

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Prima Sezione Civile

Procedure esecutive imm. riunite

r.g. espr. n. 113/2019; n. 46/2020; n. 81/2022; n. 92/2022

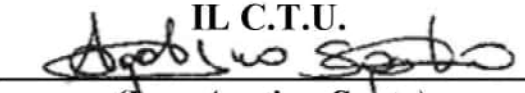
Giudice Esecuzione: Dott. Luca MERCURI

C.T.U. incaricato: Ing.re Agatino SPOTO



COORDINAMENTO PERIZIE PROCEDURE RIUNITE

IL C.T.U.



(Ing. Agatino Spoto)

Ing. Agatino Spoto

Via San Francesco d'Assisi, 57 - 88100 CATANZARO - Cell.: 339/2900264

C.F. [REDACTED] - e.mail: spotoagatino@live.it - PEC: agatino.spoto@ingpec.eu

PREMESSE GENERALI

Il sottoscritto Dott. Ing. Agatino Spoto iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 068/B, con studio in via San Francesco d'Assisi n. 57 – 88100 Catanzaro (CZ), in qualità di esperto stimatore nel *coordinamento delle perizie procedure riunite* e come custode e professionista delegato per le procedure riunite l'avv. Maria Mastria nominati entrambi dal G.E. dott. Luca Mercuri in data 22/06/2023 espone quanto segue:

Dopo un primo controllo preliminare, si è provveduto alla verifica dell'esistenza di perizie di stima di tutti i beni pignorati:

- ▶ **Procedura esecutiva n. 113/2019;**
- ▶ **Procedura esecutiva n. 46/2020;**
- ▶ **Procedura esecutiva n. 81/2022;**
- ▶ **Procedura esecutiva n. 92/2022;**

Pertanto è risultato che gli immobili contenuti della procedura **n. 81/2022 - Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A.** contro [REDACTED] ovvero:

- 1) Abitazione di tipo economico, presso Viale Dei Conti Falluc n. 122 Interno 1 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 78 particella 262, sub. 2, categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 1, rendita Euro 295,41, base imponibile IMU Euro 49.628,88, di proprietà per 1/1;
- 2) Magazzini, locali di deposito, presso Viale Dei Conti Falluc n. 122 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 78 particella 262. sub. 12, categoria C2, classe 2. consistenza 26,0 mq. Piano 3, rendita Euro 41,63 base imponibile IMU Euro 6.993,84, di proprietà per 1/1;
- 3) Stalle, scuderie, rimesse, acque curative, autorimesse, presso Viale Dei Conti Falluc n. 122 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 78 particella 262, sub. 16, categoria C6, classe 2, consistenza 20,0 mq, piano SI, rendita Euro 33,05, base imponibile IMU Euro 5.552,40, di proprietà per 1/1;
- 4) Abitazioni in villini, presso Viale Dei Conti Falluc n. 22/D a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 73 particella 867, categoria A7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano SI-T-1, rendita Euro 548.74, base imponibile IMU Euro 92.188,32, di proprietà per 1/2;
- 5) Negozi e botteghe, presso Viale Lucrezia della Valle n. 19 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 69 particella 843. sub. 24, categoria CL classe 6, consistenza 141.0 mq, piano T, rendita Euro 1.893,33 base imponibile IMU Euro 109.339,81, di proprietà per 1/1;

- 6) Laboratori per arti e mestieri, presso Viale Lucrezia della Valle n. 19 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 69 particella 843, sub. 82, categoria C3, classe 2. consistenza 184,0 mq, piano T, rendita Euro 655,69 base imponibile IMU Euro 96.386,43, di proprietà per 1/1;
- 7) Abitazione di tipo economico, presso Località Caminia Alta a Staletti (CZ), indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 14-14, particella 482 - 482, sub. 8-9, categoria A3, classe 3, consistenza 4,0 vani, piano T-I, rendita Euro 227,24, base imponibile IMU Euro 38.176,32, di proprietà per 1/2;

erano già contenuti in altre procedure esecutive (N. 113/2019 – N. 46/2020 – N. 92/2022) e di conseguenza già periziati dall'architetto Salvatore Carioti e dal sottoscritto ing. Agatino Spoto:

- 1) Abitazione di tipo economico, presso Viale Dei Conti Falluc n. 122 Interno 1 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 78 particella 262, sub. 2, categoria A3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano 1, rendita Euro 295,41, base imponibile IMU Euro 49.628,88, di proprietà per 1/1; - **(Immobile già contenuto nella procedura n. 46/2020 periziata da Arch. Salvatore Carioti)**
- 2) Magazzini, locali di deposito, presso Viale Dei Conti Falluc n. 122 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 78 particella 262. sub. 12, categoria C2, classe 2. consistenza 26,0 mq. Piano 3, rendita Euro 41,63 base imponibile IMU Euro 6.993,84, di proprietà per 1/1; - **(Immobile già contenuto nella procedura n. 46/2020 periziata da Arch. Salvatore Carioti)**
- 3) Stalle, scuderie, rimesse, acque curative, autorimesse, presso Viale Dei Conti Falluc n. 122 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 78 particella 262, sub. 16, categoria C6, classe 2, consistenza 20,0 mq, piano SI, rendita Euro 33,05, base imponibile IMU Euro 5.552,40, di proprietà per 1/1; - **(Immobile già contenuto nella procedura n. 46/2020 periziata da Arch. Salvatore Carioti)**
- 4) Abitazioni in villini, presso Viale Dei Conti Falluc n. 22/D a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 73 particella 867, categoria A7, classe U, consistenza 8,5 vani, piano SI-T-1, rendita Euro 548.74, base imponibile IMU Euro 92.188,32, di proprietà per 1/2; - **(Immobile già contenuto nella procedura n. 113/2019 periziata da Ing. Agatino Spoto)**
- 5) Negozi e botteghe, presso Viale Lucrezia della Valle n. 19 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 69 particella 843. sub. 24, categoria CL classe 6, consistenza 141.0 mq, piano T, rendita Euro 1.893,33 base imponibile IMU Euro 109.339,81, di proprietà per 1/1; - **(Immobile già contenuto nella procedura n. 46/2020 periziata da Arch. Salvatore Carioti)**
- 6) Laboratori per arti e mestieri, presso Viale Lucrezia della Valle n. 19 a Catanzaro, indenticata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 69 particella 843, sub. 82, categoria C3, classe 2. consistenza 184,0 mq, piano T, rendita Euro 655,69 base imponibile IMU Euro 96.386,43, di proprietà per 1/1; - **(Immobile già contenuto nella procedura n. 92/2022 periziata da Arch. Salvatore Carioti)**

7) Abitazione di tipo economico, presso Località Caminia Alta a Staletti (CZ), indentificata al catasto fabbricali di detto Comune al foglio 14-14, particella 482 - 482, sub. 8-9, categoria A3, classe 3, consistenza 4,0 vani, piano T-1, rendita Euro 227,24, base imponibile IMU Euro 38.176,32, di proprietà per 1/2; - **(Immobile già contenuto nella procedura n. 46/2020 periziata da Arch. Salvatore Carioti)**

Tanto premesso

Verranno ora citate le date dei sopralluoghi effettuati dai due professionisti: Arch. Salvatore Carioti e Ing. Agatino Spoto con il relativo riferimento agli immobili pignorati;

► In data **12/07/2021 – 16/07/2021 – 05/08/2021** il sottoscritto Ing. Agatino SPOTO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 068/B, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° **113/2019** R.G.E promossa da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro [REDACTED] ha effettuato i sopralluoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare:

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Catanzaro fog 73 p.lla 867 sub 3 Cat A/7 cl. U Consistenza 8,5 vani Superficie Catastale Totale 217 m² - Totale escluse aree scoperte 207 m² Rendita € 548,74 in testa ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con sede in Catanzaro. ([All 01 N.113.2019](#) – [All 02 N.113.2019](#) – [All 03 N.113.2019](#))

► In data **01/10/2020 – 06/10/2020** il dott. Arch. Salvatore Carioti, con studio in Catanzaro, via Turco n° 83, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Catanzaro con il n° 1493 in data 16.02.02 in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° **46/2020** R.G.E. promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO** contro [REDACTED] ha effettuato i sopralluoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare:

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 2, zona cens. 3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale 132 mq, rendita euro 295,41;
- Immobile di tipo C/2 in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 12, zona cens. 3, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 41,63;
- Immobile di tipo C/6 in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 16, zona cens. 3, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 33,05;
- Immobile di tipo C/2 in Catanzaro, in catasto Foglio 69 particella 843 subalterno 24, zona cens. 3, classe 2, consistenza 141 mq, superficie catastale 155 mq, rendita euro 1.893,33;

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Staletti (CZ), in catasto Foglio 14 particelle 482/8 - 482/9 graffate, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 102 mq, rendita euro 227,24.

(ALLEGATO 1 - N.46.2020)

► In data **21/03/2023** il dott. Arch. Salvatore Carioti, con studio in Catanzaro, via Turco n° 83, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Catanzaro con il n° 1493 in data 16.02.02 in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° **92/2022** R.G.E. promossa da **CIRIO SPV 4 S.R.L.** contro [REDACTED] ha effettuato i sopralluoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare:

- Immobile di tipo C/3 in Catanzaro, in catasto Foglio 69 particella 843 subalterno 82, zona cens. 3, classe 2, consistenza 184 mq, superficie catastale 198 mq, rendita euro 655,69.

(ALLEGATO 1 - N.92.2022)

Gli esperti stimatori sopra citati ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, hanno proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

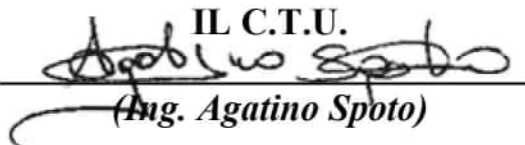
Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto esporrà qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate da esso e dall'architetto Salvatore Carioti.

Dovendo coordinare e di conseguenza collegare tre differenti elaborati peritali, sia nelle esposizioni che nelle predisposizioni e nel modello, si è optato a lasciare l'operato dei due diversi professionisti nel modo in cui essi hanno strutturato i loro lavori. Ciò al fine di non alterare e/o viziare l'operato realizzato da essi.

Gli immobili pignorati oggetto delle seguenti procedure esecutive:

- **N. 46/2020**
- **N. 92/2022**
- **N. 113/2019**

sono stati suddivisi in **LOTTE NUMERATI** così come di seguito descritto :

IL C.T.U.

(Ing. Agatino Spoto)

NRG. Espr. 46/2020

Immobile censito al Comune di Catanzaro Cat (A/3) **Foglio 78 particella 262 subalterno 2**, zona cens. 3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale 132 mq, rendita euro 295,41.

LOTTO N. 1

Immobile censito al Comune di Catanzaro Cat C/2 **Foglio 78 particella 262 subalterno 12**, zona cens. 3, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 41,63.

LOTTO N. 2

Immobile censito al Comune di Catanzaro Cat C/6 **Foglio 78 particella 262 subalterno 16**, zona cens. 3, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 33,05.

LOTTO N. 3

Immobile censito al Comune di Catanzaro Cat C/2 **Foglio 69 particella 843 subalterno 24**, zona cens. 3, classe 2, consistenza 141 mq, superficie catastale 155 mq, rendita euro 1.893,33.


LOTTO N. 4

Immobile censito al Comune di Staletti (CZ) Cat (A/3) **Foglio 14 particelle 482/8 - 482/9 graffate**, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 102 mq, rendita euro 227,24.

LOTTO N. 5**NRG. Espr. 92/2022**

Immobile censito al Comune di Catanzaro Cat C/3 **Foglio 69 particella 843 subalterno 82**, zona cens. 3, classe 2, consistenza 184 mq, superficie catastale 198 mq, rendita euro 655,69.

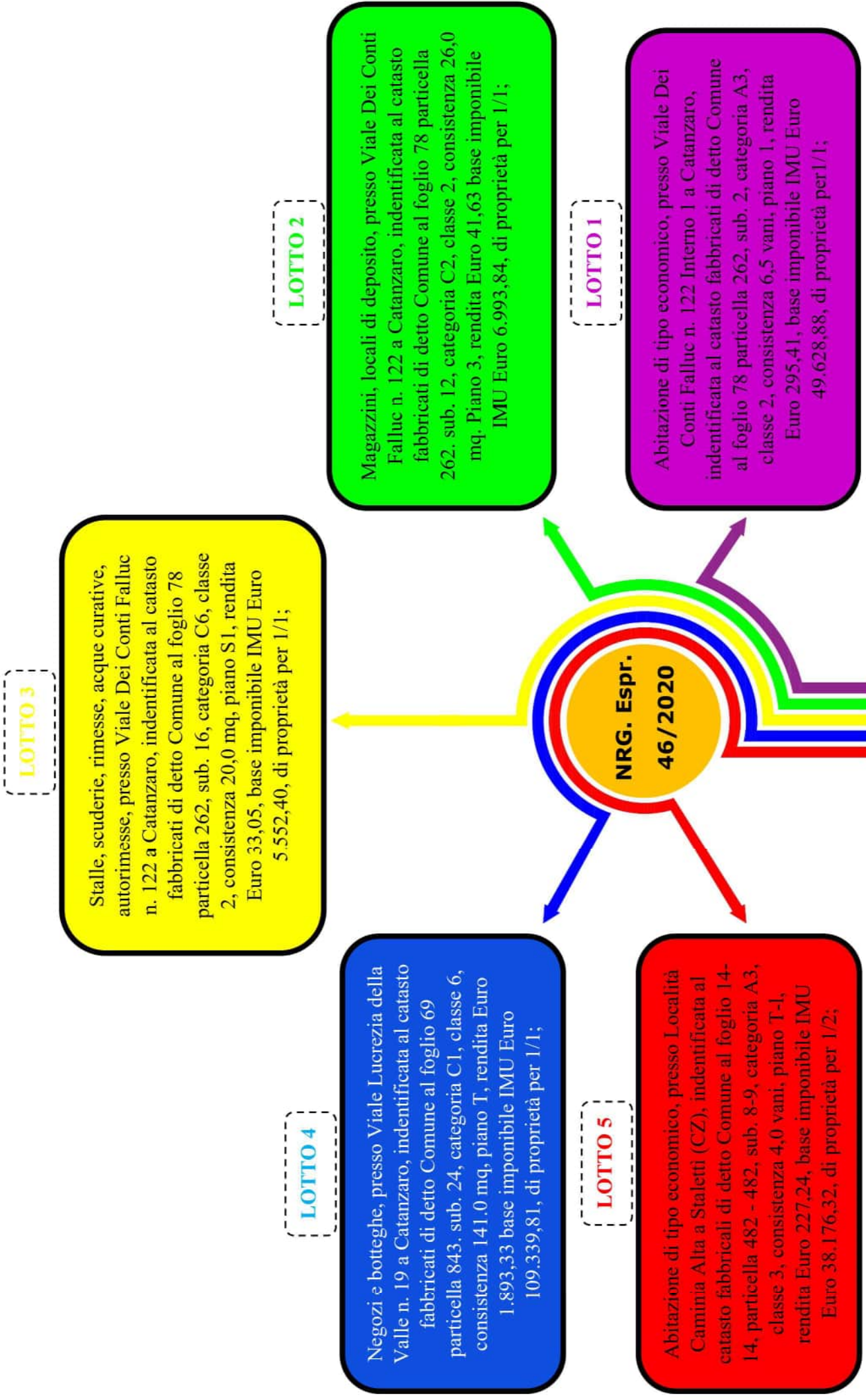
LOTTO N. 6**NRG. Espr. 113/2019**

Immobile censito al Comune di Catanzaro fog 73 p.lla 867  Cat A/7 cl. U Consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 217 mq - Totale escluse aree scoperte 207 mq - Rendita € 548,74

LOTTO N. 7

Pertanto, al fine di ottenere un componimento strutturale degli elaborati più omogeneo possibile, si è ritenuto opportuno produrre un indice con vari collegamenti ipertestuali che fanno capo ai punti salienti delle varie perizie. Questo consentirà di essere indirizzati il più facilmente e velocemente possibile sui vari punti e quesiti di interesse e districarsi agevolmente tra tutti i documenti depositati. Questo frutterà una consultazione della documentazione più semplice, fluida e rapida sia al magistrato che alle parti.

SCHEMA SINTETICO DELLE PROCEDURE ESECUTIVE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E LORO SUDDIVISIONE IN LOTTI:



**SCHEMA SINTETICO DELLE PROCEDURE ESECUTIVE
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI E LORO SUDDIVISIONE IN LOTTI:**

**NRG. Espr.
92/2022**

LOTTO 6

Laboratori per arti e mestieri, presso Viale Lucrezia della Valle n. 19 a Catanzaro, identificata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 69 particella 843, sub. 82, categoria C3, classe 2, consistenza 184,0 mq, piano T, rendita Euro 655,69 base imponibile IMU Euro 96.386,43, di proprietà per 1/1;

**NRG. Espr.
113/2020**

LOTTO 7

Abitazioni in villini, presso Viale Dei Conti Falluc n. 22/D a Catanzaro, identificata al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 73 particella 867, categoria A7, classe U, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 217 mq - Totale escluse aree scoperte 207 mq, piano SI-T-1, rendita Euro 548.74, base imponibile IMU Euro 92.188,32, di proprietà per 1/2;

TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 46/2020 R.G.E.

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

CONTRO

RELAZIONE FINALE DI C.T.U



**Torna allo
schema dei Lotti**

**IL C.T.U.
(Arch. Salvatore Carioti)**

Arch. Salvatore Carioti

Via A. Turco, 83 - 88100 CATANZARO Tel./fax 0961/701166 Cell 339/4016882
e.mail studiocarioti@libero.it PEC salvatore.carioti@archiworldpec.it

PREMESSE

*Il tribunale di Catanzaro, Settore Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 12.09.2020 del Giudice Dott.ssa Song Damiani, ha disposto consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione di immobili pignorati e con successiva notifica via posta elettronica certificata in data 15.09.2020, ha nominato C. T. U. il sottoscritto dott. Arch. **Salvatore Carioti**, con studio in Catanzaro, via Turco n° 83, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Catanzaro con il n° 1493 in data 16.02.02.*

In seguito a ciò il sottoscritto accettava l'incarico con formale comunicazione tramite posta elettronica certificata in data 18.09.2020, come disposto dal Giudice entro 7 giorni dalla data del provvedimento.

Il sottoscritto, in data 23.09.2020 e sempre a mezzo PEC, ha ricevuto, dal nominato custode giudiziario degli immobili pignorati, Avv. Orazio Zimatore, la comunicazione della convocazione delle parti per giorno

01.10.2020 nell'immobile pignorato sito in Catanzaro in Via Conti Falluc n° 122 ed accettava di dare contestualmente inizio alle operazioni peritali. Alle ore 15 del giorno 01.10.2020, il sottoscritto ha trovato sul posto, oltre al sopra citato custode giudiziario, l'esecutato signor ██████████ ed i suoi legali, avvocati Arcangelo ed Enzo De Caro legali del debitore.

Nel primo sopralluogo (vedi verbali di sopralluogo ([allegato 1](#))) il sottoscritto aveva così modo di visionare tutti i locali dell'appartamento sito in Via Conti Falluc n° 122 oggetto della procedura esecutiva, l'area di pertinenza esterna e il garage al piano seminterrato, effettuando rilievo e documentazione fotografica ([allegato 2A](#)).

In data 06.10.2020 alle ore 9,00 le operazioni peritali proseguivano sempre in Via Conti Falluc n° 122 per prendere visione al piano sottotetto del locale deposito; successivamente, unitamente al custode immobiliare e alla debitrice ex coniuge del signor ██████████ il sottoscritto aveva accesso all'abitazione sita nel comune di Staletti (CZ) in

località Caminia, eseguendo rilievo e documentazione fotografica (allegato 2B).

Sempre in data 06.10.2020 alle ore 21 veniva concordato col custode giudiziario Avv. Orazio Zimatore e la debitrice [REDACTED] un terzo sopralluogo nell'orario di chiusura del locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria ubicato in Via Lucrezia della Valle, realizzando i rilievi necessari e la documentazione fotografica dello stesso (allegato 2C) e mettendosi quindi in condizione di redigere la presente breve relazione preliminare in ordine ai quesiti n° 1, n° 2 e n° 3, che vengono di seguito esplicitati.

RISPOSTE AI QUESITI

1° QUESITO

“L’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene”.

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva a carico di Fr [REDACTED]

[REDACTED] sono costituiti da:

LOTTO N. 1

Abitazione di tipo economico (A/3) in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 2, zona cens. 3, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale 132 mq, rendita euro 295,41.

LOTTO N. 2

Immobile di tipo C/2 in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 12, zona cens. 3, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 31 mq, rendita euro 41,63.

LOTTO N. 3

Immobile di tipo C/6 in Catanzaro, in catasto Foglio 78 particella 262 subalterno 16, zona cens. 3, classe 2, consistenza 20 mq, superficie catastale 23 mq, rendita euro 33,05.

LOTTO N. 4

Immobile di tipo C/2 in Catanzaro, in catasto Foglio 69 particella 843 subalterno 24, zona cens. 3, classe 2, consistenza 141 mq, superficie catastale 155 mq, rendita euro 1.893,33.

LOTTO N. 5

Abitazione di tipo economico (A/3) in Staletti (CZ), in catasto Foglio 14 particelle 482/8 - 482/9 graffate, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale 102 mq, rendita euro 227,24.

L'abitazione di tipo economico in Catanzaro consiste in un'unità immobiliare, come scritto in premessa, localizzata al piano rialzato, interno

1 di un fabbricato condominiale sito alla Via Conti Falluc n° 122, contrada Fiumarella Bova.

Il fabbricato è ubicato nella periferia sud di Catanzaro, provenendo dal centro cittadino o dall'autostrada A2, tramite il raccordo autostradale ex strada dei due mari 280, percorrendo Via Lucrezia della Valle e imboccando sulla destra Via Conti Falluc con accesso sempre in destra attraverso un cancello carrabile.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra, più in seminterrato e un sottotetto, con struttura in cemento armato e tamponatura esterna in muratura.

Al fabbricato, facente parte di un complesso residenziale denominato "Residence Eleana" costituito da 8 corpi di fabbrica contrassegnati con i numeri da 1 a 8, si ha accesso attraverso il portone d'ingresso lato Nord contrassegnato col numero 6, raggiungibile sulla sinistra del cancello carrabile percorrendo un breve tratto di strada



asfaltata interna. Al piano rialzato, tramite una piccola rampa di scale, dotata anche di vano ascensore, si accede all'appartamento che è composto da soggiorno, cucina, due bagni, disimpegno e tre camere da letto.

L'immobile confina a sud e ad ovest con spazio esterno di pertinenza, a est con vano scala interno e appartamento interno 2 e a nord con area esterna ove è ubicato il portone d'ingresso.

Alla sinistra del portoncino blindato di ingresso si trova la zona giorno, con infissi che affacciano sull'area di pertinenza lato sud, raggiungibile da un balcone tramite una piccola rampa di scale.

Alla destra dell'ingresso è ubicata la cucina a cui si accede dal soggiorno attraverso una porta scorrevole in legno e vetro, un'altra porta a doppia anta da accesso a un disimpegno che conduce a due camere da letto sulla destra, il bagno principale in fondo, un wc con piccolo ante bagno e una camera da letto matrimoniale sulla sinistra.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare sono in legno con vetro singolo e dotate di zanzariera e persiane pure in legno, analoghe a quelli degli altri appartamenti del fabbricato.

La pavimentazione è costituita da piastrelle in gres di cm 40x40, poste in diagonale ad eccezione dei due bagni che hanno pavimentazione in ceramica smaltata cm 40x40.

L'unità immobiliare è dotata di impianti a norma di legge; quello di riscaldamento è assicurato da una caldaia posizionata nel wc di servizio che alimenta i radiatori presenti in tutti i vani della stessa, bagni compresi. Altri impianti esistenti sono quello elettrico e quello idrico sanitario, oltre all'allaccio gas per la cucina.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, direttamente dalla zona giorno, tramite un ampio infisso costituito da due porte finestre ed una finestra centrale, si accede ad un'area di pertinenza esterna.

Tale area, come già specificato, si raggiunge scendendo una rampa di scale da un balcone della larghezza di 140 cm con parapetto in muratura largo cm 10.

L'area, delimitata da un muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro, è in gran parte pavimentata con piastrelle in cotto cm 30x30 poste in diagonale; adiacente al muretto di confine lungo il perimetro esterno si trova un'aiuola parzialmente alberata.

A est la pertinenza confina con area esterna di altra proprietà e tra il balcone e il confine è stato ricavato un piccolo locale tecnico alto circa 160 cm.

Lungo tutto il lato sud un muretto delimita l'area che confina con strada esterna pedonale privata; di fronte al balcone è stato realizzato un manufatto in muratura di mattoni delimitato da un cancello in ferro, ma senza copertura e di altezza inferiore ai 160 cm, quindi non costituente volume, oltre a una piccola cuccia per cane e un barbecue sempre in muratura.

Sul lato Nord dell'area di pertinenza un cancello in ferro permette l'accesso diretto all'esterno ove si trova il portone d'ingresso dell'edificio. Le rifiniture esterne dell'abitazione, così come quelle interne, si presentano in buon stato di conservazione, intonaco e tinteggiatura non hanno nessun segno di degrado sulle facciate appartenenti all'unità immobiliare.

*Al piano sottotetto, raggiungibile in ascensore o tramite vano scala, si trova il **locale deposito** di proprietà dei debitori identificato catastalmente Foglio 78 particella 262 subalterno 12.*

Al predetto immobile si accede tramite la prima porta a sinistra del corridoio salendo con le scale e in ascensore.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il locale non è utilizzato come deposito, infatti è parzialmente arredato da un letto singolo, un armadietto e un frigorifero.

Inoltre alla sinistra dell'ingresso, tramite la realizzazione di una parete divisoria in muratura di mattoni, è stato ricavato un piccolo bagno dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.

Il sottotetto ha altezza massima pari a mt 2,20 e minima 53 cm, l'illuminazione e l'aerazione sono assicurati da due velux delle dimensioni di cm 113x113 e cm 113x73.

*L'immobile di tipo C/6, **posto auto coperto**, si raggiunge dal piano terra scendendo una sola rampa di scale, al piano seminterrato sono ubicati alcuni magazzini, il primo immediatamente sulla destra, contraddistinto col numero 4, fa parte dei beni oggetto della presente procedura ed è identificato catastalmente al Foglio 78 particella 262 subalterno 16.*

Esso confina con il corridoio di disimpegno, col vano scala, con altro posto auto numero 5 e con spazio esterno di isolamento.

L'immobile è dotato di serranda metallica automatizzata e come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata è adibita a deposito e non a posto auto coperto.

Sul soffitto dello stesso sono evidenti, nella zona alla destra del piccolo infisso esistente, macchie di umidità che hanno comportato segni di degrado su tinteggiatura e intonaco.

*Altro immobile di proprietà dei debitori è un **locale ad uso commerciale** facente parte di un complesso immobiliare anche a destinazione direzionale, costituito da due corpi di fabbrica attigui e comunicanti, sito in Catanzaro località Serena - Sansinato - Fiumarella con accesso da Via Lucrezia della Valle e posta al piano terra, riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 69 particella 843 subalterno 24.*

La Via Lucrezia della Valle è situata anch'essa nella periferia sud di Catanzaro, facilmente raggiungibile dal centro tramite il ponte Morandi e Viale De Filippis e da fuori città attraverso la galleria del Sansinato provenendo da autostrada A2 e il raccordo autostradale ex strada dei due mari 280.



L'immobile confina con marciapiede e ampio spazio esterno adibito a parcheggio, con altre porzioni immobiliari e con vano scala che mette in comunicazione i due corpi di fabbrica costituiti da due elevazioni fuori terra. Al locale si accede tramite infisso delle dimensioni di cm 280x220 in alluminio a 2 ante di cui la maggiore fissa e l'altra apribile, altro infisso, di analoghe dimensioni, si trova a pochi cm in destra in prossimità dell'ingresso al vano scala centrale del complesso immobiliare.

Entrando sulla destra sono ubicati un paio di tavolini e a seguire il bancone bar di forma semicircolare, sulla sinistra altri tavolini e due frigoriferi a doppia anta contenenti torte e dolci e a seguire la cassa.

In fondo al locale si trovano due servizi igienici distinti per sesso con impianto ad areazione forzata, ai quali si accede attraverso un ante bagno con porta a sinistra della parete in cartongesso ove è posta una tv ed in prossimità a destra un frigorifero per le bibite.

Nell'ante bagno è presente un lavabo con sovrastante specchio, dispenser sapone, asciugamani elettrico e un boiler per produzione di acqua calda sanitaria.

Alla destra dei servizi si trova una sala con divani e tavoli in legno alcuni più grandi e altri a due posti, direttamente da questa sala con un'ultima porta scorrevole sulla sinistra si ha accesso al bagno del personale preceduto da ante bagno con lavello, specchio e appendi abiti.

Una porta sulla destra della sala consente la comunicazione con altra unità immobiliare di proprietà del debitore signor ██████████ ma non oggetto della procedura esecutiva.

Le rifiniture interne del locale si trovano in ottimo stato di conservazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres poste in diagonale di cm 40x40, mentre i servizi igienici hanno sia rivestimenti fino ad altezza 220 cm che pavimenti in ceramica smaltata. Tutti i soffitti hanno controsoffittature in cartongesso con faretti led di illuminazione, il controsoffitto dei bagni è in lastre di cartongesso cm 40x40.

Anche i pilastri sono rivestiti in cartongesso, così come parte delle scaffalature che contengono bottiglie con spumanti e vino, gli altri arredi di buona qualità sono invece in legno come le porte interne.

Gli impianti esistenti e funzionanti e a norma, oltre ai già citati elettrico e di ventilazione meccanica sono quelli di climatizzazione invernale ed estiva ed idrico sanitario.

*Infine altro immobile di proprietà dei debitori è un'**abitazione di tipo economico** sito in Staletti (CZ), località Caminia alta, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 14 particelle 482/8 - 482/9 graffate.*

L'immobile è raggiungibile tramite la S.S. 106 Jonica procedendo da Catanzaro in direzione Soverato, uscendo dalla statale per la località balneare Pietragrande e salendo sulla sinistra, poco dopo una rotatoria, con una strada locale che conduce al Villaggio Lopilato di Caminia Alta.



L'appartamento è costituito da piano terra e piano primo con annessa corte di pertinenza esclusiva antistante e retrostante.

L'immobile confina ad est con giardino esterno e strada, a ovest con spazio di pertinenza pavimentato separato da un muretto e recinzione da altra proprietà, a sud e a nord con altre proprietà.

Alla villetta si accede tramite cancelletto in ferro di altezza di circa un metro in un'area pavimentata con lastre di pietra circondata da due aiuole laterali, successivamente si raggiunge il portoncino in legno di ingresso salendo tre scalini e un piccolo pianerottolo pavimentato in cotto.

A piano terra si sviluppa la zona giorno ove in fondo sulla sinistra è ricavata una piccola cucina; per mezzo di una porta finestra in legno con persiane e zanzariera si raggiunge un'area esterna di minori dimensioni rispetto a quella antistante, ugualmente pavimentata e delimitata da muretti e da due piccole aiuole.

Una scala interna posta alla sinistra della porta di ingresso conduce alla zona notte al piano superiore ove si sviluppano due stanze da letto e un bagno.

A destra del piccolo disimpegno che si raggiunge dalla scala si trova la stanza da letto più grande, mentre a sinistra vi sono un bagno e la stanza da letto di minor superficie.

Entrambe le stanze da letto hanno affaccio tramite balconi sui lati est ed ovest della villetta, il balcone della stanza da letto più piccola lato ovest ha una superficie minore rispetto a quella riscontrata sulla planimetria catastale, in quanto il bagno risulta ampliato con affaccio diretto con finestra ad un'anta in legno.

Nel complesso le rifiniture interne dell'appartamento, pavimenti, rivestimenti, intonaco e tinteggiatura, si presentano in buon stato di conservazione, quelle esterne necessitano in parte di opere manutenzione sull'intonaco parzialmente deteriorato tra il pianerottolo e il portoncino d'ingresso e sul muretto di recinzione dello spazio esterno retrostante.

Gli impianti esistenti e funzionanti sono:

*impianto elettrico, con illuminazione interna e faretti per l'esterno;
climatizzazione invernale ed estiva con unità interne ed esterne poste al piano superiore nelle stanze da letto e nei balconi;
idrico sanitario e scarico per vaso, bidet, lavabo e cabina doccia; produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldabagno;
allaccio gas per la cucina.*

2° QUESITO

“il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.

In base a quanto riportato dalle visure storiche catastali ([allegato 3](#)) e dagli atti di compravendita acquisiti dal sottoscritto ([allegato 4](#)), i titoli di proprietà dei beni immobili che fanno parte del presente procedimento esecutivo e in capo ai debitori esecutati, risultano i seguenti:

Immobili identificati catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 2-12-16, costituiti da appartamento per civile abitazione, locale deposito e posto auto coperto, sono di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori [REDACTED]

I suindicati immobili sono pervenuti con atto di vendita del Notaio Maria Grazia Silvana Gemini del 28.12.1988 rep. n. 43956, trascritto il 30.12.1988 ai nn. 26811/22568, da potere della [REDACTED] on sede in Catanzaro C.F. 00502650799.

Immobile identificato catastalmente al Foglio 69 Particella 843 sub 24, locale ad uso commerciale in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, è pervenuto al signor P [REDACTED] che ne ha la piena proprietà, con atto di vendita del Notaio Guglielmo Rocco rep. n. 136465/22946 trascritto il 03.03.2008 ai nn. 3432/2187, da potere della [REDACTED] immobiliare S.r.l. con sede in Catanzaro C.F. [REDACTED]

Immobile identificato catastalmente al Foglio 14 Particella 482 sub 8-9 graffate, abitazione di tipo economico sito in Staletti (CZ), è di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori [REDACTED]

[REDACTED] ed è pervenuto con atto di vendita del Notaio Stanizzi Gregorio del 05.03.1991 Rep. n. 69.840 trascritto il 23.03.1991 ai nn.

6491/5682 da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

3° QUESITO

“lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento ”.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 2, appartamento per civile abitazione in Via Conti Falluc n° 122, nel corso del primo sopralluogo di inizio operazioni peritali del 01.10.2020 è stato trovato occupato dalla Signora [REDACTED] che ha dichiarato di essere la ex convivente del figlio degli esecutati. Con lei convivono, ed erano presenti, anche tre bambini, di cui il minore nipote degli esecutati.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 12, locale deposito, è stato trovato in possesso del sign [REDACTED] col quale si è avuto accesso allo stesso e che ha dichiarato di abitarvi.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 78 Particella 262 sub 16, locale posto auto, è stato trovato in possesso della Signora [REDACTED] con la quale si è avuto accesso allo stesso e che occupa anche il sovrastante appartamento.

Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 14 Particella 482 sub 8-9 graffate, abitazione di tipo economico sito in Staletti (CZ) in località Caminia, alta secondo sue dichiarazioni nel corso del secondo sopralluogo in data 08.10.2020, è occupata dalla debitrice signora [REDACTED]

[REDACTED] Non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il bene immobile identificato catastalmente al Foglio 69 Particella 843 sub 24, locale ad uso commerciale in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, come premesso ed identificato è adibito ad uso bar, gelateria e pasticceria. Esiste un contratto di locazione stipulato in data 31.07.2018 tra il signor [REDACTED]

proprietario del locale commerciale e il signor [REDACTED] legale rappresentante pro tempore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Il contratto è stato registrato all'Agenzia dell'Entrate al n° 2770 sempre in data 31.07.2018 e avrà validità di sei anni dal 01.08.2018 al 31.07.2024.

4° QUESITO

“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 valore degli immobili pignorati sarà determinato nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., primo comma, si è proceduto alla stima determinando la superficie commerciale dell'immobile, ai sensi dell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998 e riportati in dettaglio nel manuale della Banca dati quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), calcolando, attraverso gli elaborati grafici planimetrici ([allegato 5](#)), l'intera superficie interna lorda degli immobili, dei quali il sottoscritto ha effettuato il rilievo, comprensiva dei divisori e delle murature perimetrali.

Quantificato il valore per metro quadrato e il valore complessivo, successivamente si apportano analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il valore di mercato è stato calcolato attraverso i dati dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate. Ciò in quanto non è stato possibile rintracciare contratti di alienazione o decreti di trasferimento emessi dal Tribunale aventi per oggetto altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; né si sono rintracciati dati presso agenzie immobiliari, studi professionali o mediatori.

Nello specifico, come riferimento per la valutazione degli immobili, si sono utilizzati i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate riferite al primo semestre del 2020 dei Comuni di Catanzaro e Staletti.

5° QUESITO

“al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.

*Al quesito numero 1 della presente relazione sono stati individuati i beni oggetto di pignoramento. Esaminati una serie di fattori, quali la diversa localizzazione degli stessi, la destinazione d'uso, il titolo di proprietà dei beni etc., ai fini di una maggiore vantaggiosità della vendita si ritiene opportuno la formazione di numero **5 lotti separati** che vengono di seguito elencati:*

Lotto n° 1. *Civile abitazione ubicata in Via Conti Falluc n° 122 in Catanzaro al piano rialzato compreso area di pertinenza esterna, di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori* [REDACTED]

[REDACTED]

Lotto n° 2. Locale deposito al piano sottotetto dello stesso fabbricato, di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori

Lotto n° 3. Locale box auto coperto al piano seminterrato del fabbricato in Via Conti Falluc n° 122, di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori

Lotto n°4. Locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle snc in Catanzaro di piena proprietà del signor

Lotto n° 5. Civile abitazione in località Caminia Alta nel comune di Staletti, appartamento a due piani fuori terra ed aree di pertinenza esterne di proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni dei signori

6° QUESITO

“in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.

Pur essendo i due immobili ad uso civile abitazione in comproprietà dei coniugi in regime di comunione legale dei beni, essi non si prestano a divisioni vantaggiose ai fini della vendita. Considerato lo stato di fatto degli immobili, la superficie, la tipologia e l'accesso agli stessi, ampiamente descritti nel secondo quesito della presente relazione, non è possibile un progetto di divisione dei beni, se non con lavori dai costi elevatissimi che non comporterebbero alcuna vantaggiosità della vendita.

7° QUESITO

“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”.

Lotti n° 1, 2 e 3.

La civile abitazione sita in Via Conti Falluc n° 122 in Catanzaro al piano rialzato del fabbricato contrassegnato col n° 6, compreso locale posto auto coperto a piano seminterrato e locale deposito al piano sottotetto, fanno parte di un condominio amministrato dall’avvocato [REDACTED] [REDACTED]. L’amministratore del condominio denominato “Residence Eleana” ha inviato comunicazione al Custode Immobiliare avv. Zimatore, inoltrandola via mail anche al sottoscritto, con i debiti verso lo stesso, di cui si allega copia ([allegato 6](#)) e dalla quale si evince che il debito complessivo degli esecutati ammonta ad € 9.983,13 di cui € 8.573,41 per quote straordinarie ed € 1.409,72 per quote ordinarie.

Lotto n° 4.

Il locale ad uso commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, come descritto al quesito n° 1 fa parte di un complesso immobiliare il cui condominio è amministrato dall’avvocato [REDACTED] [REDACTED].

A seguito di comunicazione tramite PEC inviata al sottoscritto, l’avvocato [REDACTED] [REDACTED] ha quantificato le spese che risultano ad oggi non pagate dalla tabella, che si allega alla presente ([allegato 6](#)), “preventivo gestione 01.02.2020 - 31.01.2021 con lavori straordinari” dalla quale per l’interno B 28 Commerciale si desume un totale da versare pari ad € 1.686,55 di cui € 381,83 per lavori straordinari riguardanti le facciate ed € 138,92 che riguardano l’esercizio della gestione precedente.

Lotto n° 5.

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale, non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene oggetto di pignoramento, che resteranno a carico dell'acquirente.

Per gli altri vincoli che incidono sulla attitudine edificatoria nelle zone territoriali ove sono ubicati gli immobili, si rimanda al quesito n° 9 inerente la verifica della regolarità edilizia e l'acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica.

8° QUESITO

“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 risultano gravati da censo, livello o uso civico, né il diritto sul bene del debitore pignorato risulta derivante da alcuno dei suddetti titoli.

9° QUESITO

“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”.

Lotti n° 1, 2 e 3

Dall'atto di compra vendita allegato ([allegato 4](#)) si evince che la società “PRO. IM. S.r.l.” ha realizzato un complesso residenziale denominato “Residence Eleana” costituito da 8 corpi di fabbrica contrassegnati con i numeri da 1 a 8, su un terreno oggetto di lottizzazione convenzionata col Comune di Catanzaro in data 30.06.1982 e registrato il 19.07.1982 al n°2910.

Successivamente il Comune di Catanzaro, ha rilasciato Concessione Edilizia in data 10.05.1985 vista la domanda in data 28.12.1983 inoltrata dalla [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di n° 8 fabbricati,

che si allega alla presente ([allegato 7](#)).

Non risulta agli atti del Comune di Catanzaro alcun certificato di agibilità per gli otto corpi di fabbrica che fanno parte del complesso edilizio denominato "Residence Eleana".

Inoltre, è stata chiesta dall'Amministratore di Condominio domanda di condono per alcuni abusi edilizi ai sensi della legge 724/94 e s.m. prat. 3244 prot. gen. n. 29630 del 27/12/94 ad oggi in via di definizione con il Comune di Catanzaro, che si allega nel medesimo allegato n° 7.

Dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro, che si allega alla presente con le relative Norme Tecniche di Attuazione ([allegato 8](#)), si evince che, l'immobile identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 78, particella 262, 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 di seguito specificato: "**Zona Territoriale Omogenea B1** - Zona residenziale satura - organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.

Inoltre, il bene è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al Vincolo di cui all'art. 142, 1° comma lettera "C -150 ml da sponde Fiumi e Torrenti" del Decreto Legislativo 22.01.2004 n° 42 - Vincolo Ambientale;

Lotto n° 4

Dall'atto di compra vendita allegato ([allegato 4](#)) si evince che la società "██████████ S.r.l." ha realizzato un complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso bar, gelateria e pasticceria oggetto di pignoramento, che è stato costruito in base ed in conformità alle Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30.06.2005 al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro - Sportello Unico per Attività Produttiva, nei termini e con le modalità di legge, completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, giusta domanda acquisita con il n. 44928 di protocollo che si allega ([allegato 7](#)).

Successivamente al predetto atto di compravendita è stato rilasciato, sempre alla ditta "██████████ S.r.l." in data 10.04.2008, Certificato di Agibilità

*con prot. n° 33094 per le unità immobiliari facenti parte del fabbricato individuato con la lettera B avente destinazione commerciale con annesse attività direzionali, sito in Via Lucrezia della Valle identificate in Catasto al foglio n° 69 particella n° 839 e **843**, di cui al sottoscritto è stata rilasciata copia dal Settore Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 16.12.2020 e che si allega ([allegato 7](#)).*

*Nel certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro ([allegato 8](#)), si evince che, l'immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n° 69 particella n° 843 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 di seguito specificato: **“Zona Territoriale Omogenea D1 - Attività produttive esistenti”**;*

che detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n° 118/003 del 15.02.2000, come aree a Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

che detto bene è compreso nella perimetrazione di un'area classificata come “Perimetro Frane” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001.

Lotto n° 5

Dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al III Settore area tecnica servizio n° 1 Urbanistica del Comune di Staletti Catanzaro ([allegato 8](#)), si evince che, l'immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n° 14 particella n° 482 nello strumento urbanistico vigente approvato con Decreto del Dirigente Generale n° 230 del 29.11.1999, risulta avere la destinazione Urbanistica "Zona Territoriale Omogenea B - Sottozona Bt2 "Zona turistica - residenziale di completamento ".

La stessa area:

è sottoposta a vincoli tutori ai sensi del D.Lgs 42/2004 in virtù del Decreto Ministeriale del 29.05.1974;

è interessata da vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1, Tit. 1°, Cap. 1° Legge Forestale del 30.12.1923 n. 3267;

è interamente interessata da vincolo idrogeologico, di cui al vigente Piano di Assetto Idrogeologico (PAI-Calabria) per zona R4 (rischio frane molto elevato);

è interamente interessata da frana associata a rischio R4 (rischio frane molto elevato);

non risulta essere stata percorsa dal fuoco art. 10 "Legge 353/2000".

In riferimento alla richiesta del sottoscritto, in data 08.10.2020, della Licenza Edilizia n° 36 rilasciata in data 23/04/1975 e della dichiarazione di Abitabilità del sindaco n° 18 del 18/06/1980, citate nell'atto di compravendita allegato ([allegato 4](#)), il III Settore area tecnica servizio n° 1 Urbanistica del Comune di Staletti rispondeva con nota prot. n. 13333 del 03.11.2020 che si allega ([allegato 9](#)) comunicando che "in data 23/04/1975 è stata rilasciata Concessione Edilizia n° 36 in testa alla ditta ██████████ ██████████ per la costruzione di n° 6 villette, volturata il data 13.04.1976 a ██████████ ██████████ e che in merito alla stessa, per quanto è stato possibile accertare, non è stato reperito alcun atto di revoca e/o annullamento. Successivamente, in data 18/06/1980 per gli immobili sopra richiamati, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità n° 18, ma si precisa che la documentazione richiesta non risulta materialmente agli atti per cui non è possibile rilasciarne copia. "

10° QUESITO

“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 del titolo in sanatoria”.

Per quanto riguarda i lotti n° 1, 3 e 4, mettendo a confronto le planimetrie catastali allegate ([allegato 3](#)) e gli Elaborati grafici planimetrici degli immobili rilevati dal sottoscritto ([allegato 5](#)) non si è riscontrato alcun abuso edilizio che ha comportato aumento di superficie e volume.

Nel lotto n° 2 costituito dal locale deposito sottotetto, come descritto nel primo quesito, tramite la realizzazione di una parete divisoria in muratura di mattoni, è stato ricavato un piccolo bagno.

Sarà quindi necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare attraverso una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per la quale dovrà effettuarsi un versamento di € 1.000,00 per la sanatoria di lavori già eseguiti, oltre ai diritti di segreteria pari ad € 61,70 e la spesa per le competenze tecniche per la redazione delle pratiche urbanistica e catastale pari forfettariamente a circa 1.100,00 € per una spesa totale di € 2.161,70 .

Nel lotto n° 5, costituito dall'abitazione in località Caminia Alta nel Comune di Staletti, nel secondo quesito della presente relazione, si era evidenziato che il balcone a piano primo con affaccio sul retro dell'appartamento ha una superficie minore rispetto a quella riscontrata sulla planimetria catastale, in quanto il bagno risulta ampliato. L' aumento di superficie del bagno, per quanto

evidenziato nell'elaborato grafico del piano primo ([allegato 5](#)) è pari a circa 3 mq, mt 1,45 x mt 2,05 al lordo delle murature esterne.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Staletti e come già esplicitato nel precedente quesito l'area ove è ubicato l'immobile è sottoposta a vincoli tutori ai sensi del D.Lgs 42/2004, è dunque necessario l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

Il vigente art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 preclude però il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, quando siano stati realizzati volumi di qualsiasi natura (anche interrati).

Il diniego della verifica di Compatibilità paesaggistica comporta il conseguente diniego della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Essendo quindi consentito l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica esclusivamente ai lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi**, il bagno dovrà essere parzialmente demolito e riportato alle condizioni originarie, in conformità alla Concessione Edilizia n° 36 rilasciata dal Comune di Staletti.

Il costo per la parziale demolizione e il ripristino dell'impianto idrico sanitario del bagno e delle rifiniture dello stesso viene forfettariamente quantificato in € **2.600,00**.

11° QUESITO

“ 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”.

Nel **lotto n° 1**, come descritto nel primo quesito, si è riscontrata la presenza dell'impianto elettrico a norma, di riscaldamento con caldaia a gas metano modello Fer easy F 24 D posizionata nel wc di servizio che alimenta i radiatori presenti in tutti i vani della stessa, bagni compresi. Altri impianti esistenti sono quello idrico sanitario nei due bagni, oltre all'allaccio gas per la cucina. Per quanto concerne la situazione energetica, il sottoscritto redige e allega ([allegato 10](#)) alla presente l' A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) dal

quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **F** e l'indice di prestazione energetica globale $EP_{gl,nren}$ è pari a 195,82 kWh/m² anno.

Il **lotto n° 2**, costituito da un deposito al locale sottotetto è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario, non si è riscontrata l'esistenza di impianto termico e climatizzazione.

Nel **lotto n° 3**, locale box auto coperto al piano seminterrato, si è riscontrata l'esistenza del solo di impianto elettrico che garantisce, oltre all'illuminazione per mezzo di una plafoniera, anche l'apertura della serranda automatizzata di ingresso.

Essendo gli immobili dei lotti n° 2 e 3 classificati in categoria catastale C2 e C6, secondo il decreto ministeriale 22 novembre 2012 non è necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il **lotto n° 4**, costituito da un da un locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle è dotato di impianti funzionanti e a norma.

L'impianto elettrico è stato realizzato con faretti led di illuminazione posti sulla controsoffittatura in cartongesso, al di sopra della quale sono ubicate le linee di alimentazione anche dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva costituito da pompa di calore con sei unità terminali, costituite da bocchette di areazione poste sempre nella controsoffittatura e un condizionatore split sulla parete nella sala in fondo del locale.

Altri impianti esistenti sono quelli di ventilazione meccanica ed idrico sanitario posti nei servizi igienici, di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, di illuminazione di emergenza ed impianto di video sorveglianza posto all'esterno del locale.

Con riferimento alla situazione energetica, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica ([allegato 10](#)) redatto dall'Ingegnere Raffaele Aly in data 28.06.2018, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **F** e l'indice di prestazione energetica globale $EP_{gl,nren}$ è pari a 148,696 kWh/m² anno.

Il **lotto n° 5**, costituito da costituito dall'abitazione in località Caminia Alta nel Comune di Staletti, è dotato di impianto elettrico con quadro generale ubicato alla destra della porta di ingresso, di illuminazione esterna, di climatizzazione

estiva ed invernale tramite due condizionatori posti all'interno delle due stanze da letto a piano primo e due unità esterne ubicate su due balconi, impianto idrico sanitario nel bagno e di produzione di acqua calda tramite boiler.

Con riferimento alla situazione energetica, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica ([allegato 10](#)) redatto dal sottoscritto dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica **D** e l'indice di prestazione energetica globale EP_{gl,nren} è pari a 130,5 kWh/m² anno.

Non essendo l'immobile ancora messo in locazione e l'impianto di climatizzazione attualmente sprovvisto di libretto di manutenzione, il suddetto APE non è stato trasmesso al Portale APE Calabria che ne prevede l'obbligatorietà.

Il sottoscritto CTU provvederà all'invio del suddetto APE nel momento in cui l'immobile verrà posto in locazione o in vendita ed una ditta di manutenzione degli impianti sarà autorizzata a produrre il necessario libretto di manutenzione dell'impianto.

VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Lotto n° 1.

Costituito da civile abitazione in Via Conti Falluc n° 122 al piano rialzato compreso area di pertinenza esterna.

Con l'ausilio degli elaborati grafici planimetrici ([allegato 5](#)) si è elaborata la superficie commerciale degli immobili, ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 e riportati in dettaglio nel manuale della Banca dati quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Calcolando la superficie totale interna lorda dei locali degli immobili, rilevati dal sottoscritto, comprensiva dei divisori e delle murature perimetrali e tenendo conto che per i balconi, si computa il 25% della superficie, mentre per le pertinenze esclusive di ornamento (giardini, aree scoperte) si computa il 10%, si ottiene:

Appartamento piano rialzato	mt 12,15 x mt. 9,10 =	mq 110,57
	mt 3,65 x mt.2,10 =	mq 7,67
Balconi 25% superficie	mt 4,50 x mt 1,50 = mq 6,75/100*25 =	mq 1,69
Area di pertinenza esterna 10% superficie	mq 155/100*10 =	mq 15,50
	Totale superficie commerciale	mq 135,43

Per abitazioni civili di tipo economico in zona periferica S. Maria centro codice D6 in Catanzaro in stato conservativo normale, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 un valore minimo di 830 € al mq e massimo di 1.200 €. ([allegato 11](#))

Tenuto conto del buon stato di conservazione del bene, si ritiene di dover attribuire una quotazione medio alta rispetto ai sopra citati lavori e quindi pari a € 1.100 € al mq.

Totale lotto n°1:

mq 135,43 x € 1.100,00 = € 148.973,00

Detraendo il debito complessivo nei confronti del condominio riportato al quesito n° 7 si ottiene:

*€ 148.973,00 - € 9.983,13 = € 138.989,87 con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell'immobile pari a **€ 139.000,00***

Diconsi € (centotrentanovemila/00).

LOTTO 1



**Torna allo
schema dei Lotti**

Lotto n° 2.

Costituito da un deposito al piano sottotetto del fabbricato sito in Via Conti Falluc n° 122.

Per depositi - magazzini in zona periferica S. Maria centro, codice D6 in Catanzaro in stato conservativo scadente, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 un valore minimo di 570 € al mq e massimo di 670 € al mq ([allegato 11](#))

Tenuto conto del discreto stato di conservazione del bene, si ritiene di dover attribuire una quotazione media rispetto ai sopra citati lavori e quindi pari a 620 € al mq.

Utilizzando il medesimo calcolo della superficie commerciale ([allegato 5](#)) ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 si ottiene:

Locale deposito mt 6,02 x mt 4,00= mq 24,08

Per cui si ottiene un valore di stima pari a :

$\text{mq } 24,08 \times \text{€ } 620,00 = \text{€ } 14.929,60$, detraendo le spese per la C.I.L.A. in Sanatoria di cui al quesito n° 10 si ottiene:

$\text{€ } 14.929,60 - \text{€ } 2.161,70 = \text{€ } 12.767,90$ con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell' immobile pari a **€ 12.800,00**

Diconsi € (dodicimilanottocento/00).

LOTTO 2

Lotto n° 3.

Costituito da un posto auto coperto al piano seminterrato del fabbricato sito in Via Conti Falluc n° 122.

Il posto auto coperto, essendo un garage delimitato da pareti su tre lati e da ingresso con serranda metallica automatizzata, è equiparabile a un box auto.

In zona periferica S. Maria centro, codice D6 in Catanzaro in stato conservativo scadente, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 tra i valori indicati nella tabella per i box auto, un valore minimo di 600 € al mq e massimo di 720 €.

Tenuto conto del problema di umidità in una zona del soffitto che ha comportato segni di degrado su tinteggiatura e intonaco, si assume il valore minimo



**Torna allo
schema dei Lotti**

ribassato di un ulteriore 20%. pari ad €480,00 al mq.

Calcolando la superficie commerciale ([allegato 5](#)) ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 si ottiene:

Box auto coperto mt 5,16x mt 4,12=mq 21,26

Per cui il valore complessivo ammonta per il posto auto a:

mq 21,26 x € 480,00 = € 10.204,80, con arrotondamento si ritiene congruo

il valore di mercato degli immobili pari a **€ 10.200,00**

Diconsi € (diecimilandueento/00).

LOTTO 3

Lotto n° 4.

Costituito da locale ad uso commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle snc in Catanzaro.

Per negozi in zona semicentrale in Via Lucrezia della Valle - dal ponte per Catanzaro Sala fino all'esercizio commerciale Mercato codice C5 in stato conservativo normale, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 un valore minimo di 980 € al mq e massimo di 1300 €. ([allegato 11](#))

Utilizzando il medesimo calcolo della superficie commerciale ([allegato 5](#)) ai sensi dell'allegato C del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 si ottiene:

mt 9,20 x mt 8,65 = mq 79,58

mt 8,90 x mt 7,85 = mq 69,87

Totale sup. commerciale = mq 149,45

Essendo il locale in ottimo stato di conservazione ed essendo stato oggetto il fabbricato, come dedotto dalle spese condominiali, di recenti lavori straordinari sulle facciate, si ritiene congruo dare la quotazione massima per lo stato conservativo normale, maggiorato del 10%. e quindi pari ad € **1.430,00 al mq.**

Per cui si ottiene un valore di stima pari a:

mq 149,45 x € 1.430,00 = € **213.713,50**

Detraendo il debito complessivo nei confronti del condominio riportato al quesito n° 7 si ottiene:

Totale lotto n° 4:

€ 213.713,50 - € 1.686,55 = € 212.026,95 con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell'immobile pari a **€ 212.000,00**

Diconsi € (duecentododicimila/00).

LOTTO 4



**Torna allo
schema dei Lotti**



**Torna allo
schema dei Lotti**

Lotto n° 5.

Costituito da civile abitazione in località Caminia Alta nel comune di Staletti, appartamento a due piani fuori terra ed aree di pertinenza esterne. Con il medesimo metodo di calcolo utilizzato per la superficie commerciale dell'appartamento (vedasi allegato 5) facente parte del lotto n° 1 si ottiene:

Piano terra	mt 5,60 x mt 4,17 = mq 23,35
	mt 5,05 x mt.2,25 = mq 11,36
	mt 4,05 x mt.3,35 = mq 13,57
Piano primo	mt 5,57 x mt 4,05 = mq 22,56
	mt 5,60 x mt.4,08 = mq 22,85
	mt 2,05 x mt.1,45 = mq 2,97
Balconi 25% superficie (mt 5,30 + mt 3,40) x 1,45 /100*25	= mq 3,15
Area di pertinenza esterna 10% superficie (mt 10,1 x mt 5,8)+(mt 3,2 x mt 1,1)+ (mt 5,7 x mt 5,55) =	
	mq 93,74/100*10 = mq 9,37
	Totale superficie commerciale mq 109,18

Per abitazioni civili nel comune di Staletti fascia Suburbana, Litoranea (Copanello - S. Maria del mare, Caminia) in stato conservativo normale, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il primo semestre dell'anno 2020 un valore minimo di 1.200 € al mq e massimo di 1.300 €. ([allegato11](#))

Si specifica che, pur essendo l'abitazione catastalmente classificata come categoria A3 di tipo economico, si può equiparare per le sue caratteristiche di appartamento per vacanze estiva, non come una villa, ma comunque ad un'abitazione civile.

Tenuto conto del discreto stato di conservazione del bene, si ritiene di dover attribuire una quotazione media rispetto ai sopra citati lavori e quindi pari a **€ 1.250 € al mq.**

Per cui si ottiene un valore di stima pari a :

$$\text{mq } 109,18 \times \text{€ } 1.250,00 = \text{€ } 136.475,00$$

Detraendo la spesa per la parziale demolizione e riduzione del bagno si ottiene:

$$\text{€ } 136.475,00 - \text{€ } 2.600,00 = \text{€ } 133.875,00 \text{ con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell' immobile pari a } \underline{\text{€ } 134.000,00}$$

Diconsi € (centotrentaquattromila/00).



**Torna allo
schema dei Lotti**

LOTTO 5

ALLEGATI N. 46/2020

- 1 *Verbali di sopralluogo;*
- 2A *Rappresentazione fotografica immobili in Via Conti Falluc 122*
- 2B *Rappresentazione fotografica appartamento Caminia di Staletti*
- 2C *Rappresentazione fotografica locale in Via Lucrezia della Valle*
- 3 *Visure storiche e planimetrie catastali degli immobili*
- 4 *Atti di compravendita degli immobili*
- 5 *Elaborati grafici planimetrici degli immobili*
- 6 *Oneri di natura condominiale gravanti sul bene*
- 7 *Titoli abilitativi edilizi ed agibilità*
- 8 *Certificati di destinazione urbanistica*
- 9 *Comunicazione Comune di Staletti per titoli abilitativi edilizi*
- 10 *A.P.E. (Attestati di Prestazione Energetica)*
- 11 *Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate*

Catanzaro, 18.12.2020

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dr. arch. Salvatore Carioti)

TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2022 R.G.E. CIRIO SPV 4 S.R.L.
CONTRO ██████████ RIUNITA ALLA PROCEDURA
46/2020

**RELAZIONE AGGIORNATA
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PREMESSE

*Il tribunale di Catanzaro, Settore Esecuzioni Immobiliari, con ordinanza del 12.09.2020 del Giudice Dott.ssa Song Damiani, ha disposto consulenza tecnica d'ufficio per la valutazione di immobili pignorati nella procedura n° 46/2020 e con successiva notifica via posta elettronica certificata in data 15.09.2020, ha nominato C.T.U. il sottoscritto dott. Arch. **Salvatore Carioti**, con studio in Catanzaro, via Turco n° 83, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n° 1199 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Catanzaro con il n° 1493 in data 16.02.02.*

In data 18.12.2020 il C.T.U. trasmetteva alle parti la relazione peritale con la stima di beni pignorati oggetto della procedura esecutiva.

In data 28.12.2022 il Giudice dell'esecuzione Dott. Luca Mercuri disponeva la riunione della procedura in oggetto con la n° 92/22 RGE avviata su beni parzialmente coincidenti e convocava le parti al fine di stabilire i necessari provvedimenti con riguardo in particolare all'estensione dell'incarico all'esperto stimatore e al custode.

In successiva udienza in data 02.03.2023, il custode giudiziario degli immobili pignorati, Avv. Orazio Zimatore, ha fatto presente che con la riunione della procedura n. 92/22 vi è un bene privo di stima identificato al C.F. al fgl. 69 part. 843 sub 82.

Preso atto di quanto sopra, il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il



**Torna allo
schema dei
Lotti**

sottoscritto presente in udienza provveda alla stima dell'ulteriore bene sopra indicato, depositando poi relazione peritale aggiornata con l'ulteriore bene, previa trasmissione alle parti ed eventuale risposta alle osservazioni delle stesse, nominando custode del bene pignorato l'avv. Orazio Zimatore.

Alle ore 16,30 del giorno 21.03.2023, il sottoscritto CTU unitamente al custode giudiziario ha effettuato sopralluogo sull'ulteriore bene da stimare e ha trovato sul posto il signor [REDACTED] delegato dagli esecutari signor [REDACTED] ed il loro legale avvocato Arcangelo De Caro.

Durante il sopralluogo (vedasi verbale di sopralluogo [allegato 1](#)) il sottoscritto ha avuto modo di visionare il locale oggetto della presente relazione ubicato in Via Lucrezia della Valle snc a piano terra, attualmente utilizzato per la preparazione di alimenti dolci a servizio del locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria che era compreso tra i beni pignorati della procedura esecutiva n° 46/2020.

RISPOSTE AI QUESITI

1° QUESITO

“L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene”.

Il bene immobile oggetto della procedura esecutiva n. 92/2022 riunita alla n. 46/2020 a carico di [REDACTED] è identificato come:

LOTTO N. 6

Immagine di tipo C/3 in Catanzaro, in catasto Foglio 69 particella 843 subalterno 82, zona cens. 3, classe 2, consistenza 184 mq, superficie catastale 198 mq, rendita euro 655,69.

L'immobile è un **locale ad USO laboratorio e attività artigianale** per la preparazione di alimenti dolci a servizio del confinante locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria ed è ubicato al piano terra di un complesso immobiliare anche a destinazione direzionale, costituito da due corpi di fabbrica attigui e comunicanti, sito in Catanzaro località Serena - Sansinato - Fiumarella con accesso da Via Lucrezia della Valle.



La Via Lucrezia della Valle è situata nella periferia sud di Catanzaro, facilmente raggiungibile dal centro tramite il ponte Morandi e Viale De Filippis e da fuori città attraverso la galleria del Sansinato provenendo da autostrada A2 e il raccordo autostradale ex strada dei due mari 280.

L'immobile confina con marciapiede e area esterna retrostante al fabbricato ove esiste una strada che lo circonda e con altre porzioni immobiliari catastalmente identificate con i sub 83-24-4-21-e 3.

Al locale si accede tramite infisso in alluminio a 2 ante di cui la maggiore fissa e l'altra apribile con maniglia dall'esterno e con maniglione antipanico per l'uscita di emergenza dall'interno.

Un altro infisso a doppia anta si trova a pochi cm sulla sinistra guardando il prospetto posteriore del fabbricato, accessibile dal marciapiede e da una larga strada asfaltata alla cui destra sono stati ricavati anche alcuni posti auto.

Dal punto di vista distributivo l'unità immobiliare è a pianta rettangolare ed è costituita da un unico grande ambiente in fondo al quale si trovano, un ripostiglio di circa 7 mq e due servizi igienici distinti per sesso ai quali si accede attraverso due ante adibiti a spogliatoio per il personale con porte in legno.

L'immobile è anche comunicante con il bar pasticceria gelateria, già oggetto della procedura esecutiva n. 46/2020, attraverso una porta interna in legno ubicata in un piccolo locale in fondo sulla destra della sala ove è posto il quadro elettrico generale.

Questo locale, così come un altro più ampio di circa 16 mq confinante con

il ripostiglio e adibito ad ufficio, è delimitato da pareti non a tutta altezza pari a mt 2,45 ed entrambi non risultano rappresentati nella planimetria catastale (vedasi [allegato 5](#) Rappresentazione grafica planimetria catastale e stato attuale dell'immobile).

Negli spogliatoi vi sono lavabi con sovrastanti specchi, dispenser sapone, una cassetta per il pronto soccorso, armadietti e appendi abiti, in uno dei due bagni vi è un piatto doccia e un boiler per produzione di acqua calda sanitaria.

Le rifiniture interne del locale si trovano in ottimo stato di conservazione. La pavimentazione è in piastrelle di gres di cm 50x50, mentre i servizi igienici hanno sia rivestimenti fino ad altezza 200 cm che pavimenti in ceramica smaltata.

Anche le pareti perimetrali del locale presentano rivestimenti in ceramica fino ad altezza 200 cm con fascia superiore intonacata e tinteggiata fino all'altezza di 3,63 mt ove è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso con fari led di illuminazione e bocchette di areazione.

Oltre all'impianto elettrico e di climatizzazione invernale ed estiva, le cui canalizzazioni sono ubicate superiormente al controsoffitto, il locale è dotato di impianto idrico sanitario per bagni e cucina, impianto di alimentazione gas. (vedasi documentazione fotografica [allegato 2](#))

2° QUESITO

“il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.

In base a quanto riportato dalla visura catastale ([allegato 3](#)) e dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto ([allegato 4](#)), il titolo di proprietà del bene immobile che fa parte del presente procedimento esecutivo e in capo ai debitori esecutati, risulta il seguente:

Immobile identificato catastalmente al Foglio 69 Particella 843 sub 82, locale ad uso locale ad uso laboratorio e attività artigianale in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, pervenuto al signor ██████████ che ne ha la piena proprietà, con atto di vendita del Notaio Guglielmo Rocco rep. n. 145.660, numero di raccolta 27.971 del 08.11.2011, da potere della ██████████ con sede

in [REDACTED] C.F. [REDACTED]

3° QUESITO

“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”.

Così come per il bene immobile confinante, adibito ad uso bar, gelateria e pasticceria compreso nella procedura esecutiva n° 46/2020, anche per il locale ad uso laboratorio e attività artigianale oggetto della presente procedura esiste un contratto di locazione, stipulato in data 18.05.2018 tra il signor [REDACTED] [REDACTED] proprietario del locale e il [REDACTED] legale rappresentante pro tempore della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] Il contratto è stato registrato all’Agenzia dell’Entrate al n° 2052 in data 24.05.2018, avrà validità di sei anni dal 19.05.2018 al 18.05.2024 e viene allegato alla presente ([allegato 4](#)).

4° QUESITO

“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 valore dell’immobile pignorato sarà determinato nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Ai sensi dell’articolo 569 c.p.c., primo comma, si è proceduto alla stima determinando la superficie commerciale dell’immobile, ai sensi dell’allegato C del decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23 marzo 1998 e riportato in dettaglio nel manuale della Banca dati quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), calcolando, attraverso gli elaborati grafici planimetrici ([allegato 5](#)), l’

intera superficie interna lorda dell'immobile di cui il sottoscritto ha effettuato il rilievo, comprensiva dei divisori e delle murature perimetrali.

Quantificato il valore per metro quadrato e il valore complessivo, successivamente si apportano analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il valore di mercato è stato calcolato attraverso i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate.

Nello specifico, come riferimento per la valutazione degli immobili, si sono utilizzati i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate riferite al secondo semestre del 2022 del Comune di Catanzaro.

5° QUESITO

“al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.

Al quesito numero 1 della presente relazione è stato individuato il bene oggetto di pignoramento. Trattandosi di un singolo immobile da stimare non vi è la necessità di una suddivisione in lotti separati.

6° QUESITO

“in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.

L'immobile è di piena proprietà del signor ██████████ e comunque non si presta a divisioni vantaggiose ai fini della vendita.

7° QUESITO

“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 ”.

Il locale ad uso laboratorio e attività artigianale al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle in Catanzaro, come descritto al quesito n° 1 fa parte di un di un complesso immobiliare il cui condominio è amministrato dall’avvocato [REDACTED]

*A seguito di comunicazione tramite mail inviata al sottoscritto, l’avvocato [REDACTED] ha quantificato la situazione debitoria per le quote particella 843 sub 82, che si allega alla presente ([allegato 6](#)) ed ha attestato che l’immobile attualmente presenta un debito gestione 2022 pari ad **euro 5.051,70** come da consuntivo approvato dall’ ultima assemblea del 16/02/2023.*

Per tale somma l’amministratore ha già provveduto a richiedere decreto ingiuntivo al Giudice di Pace di Catanzaro dal quale si attende decisione (RG 300/2023 del 27/01/2023).

8° QUESITO

“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 bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né il diritto sul bene del debitore pignorato risulta derivante da alcuno dei suddetti titoli.

9° QUESITO

“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”.

Dall’atto di compra vendita allegato ([allegato 4](#)) si evince che la società ‘**██████████** **██████████** ha realizzato un complesso immobiliare di cui fa parte l’unità immobiliare ad uso locale ad uso laboratorio e attività artigianale oggetto di pignoramento, che è stato costruito in base ed in conformità alle Denuncia di Inizio Attività presentata in data 30.06.2005 al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro - Sportello Unico per Attività Produttiva, nei termini e con le modalità di legge, completa di tutta la documentazione a tal fine richiesta, giusta domanda acquisita con il n. 44928 di protocollo che si allega ([allegato 7](#)).

Successivamente al predetto atto di compravendita è stato rilasciato, sempre alla ditta ‘**██████████** **██████████** S.r.l.’ in data 10.04.2008, Certificato di Agibilità con prot. n° 33094 per le unità immobiliari facenti parte del fabbricato individuato con la lettera B avente destinazione commerciale con annesse attività direzionali, sito in Via Lucrezia della Valle identificate in Catasto al foglio n° 69 particella n° 839 e **843**, di cui al sottoscritto è stata rilasciata copia dal Settore Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 16.12.2020 e che si allega ([allegato 7](#)).

Nel certificato di destinazione urbanistica, richiesto dal sottoscritto al Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro ([allegato 8](#)), si evince che, l’immobile identificato in catasto fabbricati al Foglio di Mappa n° 69 particella n° 843 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 di seguito specificato: **“Zona Territoriale Omogenea DI - Attività produttive esistenti”**;

che detto bene è parzialmente compreso nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n° 118/003 del 15.02.2000, come aree a Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

che detto bene è compreso nella perimetrazione di un'area classificata come **“Perimetro Frane”** dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001.

Infine nell'atto di compravendita dell'immobile ([allegato 4](#)) nell'art. 6, si evince che l'unità immobiliare compravenduta è stata pure oggetto dell'intervento oggetto della Segnalazione Certificata di Inizio d'Attività (S.C.I.A.), presentata in data 23 marzo 2011, protocollo n. 27627 a cui è seguita modifica della planimetria catastale protocollata in data 12.04.2011 ([allegato 3](#)).

10° QUESITO

“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 del titolo in sanatoria”.

Per l'immobile oggetto di stima, come descritto nella risposta al quesito numero 1, si sono riscontrate minime variazioni nella distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale ([allegato 5](#)) che non hanno comportato aumento di superficie e volume.

Tali variazioni consistono nella realizzazione di alcuni divisori non a tutta altezza, con la relativa creazione di due nuovi vani e la demolizione del tramezzo del ripostiglio con successiva costruzione di una nuova parete a filo di quella degli spogliatoi e servizi igienici.

*Sarà quindi necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare attraverso una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria per opere già realizzate per la quale dovrà effettuarsi un versamento di € 1.000,00 per la sanatoria di lavori già eseguiti, e la spesa per le competenze tecniche per la redazione delle pratiche urbanistica e catastale pari forfettariamente a circa 1.100,00 € per una spesa totale di **€ 2.100,00**.*

Inoltre, altra difformità riscontrata rispetto alla planimetria catastale e già evidenziata nella descrizione del locale al primo quesito, riguarda l'accesso allo stesso anche tramite porta interna comunicante con il locale ad uso bar, pasticceria e gelateria.

Tale variante, oltre alla Sanatoria Urbanistica, comporterebbe anche la unificazione Catastale dei due subalterni, 82 del locale laboratorio e 24 del bar che è stato già oggetto di vendita nella procedura 46/2020.

*Sarà necessario dunque ripristinare la situazione originale, separando le due unità immobiliari con la rimozione della porta in legno, la realizzazione di un divisorio con parete in cartongesso e successiva tinteggiatura della stessa, che comporta una spesa forfettariamente quantificabile in **€ 500,00**.*

11° QUESITO

“la verifica degli impianti esistenti, anche CON riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pre tassato di € 200,00”.

Il locale ad uso laboratorio e attività artigianale al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle è dotato di impianti funzionanti e a norma.

L'impianto elettrico è stato realizzato con faretti led di illuminazione posti sulla controsoffittatura in cartongesso, al di sopra della quale sono ubicate le linee di alimentazione anche dell'impianto di climatizzazione invernale ed estiva costituito da pompa di calore ubicata al piano seminterrato del fabbricato e bocchette di areazione poste sempre nella controsoffittatura e un condizionatore split sulla parete nella sala in fondo del locale.

Altri impianti esistenti sono quelli di ventilazione meccanica ed idrico sanitario posti nei servizi igienici, di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico, di impianto di alimentazione gas e di tutta l'impiantistica necessaria per il funzionamento della cucina con cappe di aereazione e l'alimentazione di tutti i frigoriferi e i vari macchinari utilizzati per la produzione artigianale di dolci e gelati.

Con riferimento alla situazione energetica, si allega l'Attestato di Prestazione Energetica ([allegato 9](#)) redatto dall'Ingegnere Raffaele Aly in data 29.03.2018, dal quale si evince che l'immobile ricade nella classe energetica F e l'indice di prestazione energetica globale $EP_{gl,nren}$ è pari a 146,2700 kWh/m² anno.

VALORE DELL' IMMOBILE PIGNORATO

Identificato come locale ad uso **laboratorio e attività artigianale** per la preparazione di alimenti dolci a servizio del confinante locale commerciale ad uso bar, gelateria e pasticceria al piano terra di un fabbricato sito in Via Lucrezia della Valle snc in Catanzaro.

Per laboratori in zona semicentrale in Via Lucrezia della Valle - dal ponte per Catanzaro Sala fino all'esercizio commerciale Mercatone codice C5 in stato conservativo normale, l'Agenzia delle Entrate, banca dati delle quotazioni immobiliari, fornisce per il secondo semestre dell'anno 2022 un valore minimo di 720 € al mq e massimo di 900 € ([allegato 10](#)).

Essendo il locale in ottimo stato di conservazione si ritiene congruo dare la quotazione massima per lo stato conservativo normale, maggiorato del 10%. e quindi pari ad **€ 990,00 al mq.**

Utilizzando la superficie catastale riportata in visura pari a mq 198, coincidente con la superficie commerciale ricavata dal rilievo e successivo elaborato grafico planimetrico dell'immobile ([allegato 5](#))

Si ottiene un valore di stima pari a: mq

$$198,00 \times €990,00 = \mathbf{€ 196.020,00}$$

Detraendo il debito complessivo nei confronti del condominio riportato al quesito n° 7 pari ad € 5.051,70 e la spesa complessiva per Sanatoria e lavori di ripristino di cui al quesito n° 10 pari complessivamente ad € 2.6000,00 che resteranno a carico dell'acquirente si ottiene:

$$€ 196.020,00 - € 5.051,70 - € 2.6000,00 = € 188.368,30 \text{ con arrotondamento si ritiene congruo il valore di mercato dell'immobile pari a}$$

€ 188.500.00

Diconsi €(centonottantottomilacinquecento/00).

LOTTO 6



**Torna allo
schema dei Lotti**

ALLEGATI N. 92/2022

- 1 Verbale di sopralluogo;
- 2 Rappresentazione fotografica immobile
- 3 Visura e planimetria catastale dell'immobile
- 4 Atto di compravendita e contratto di locazione dell'unità immobiliare
- 5 Rappresentazione grafica planimetria catastale e stato attuale
dell'immobile
- 6 Oneri di natura condominiale gravanti sul bene
- 7 Titolo abilitativo edilizio ed agibilità
- 8 Certificato di destinazione urbanistica
- 9 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)
- 10 Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Catanzaro, 21.06.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dr. arch. Salvatore Carioti)

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **113/2019** promossa da:
INTESA SANPAOLO S.P.A. c/o [REDACTED]

Giudice Esecuzione: Dott. Pierpaolo Vincelli

C.T.U. incaricato: Ing.re Agatino SPOTO



**Torna allo
schema dei Lotti**

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing.re Agatino SPOTO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 068/B, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° 113/2019 R.G.E promossa da **INTESA SANPAOLO S.P.A.** contro [REDACTED] dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 08.06.2020 emessa dal G.E. dott.ssa Carmen RANIELI , di comune accordo con il custode giudiziario avv. Maria Mastria, in data **12.07.2021** è stato eseguito apposito sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza del Sig. [REDACTED] (*debitore*), il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni iniziate il giorno 12 Luglio 2021 alle ore 09:54 si sono concluse, alle ore 11:05 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti. Non essendo stato possibile portare a termine tutte le operazioni peritali, le stesse sono state rinviate al 16/07/2021 - ([All. 01](#))

Il giorno 16 Luglio 2021 alle ore 09:55 il sottoscritto, previo accordo con il debitore sig. [REDACTED] [REDACTED] si è nuovamente recato in via Dei Conti Falluc, n. 22/D presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza del debitore, Sig. [REDACTED] [REDACTED], ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziati i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le stesse sono state rinviate al 05/08/2021 non essendo stato possibile portarle a termine. - ([All. 02](#))

Il giorno 05 Agosto 2021 alle ore 09:05 il sottoscritto, previo accordo con il debitore sig. [REDACTED] [REDACTED], si è di nuovo recato in via Dei Conti Falluc, n. 22/D presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza del debitore, Sig. [REDACTED] [REDACTED], ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziati i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico. - ([All. 03](#))

Le operazioni iniziate alle ore 09,05 si sono concluse, alle ore 12,30 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha depositato una "certificazione notarile sostitutiva" redatta in data 19/11/2019 dal notaio Sergio Cappelli di Bisignano (CS), nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati riferiti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

I dati catastali indicati nelle suddette certificazioni sono rispondenti con quelli indicati nel pignoramento –

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*

L'oggetto del pignoramento è un'unità immobiliare - costituita in **lotto unico** - ad uso residenziale che sviluppa su tre livelli, piano: T-1-S1 ed è sita nel Comune di Catanzaro in via dei Conti Falluc con il n.ro civico 22/D.

L'immobile è una villa realizzata con struttura intelaiata in cemento armato e tamponata in laterizio, costruita nell'anno 2004 come deducibile dalla D.I.A. N. 13237 del 02/03/2004 citata nell'atto di divisione N. 123525 di Rep. del 23/06/2005, redatto dal notaio dr. Rocco Guglielmo ([All. 05](#)).

L'intero fabbricato in oggetto, è inserito in un'area urbanizzata (quartiere Santa Maria) fornita dei seguenti servizi: scuole, farmacie, attività comm.li, etc...

Si sviluppa su tre livelli così distribuiti:

■ **Piano S1** con altezza interna di mt. 2.58, all'interno del quale sono ubicati un ambiente di ampie dimensioni mq. 76.72 con annesso angolo cottura; bagno mq. 6.88, lavanderia mq. 6.20, disimpegno mq. 2.50, due locali sgombero mq. 16.16, oltre un portico mq. 48.72 e area di pertinenza antistante mq. 192.95;

■ **Piano terra** con altezza interna di mt. 2.75, costituito da ampio soggiorno mq. 39.45, un vano letto mq. 10.94, bagno mq. 6.17, ripostiglio mq. 4.50, piccolo disimpegno mq. 2.49, balcone mq. 25.97, un ampio terrazzo mq. 65.42 con piccola pertinenza prospiciente di mq. 11.27;

■ **Piano primo** misura un'altezza interna di mt. 2.80, ed è composto da tre vani letto mq. 41.75, bagno mq. 9.47, disimpegno mq. 11.60 e due balconi mq. 22.41;

I piani (S1-T-1) sono collegati l'uno con l'altro da scala interna in c.a. - L'immobile, realizzato con struttura portante in c.a., risulta molto bene rifinito e precisamente:

■ piano primo sottostrada con pavimentazione in gres-porcellanato, infissi interni in legno-alluminio, infissi esterni con grate in ferro;

■ piano terra con pavimentazione in laminato, infissi interni in legno/alluminio, infissi esterni in legno/alluminio completi di persiane ad ante;

■ piano primo con pavimentazione in laminato, infissi interni in legno/alluminio, infissi esterni in legno/alluminio completi di persiane ad ante;

Tutto l'alloggio è dotato di impianto elettrico esteso sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico ed igienico-sanitario -

Ottimo lo stato di manutenzione generale dell'immobile

Misura complessivamente una superficie utile pari a mq. 234.83 circa oltre mq. 48.72 di portico, mq. 48.38 di balconi, mq. 65.42 di terrazzo, mq. 117.65 di giardino e mq. 86.57 di corte -

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento - costituita in lotto unico - è contornata su tre lati da una corte privata, confina su quattro lati: lato Sud-Est con Via dei Conti Falluc, lato Nord-Ovest con proprietà di [REDACTED] [REDACTED], lato Est con part. 274 e lato Ovest con strada privata, di proprietà dei coniugi [REDACTED] [REDACTED].

LOTTO N. 7

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Catanzaro fog 73 p.lla 867 s. [REDACTED] at A/7 cl. U Consistenza 8,5 vani Superficie Catastale Totale 217 m² - Totale escluse aree scoperte 207 m² Rendita € 548,74 in testa ai Sig.ri [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Si allega, per l'unità immobiliare, rilievo fotografico e schizzo planimetrico con indicazione dei punti di ripresa ([All. 15](#))

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, sono esattamente rispondenti con le risultanze catastali -

La planimetria catastale è strutturalmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune difformità sostanziali, un corpo aggiuntivo al piano seminterrato, costituito dai due locali sgombero e la presenza di un portico sul medesimo piano, l'essere di un terrazzo e il prolungamento di un balcone al piano terra non riportati sulla planimetria catastale.

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

I debitori [REDACTED] risultano essere proprietari esclusivi del bene oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/2 ciascuno a seguito di atto pubblico di compravendita rogato da notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro in data 20/05/2003 n. 98419 di Rep. ([All. 04](#)) e a seguito atto di divisione rogato da notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro in data 23/06/2005 n. 123525 di Rep. ([All. 05](#));

Sull'immobile, non risultano comproprietari.

Quesito 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;

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto dell'esecuzione risultava nella piena disponibilità del debitore;

Quesito 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);

Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Nel territorio di Catanzaro, su un totale di 3.928 annunci tra tutte le categorie, quelli relativi a ville sono circa 425.

Prezzo medio **ville** al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Catanzaro presenti su Caasa, dedotto dalle quotazioni ufficiali dell'**OMI**, aggiornato a giovedì 24 febbraio 2022 è pari a **1.100 €/m²**; prezzo medio mensile al metro quadro in affitto: **4,3 €/m² mese**.

I prezzi nelle compravendite di ville a Catanzaro sono in debole diminuzione negli ultimi 6 mesi (-2,16%). Il calo delle quotazioni è abbastanza definito ed omogeneo nel periodo in esame. Negli ultimi 3 mesi il calo dei prezzi si è fatto più sensibile.

Quotazione media al metro quadro ville a Catanzaro negli ultimi sei mesi



Per quanto riguarda le quotazioni ufficiali dell' **OMI**, tra tutte le 29 zone della città , i prezzi per una villa in vendita sono compresi tra **400 €/m²** (zona OMI - R1 ZONA RURALE EST) e **1.900 €/m²** (zona OMI B4 VIA INDIPENDENZA, PIAZZA MATTEOTTI, CORSO MAZZINI, PIAZZA S. CATERINA).

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza, tant'è che c'è un calo generalizzato delle unità abitative compravendute.

La crisi finanziaria e quella legata al credito si sono manifestate in tutta la loro gravità e permangono tutt'oggi. La recrudescenza della pandemia, alla fine del 2020 e nel corso del 2021, hanno costretto le attività economiche e sociali a nuovi rallentamenti nell'ambito delle misure di contenimento da COVID-19.

La ripresa dalla pandemia più lenta del previsto è una delle più significative minacce per il settore immobiliare nel nostro paese, a seguire purtroppo c'è anche un notevole aumento dell'inflazione.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono sensibilmente allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

Il segmento di mercato che interessa il bene oggetto di stima è quello relativo ad “**edifici residenziali**” che, come è noto, non è caratterizzato da una particolare dinamicità e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trova e tante volte anche in relazione ai prezzi cui l'immobile viene posto in vendita

Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*" e, per questo motivo, è stata redatta una **stima comparativa**: *l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.*

Date le peculiarità del sito, non è stato possibile reperire valutazioni attendibili riferite a locazioni di

immobili siti nella medesima area ed aventi caratteristiche più prossime a quello in esame.

In assenza di un contratto di locazione, dal quale potere rilevare il probabile reddito lordo annuo, si è ritenuto da escludere il metodo di calcolo per capitalizzazione del reddito, per non approdare a valutazioni fuorvianti e poco attendibili.

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche del lotto in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidate poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelle in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni e riguardanti immobili aventi le stesse caratteristiche -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'**Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare** ([All. 18](#))

Agenzia delle Entrate



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

Codice di zona: D6

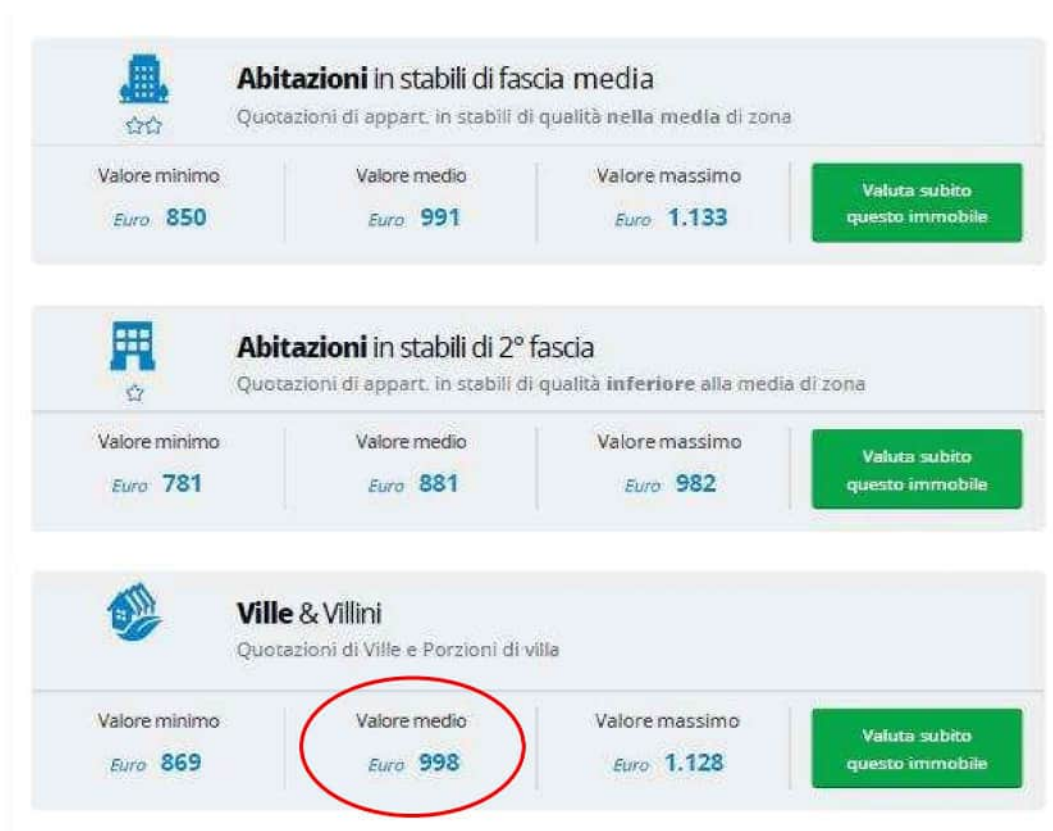
Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1350	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1200	L	3,1	4,5	N
Box	NORMALE	600	720	L	3,3	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	465	620	L	2,4	3,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	330	425	L	1,6	2,1	L
Vile e Villini	NORMALE	1100	1450	L	4,5	5,5	N

Borsino Immobiliare



Per strutture simili a quella in esame, sono state acquisite le seguenti valutazioni:

per compravendite valutazioni comprese tra **869,00 e 1.450,00 €/mq**

Si precisa che i suddetti valori sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro **ubicazione** all'interno del quartiere medesimo, **dalla presenza dei servizi primari, dal grado di rifiniture, dalla consistenza e dallo stato di manutenzione dell'immobile-**

Determinazione superficie di stima

La superficie di stima (ragguagliata), al lordo della muratura perimetrale e interna, è stata determinata come segue, **tenendo conto della destinazione d'uso rilevata dalla planimetria catastale allegata:**

Piano	Destinazione	Superf. lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
<i>SI</i>	<i>Loc Sgombero</i>	<i>130,45</i>	<i>0.60</i>	<i>78,27</i>	<i>buone</i>
<i>SI</i>	<i>Portico</i>	<i>48,72</i>	<i>0.35 fino a 25mq+ecc. a 0.10</i>	<i>11,12</i>	<i>buone</i>
<i>SI</i>	<i>Corte</i>	<i>191,07</i>	<i>0.10</i>	<i>19,11</i>	<i>buone</i>
<i>Terra</i>	<i>Abitazione</i>	<i>76,08</i>	<i>1.00</i>	<i>76,08</i>	<i>buone</i>
<i>Terra</i>	<i>Terrazza</i>	<i>66,16</i>	<i>0.35 fino a 25mq+ecc. a 0.10</i>	<i>12,87</i>	<i>buone</i>
<i>Terra</i>	<i>Balcone</i>	<i>29,47</i>	<i>0.25 fino a 25mq+ecc. a 0.10</i>	<i>6,70</i>	<i>buone</i>
<i>Terra</i>	<i>Giardino</i>	<i>11,27</i>	<i>0.10</i>	<i>1,13</i>	<i>buone</i>
<i>Primo</i>	<i>Abitazione</i>	<i>76,12</i>	<i>1.00</i>	<i>76,12</i>	<i>buone</i>
<i>Primo</i>	<i>Balconi</i>	<i>26,49</i>	<i>0.25 fino a 25mq+ecc. a 0.10</i>	<i>6,40</i>	<i>buone</i>
<i>Totale Superficie di stima mq.</i>				<i>287,80</i>	

Ved planimetria quotata ([All. 13](#))

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **buono**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.):* buona qualità dei materiali ed **ottimo lo stato di conservazione**
- impianti presenti: **elettrico; igienico-sanitario; impianto climatizzazione caldo/freddo**
- *consistenza:* **pezzatura locale media**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* **nessuno**

considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (residenziale), sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni: per compravendite €/mq. 1.150,00

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

- *Superficie comm.le immobile* mq 287,80

Valore di stima

mq 287,80 x €/mq 1.150,00 € 330.970,00 ed in c.t. **€ 331.000,00**

VALORE DI MERCATO

€ 331.000,00

- detrazione 10% per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile € 33.100,00

VALORE A BASE D'ASTA € 297.900,00 ed in c.t., € 298.000,00

LOTTO 7



**Torna allo
schema dei Lotti**

Quesito 5 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

Atteso che il compendio immobiliare ad uso residenziale oggetto dell'esecuzione è costituito in lotto unico, non esistono le condizioni per la formazione di lotti separati.

Quesito 6 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

I debitori, sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED] risultano essere proprietari esclusivi degli immobili pignorati, per la quota di 1/2 ciascuno (con i titoli di proprietà indicati al quesito 2) pertanto non si è proceduto ad alcun progetto di divisione –

Quesito 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;

Fatta eccezione per il pignoramento che ha originato la presente procedura, non esistono altre procedure esecutive pendenti relative allo stesso lotto.

Dalla documentazione in atti, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità:

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Guglielmo Rocco il 20 ottobre 2011, Repertorio 145546/27906, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 ottobre 2011 ai NN.14475/2037 di formalità, in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (NA) - P.I. 4485191219 (domicilio ipotecario eletto - Napoli - Via Toledo n.177) e contro i signori [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno, per la complessiva somma di Euro 640.000,00 (Capitale di Euro 320.000,00);

b) **Pignoramento Immobiliare** notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catanzaro (CZ) il 26 maggio 2016, Repertorio 1771, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07 giugno 2016 ai NN.7475/5832 di formalità, in favore di e contro il signore per i diritti pari, a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

c) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Guglielmo Rocco il 27 gennaio 2017, Repertorio 156985/33590, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 gennaio 2017 ai NN.1248/152 di formalità, in favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA SOCIETÀ COOPERATIVA con sede in Cropani (CZ) - P.I. 01935780799 (domicilio ipotecario eletto - Cropani - Via Flaminia n.1) e contro i signori per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno, per la complessiva somma di Euro 200.000,00 (Capitale di Euro 100.000,00);

d) **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo, emessa dal Tribunale di Milano il 26 ottobre 2017, Repertorio 52910, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 febbraio 2018 ai NN.1968/144 di formalità, in favore di con sede in Corsico (MI) - P.I. (domicilio ipotecario eletto - Avv. Walter Borgonovo - Via Andegari 4/A - Milano) e contro i signori per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno, per la complessiva somma di Euro 40.000,00 (Capitale di Euro 26.445,26);

e) **Pignoramento Immobiliare** notificato dall'UNEP - Corte di Appello di Catanzaro (CZ) il 15 ottobre 2019, Repertorio 7491, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 ottobre 2019 ai NN.14596/11741 di formalità, in favore di INTESA SANPAOLO SPA con sede in Torino (TO) - P.I. 00799960158 e contro i signori per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Quesito 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;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi.

Quesito 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;

Per la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica si è proceduto alla richiesta presso il Comune di Catanzaro - Settore Urbanistica - degli atti abilitativi esistenti ([All. 16](#)). In risposta a tale richiesta il Comune di Catanzaro - Settore Urbanistica ha fornito i seguenti documenti: Certificato di Agibilità ([All. 06](#)).

Il C.D.U. N. 342 del 20/11/2020 rilasciato dal comune di Catanzaro certifica che il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° 73 particella n° 867 (Fabbricato e Corte) 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 di seguito specificato: "Zona Territoriale Omogenea B1 - Zona residenziale saturo - organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti "; ([All. 08](#)) In merito all'atto abilitativo principale (D.I.A. prot. n. 13237 del 02.03.2004) sia a eventuali altri atti successivi il Comune di Catanzaro ha evidenziato con nota Prot. N. 18057 del 16/02/2022 ([All. 17](#)) l'inesistenza di qualsiasi altro tipo di documentazione.

Tuttavia vista l'esistenza del Certificato di Agibilità rilasciato in data 16/09/2011 si può ritenere ragionevolmente che l'immobile sia regolare sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico tranne che per il corpo aggiunto al piano seminterrato costituito dai due locali di sgombero e per il portico.

In effetti i due locali di sgombero e anche il portico non sono presenti nella planimetria catastale ed anche strutturalmente appaiono come corpo aggiunto successivamente, ben distinti dalla struttura costituente il fabbricato. Proprio per tale motivo si desume che sia il corpo aggiuntivo, sia il portico si configurino come difformità in relazione alla conformazione del manufatto originario.

Quesito 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;

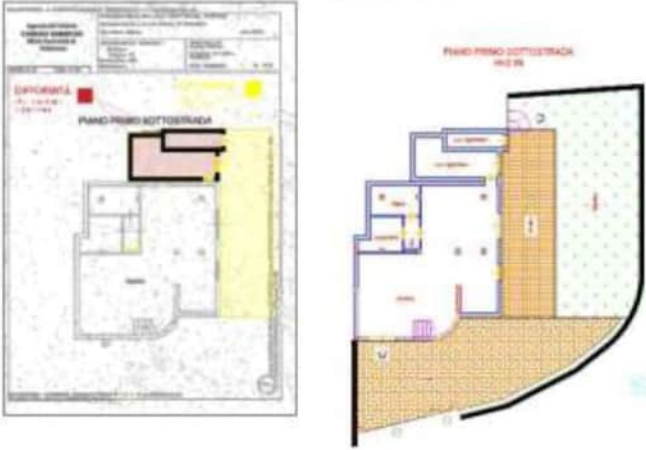
Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate:

- difformità che hanno generato aumento di volume e che precisamente riguardano un corpo aggiuntivo al piano seminterrato, costituito dai due locali sgombero (evidenziati in rosso nell' [All. 14](#)) per il quale si può affermare che non c'è possibilità essere sanato né mediante condono edilizio, né mediante sanatoria.
- difformità che non generano aumento di volume, ma per le quali è richiesto permesso di costruire. Tali riguardano un portico al piano seminterrato (evidenziato in giallo nell' [All. 14](#)) per il quale comunque sussiste la possibilità di poter essere sanato mediante idoneo titolo abilitativo in sanatoria, e le spese ammontano a circa € 2.000,00.
- difformità che non generano aumento di volume, riguardanti l'ampliamento di un balcone posto al piano terra e la realizzazione di un terrazzo relativo allo stesso piano (evidenziati in giallo nell' [All. 14](#)).

All 14

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

DIFFERENZA
TRA
PLANIMETRIA CATASTALE
E
PLANIMETRIA STATO DI FATTO ATTUALE



All 14

PIANO TERRA

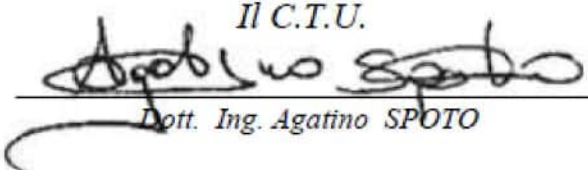
DIFFERENZA
TRA
PLANIMETRIA CATASTALE
E
PLANIMETRIA STATO DI FATTO ATTUALE



Quesito 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;

Si allegano n. 1 A.P.E. acquisiti dalla Regione Calabria in data 28/02/2022

- prot n. 99763 - All. 19

Il C.T.U.

Dott. Ing. Agatino SPOTO