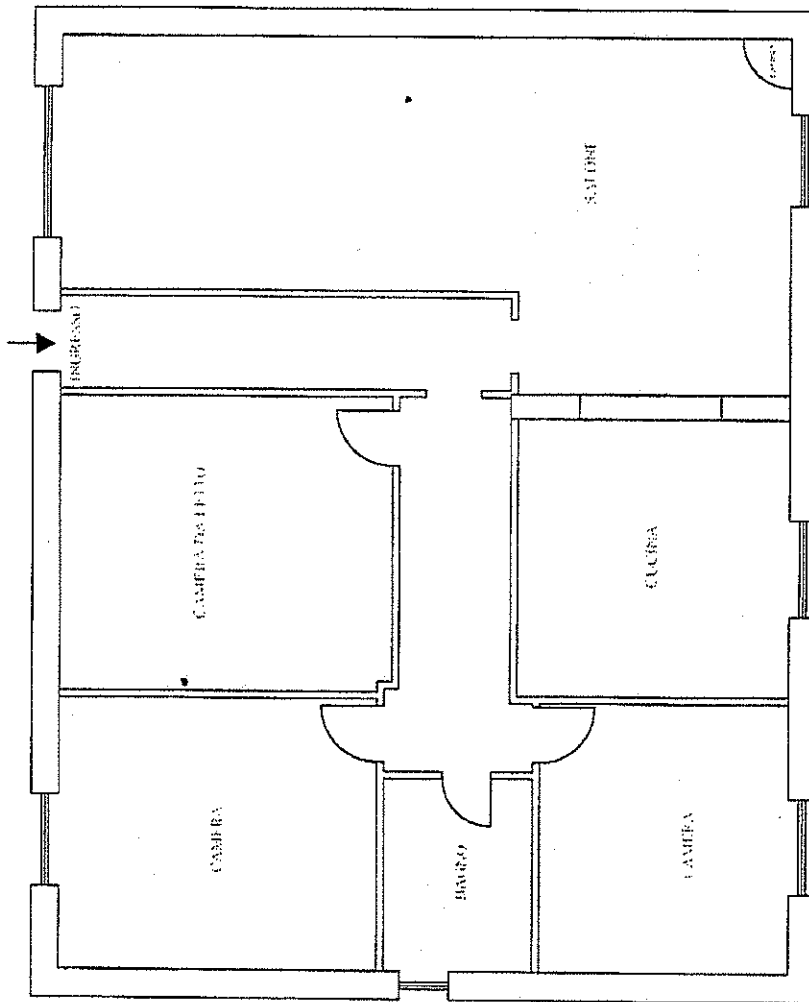
| Foglio | Particella | sub | Categoria | Classe | Stima (€)  | Rendita<br>Catastale(€) |
|--------|------------|-----|-----------|--------|------------|-------------------------|
| 17     | 439        | -   | A/3       | 2      | 119.364,00 | 433,82                  |
| 6      | 910        | -   | C/2       | 2      | 107.520,00 | 118,99                  |

ing. Salvatore Russetti



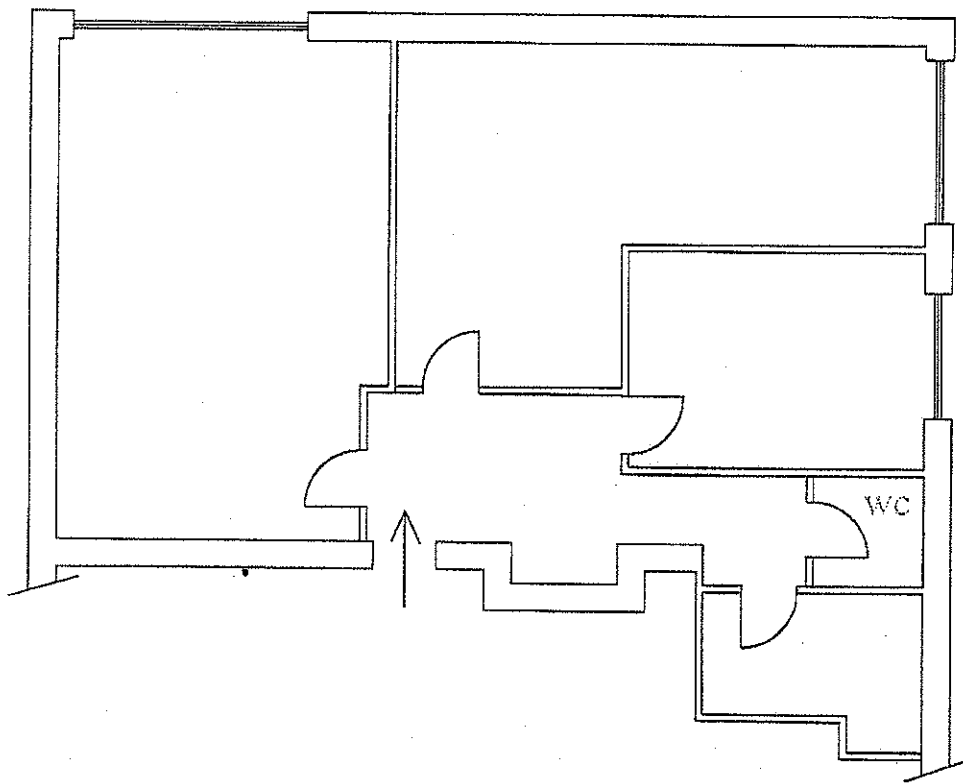
Allegato 1

Appartamento di c.da Piani di Bella Davoli  
Foglio n°17 - Particella 439

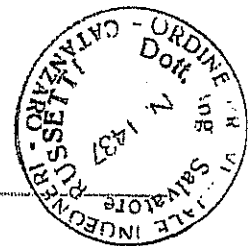


Allegato 2

Appartamento di c.da Fazzino Davoli  
Foglio n°6 - Particella 910



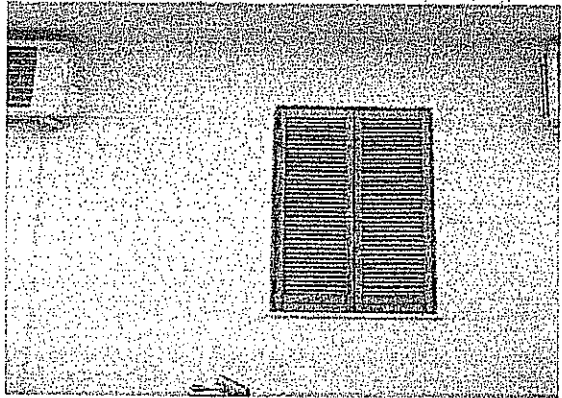
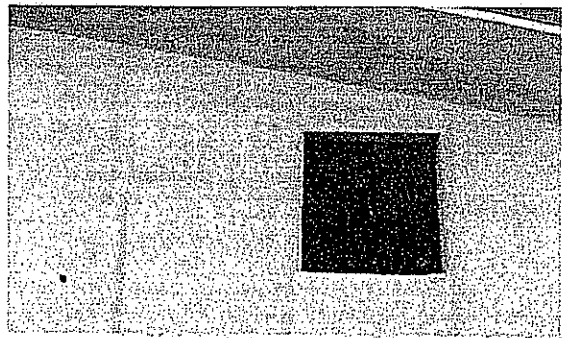
SCALA 1:100



**Documentazione Fotografica**



**Foto 1.1**



**Foto 1.1**







Foto 2

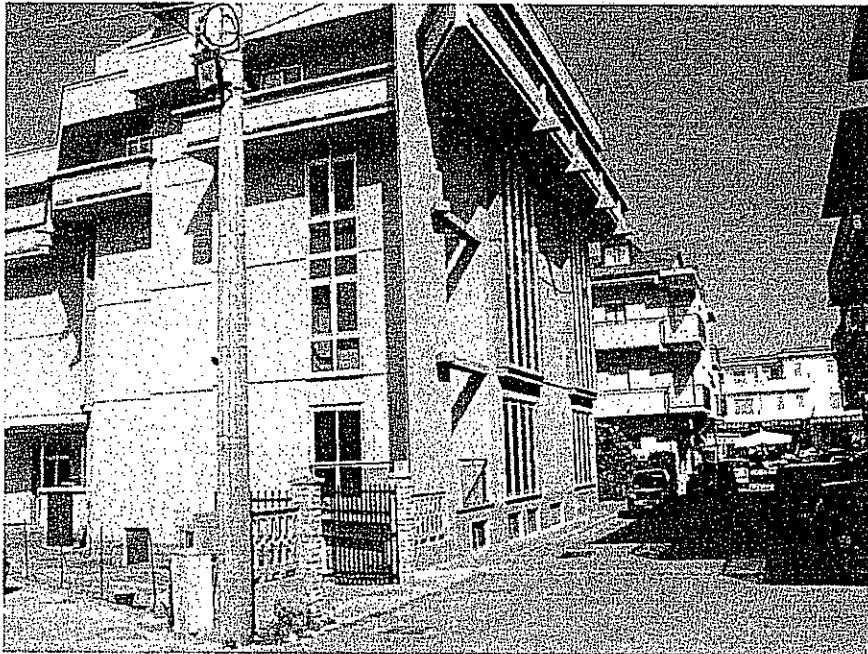


Foto 3

