



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –  
tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email  
[francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it](mailto:francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it) [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec francesco.lentini@geopec.it)

**Spett.le**

**A.R.**



**Pec**

**A.M.C.O. (ASSET MANAGEMENT COMPANY) SPA**  
**c/o Avv. Avv Migliaccio**  
Via Isonzo,3  
88100 Catanzaro  
[p.e.c. studiolegale@pec.avvmigliaccio.it](mailto:p.e.c. studiolegale@pec.avvmigliaccio.it)

**Pec**

**Custode Giudiziario**  
**Dott.ssa Carla Capece Minutolo**  
[p.e.c. carlacapeceminutolo@pec.it](mailto:p.e.c. carlacapeceminutolo@pec.it)

**Pec**

**Tribunale di Catanzaro**  
Via Gaetano Argento  
88100 Catanzaro

**Oggetto: Esecuzione Immobiliari 76/2023 rg. es.; Esecuzione – trasmissione perizia corretta**

Il sottoscritto **Geom. Francesco Lentini** in qualità di C.T.U., nominato, con provvedimento del 09.12.2023 notificato in data 09.01.2024, dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro - Prima Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **Dott. Luca Mercuri** per il procedimento Esecutivo nr. 76/2023 **A.M.C.O. (Asset Management Company)** ;

In conseguenza di quanto disposto dal G.E. all'udienza del 16.05.2024, con il quale prendendo atto di quanto rilevato dall'avv. Migliaccio per AMCO creditore procedente sull'incongruenza tra il valore finale e quello indicato in premessa, mi ordinava di depositare entro 10 giorni la relazione peritale con le correzioni sopra evidenziate

Tutto ciò premesso, accertato quanto evidenziato dall'avv.to migliaccio, trasmette in allegato relazione finale con importo corretto.

Scusandomi per quanto accaduto porgo distinti saluti

Catanzaro li 16/05/2024

  
Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Catanzaro  
**C.T.U.**  
**Lentini Geom. Francesco**  
N. 734  
Geom. Francesco Lentini



# Tribunale di Catanzaro

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **A.M.C.O. (ASSET MANAGEMENT COMPANY) SPA**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **76/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/05/2023 ore 09:00

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

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### Villetta a schiera

**Esperto alla stima:** Geom. FRANCESCO LENTINI  
**Codice fiscale:** [REDACTED]  
**Partita IVA:** [REDACTED]  
**Studio in:** Viale Pio X 216E - 88100 88100  
**Telefono:** 3393002248  
**Fax:** 0961.777822  
**Email:** francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it  
**Pec:** francesco.lentini@geopec.it

Allegati:

- Relazione
- Rilievo fotografico
- Planimetria quotata
- Documentazione catastale
- Verbale di sopralluogo



## Tribunale Civile di Catanzaro

### Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da: A.M.C.O. SPA C/O [REDACTED]

Iscritta al R.E. al n° 76/2023

Udienza del 16/05/2023

#### Premessa:

con provvedimento G. E. Dott. Luca Mercuri, del 19.12.2023 notificato in data 09.01.2024, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella causa civile indicata in epigrafe e gli venivano posti i seguenti quesiti:

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



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

In data 10.01.2024, il C.T.U. trasmetteva, a mezzo p.e.c., l'accettazione dell'incarico.

A mezzo raccomandata AR del 11.01.2024, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 22/01/2024; e, in quel frangente, eseguiva il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E.

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

Come sopra detto in data 29.01.2024 ricevuta in data 30.01.2024 al **Protocollo N. 10074** trasmettevo al Comune di Catanzaro richiesta di certificazione oneri e costi vantati da codesta



amministrazione nei confronti della ditta esecutata ( per la quale l'amministrazione non ha dato alcun riscontro).

- In pari data, ricevuta in data 30.01.2024 al Protocollo N. 10066 trasmettevo al settore Urbanistica del Comune di Catanzaro richiesta accesso agli atti dei titoli edilizi riscontrati nell'atto di provenienza dell'immobile; l'amministrazione mi rispondeva che per detto immobile si erano reperito solo i seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire nr. 11472 del 09/09/2003, D.I.A. prot. 30972 del 24/05/2004 (tale titolo non è stato fornito dall'amministrazione comunale in quanto al momento non reperibile), D.I.A. prot. 26861 del 27/04/2005 e agibilità prot. 10034 del 02.20.2009.

In data 27.01.2024 prot. 54928/2024 codice SUE nr. 8374 trasmettevo richiesta di CDU ed in data 06/02/2024 in riscontro alla suddetta richiesta al prot. 12872 mi veniva trasmesso C.D.U.

In data 08.03.2024 eseguivo le verifiche urbanistiche estraendo copia dei titoli edilizi reperiti (tranne per la D.I.A. prot. 30972 del 24/05/2004 che non era all'interno dell'apposito fascicolo) e riferiti all'immobile oggetto di stima (per il quale si relazionerà nell'apposito paragrafo degli accertamenti edilizi), e venivano completate in data 13.03.2024 estraendo copia dell'agibilità.

In data 29.01.2024 per come disposto dal G.E. nell'incarico "Dispone che l'esperto stimatore all'esito del necessario sopralluogo depositi in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento)" il C.T.U. depositava relazione preliminare.

In data 04.03.2024, come da autorizzazione del G.E. del 21.02.2024, congiuntamente ai tecnici impiantisti eseguiva la verifica periodica della caldaia con il rilascio del libretto impianto al fine di poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.



**RISPOSTA AI QUESITI**

**Quesito nr. 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);**

**1.1 Identificazione del bene**

Porzione immobiliare da cielo a terra, posto al piano seminterrato, terra e primo (sottotetto) della Scala H civico 65, facente parte della porzione di testa di un fabbricato a schiera, con accesso indipendente, da strada comunale (via Romagna).

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. e tamponature in muratura, copertura a falde e manto di tegole, solai in latero-cemento, infissi esterni in legno e vetrocamera provvisti di avvolgibili in pvc ed infissi interni in legno tamburato.

Internamente è provvisto di pavimenti in gres in tutta la casa, rivestimenti in ceramica nei bagni, di impianto idrico, elettrico, termico (autonomo provvisto di caldaia collegata alla rete pubblica del metano) e condizionamento del tipo sotto traccia e funzionante.

Si compone di un ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, 1 camere, 1 bagno, un balcone ed un portico al piano terra; disimpegno, 3 locali di sgombero (di cui attualmente 2 utilizzati come camere 1 utilizzato come bagno e per le quali è previsto il ripristino dello stato di progetto come meglio specificato nell'apposito paragrafo della conformità edilizia) al piano primo sottotetto; nr. 4 locali di sgombero (di cui attualmente 1 utilizzato come soggiorno-cucina, 2 utilizzati come camere ed 1 utilizzato come bagno, per le quali è previsto il ripristino dello stato di progetto come meglio specificato nell'apposito paragrafo della conformità edilizia) al piano seminterrato.

Da una visione dei luoghi l'immobile si trova ai piani terra e primo in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, mentre il piano seminterrato presenta umidità e muffa (probabilmente per l'utilizzo difforme dei piani anche in considerazione dell'altezza del piano che non prevede un futura agibilità ad uso abitativo).



**1.2 Identificazione catastale del bene**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è censita, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Catanzaro per come di seguito identificato:

foglio n° **74** p.lla **539** sub. **8** graffato con la p.lla **596** sub. **8** Categoria **A/2 (abitazione di tipo civile)** classe U consistenza 7 vani - superficie Catastale mq 99 - rendita € 451,90, Via Romagna, 65H Piano S1-T-1 – in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' ½ coniugati in regime di comunione dei beni;

L'unità immobiliare sopra descritta, deriva da VARIAZIONE del 07/04/2006 Pratica n. CZ0039566 in atti dal 07/04/2006 FUSIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 3680.1/2006) e successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2006 Pratica n. CZ0073644 in atti dal 27/06/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6614.1/2006) ( da cat. A/3 di cl. 3 a cat. A/2 cl. U).

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto per come di seguito elencato:

- Demolizione della parete della cucina per far diventare unico ambiente con il soggiorno al piano terra;
- Cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero posti al piano seminterrato per creare un soggiorno-cucina, 2 camere, 1 bagno; oltre alla chiusura del vano scala e la realizzazione di un'apertura per creare un accesso e unità indipendente.
- Cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero posti al piano primo sottotetto per creare 2 camere ed 1 bagno;

per le sole diverse distribuzioni interne ed apertura un una porta di accesso al piano S1 ( in quanto la diversa destinazione d'uso e chiusura vano porta di collegamento tra il piano S1 e i piani soprastanti dovrà essere soggetto a ripristino) si quantifica un costo per la rettifica della planimetria catastale pari a € **1.000,00**.



**1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)**

In risposta al presente quesito, a seguito delle indagini urbanistiche e ipotecarie si è potuto accertare che gli immobile ricompresi nella presente procedura, sono stati realizzati a seguito del rilascio della Permesso di Costruire nr. 11472 del 09/09/2003; D.I.A. prot. 30972 del 24/05/2004 (indicata in atti ma non fornita dall'amministrazione in quanto al momento non reperibile) e D.I.A. prot. 26861 del 27/04/2005 e agibilità prot. 10034 del 02.20.2009.

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

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

Dagli accertamenti ipocatastali ventennali eseguiti, si è potuto accertare che l'immobile è pervenuto in diritto di proprietà ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] Proprieta' ½ coniugati in regime di comunione dei beni con atto di COMPRAVENDITA del 26/04/2006 Pubblico ufficiale Carmen Infantino Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 35859.

Per quanto sopra esposto si desume che non esistono ulteriori comproprietari oltre ai debitori esecutati.

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

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dal proprietario sigg. [REDACTED]

[REDACTED] (1) Proprieta' ½ coniugati in regime di comunione dei beni; attualmente da quest'ultimi abitato, ed è residenza principale.

Alla conclusione di detta procedure l'immobile risulterà libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario.



**Quesito nr. 4 ) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);**

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione.

I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

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

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

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



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

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

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

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

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

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per ville e villini (non si tiene in considerazione i valori di tipo civili per come indicato nella visura catastale in quanto il fabbricato e l'immobile hanno le caratteristiche di una villetta a schiera) minimo pari a €/mq 1000 e massimo pari a €/mq 1400, Borsino immobiliare per ville e villini con un valore minimo pari a €/mq 834, medio € 959 e massimo pari a €/mq 1083 ; nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari ( Regina Immobiliare, Reti Immobiliari, Tecnocasa, Professionecasa, Primacasa etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq min 1050 e €/mq max 1300.

In considerazione dello stato manutentivo (discrete tenendo conto dello stato manutentivo indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne (normali, tenendo conto delle spese da sostenere per il ripristino dello stato legittimo che verranno decurtate del valore dell'immobile ) si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a **€/mq 1.200,00** ;

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità dell'immobile oggetto della presente valutazione ( villetta e schiera di medie dimensioni), ritiene non possibile e di conseguenza non vantaggioso una vendita in lotti; pertanto procederà alla valutazione di un lotto unico.



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

sigg. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

) Proprieta' ½ coniugati in regime di comunione dei beni con atto di COMPRAVENDITA del 26/04/2006 Pubblico ufficiale Carmen Infantino Sede Catanzaro (CZ) Repertorio n. 35859.

Essendo entrambi i soggetti interessati dalla presente procedura esecutiva, non sarà pertanto necessario predisporre alcun progetto di divisione.

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

**7.1 Indagini dei titoli nel ventennio**

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

1. Atto di Donazione del 07.10.2002 del Notaio Gemini Maria Grazia in Catanzaro rep. 121607 racc 10054 a favore [REDACTED]

2. Atto di Compravendita del 26.04.2006 del Notaio Carmen Infantino in Catanzaro rep. 35859 racc 9592 a favore [REDACTED] si precisa che come riportato nel presente atto il terreno su cui è stato edificato il fabbricato è stato donato al sig [REDACTED] e successivamente conferito nella ditta individuale);



## 7.2 formalità, vincoli o oneri

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità ( si allegano note di trascrizioni):

1. Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto Notarile Pubblico del 26/04/2006 notaio Carmen Infantino in Catanzaro rep 35860 racc 9593 a favore BANCA NUOVA S.P.A e contro [REDACTED] per un totale di € 412.000,00.
2. Atto Giudiziario “ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili” del 22/07/2015 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 4646 trascritto in data 26/08/2015 r.g. 9937 r.p. 8004 a favore di BANCA NUOVA S.P.A. contro [REDACTED] [REDACTED] *annotazione presentata il 12/12/2022 per Cancellazione).*
3. Atto Giudiziario “ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili” del 18/09/2023 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 3044 trascritto in data 26/08/2015 r.g. 9937 r.p. 8004 a favore di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro [REDACTED]

*Si precisa che nell'atto di compravendita rep. 35859 del 26.04.2006 i sigg. [REDACTED] [REDACTED] oltre ad acquistare l'unità immobiliare identificata al catasto edilizio urbano al foglio n° 74 p.lla 539 sub. 8 graffato con la p.lla 596 sub. 8 Categoria, acquistano altresì un pezzo di terreno di mq 15 antistante l'abitazione, identificato al catasto terreni al foglio 74 p.lla 549 e ricadente nel piano regolatore vigente all'epoca della vendita in zona classificata “strade primarie esistenti da potenziare”. Tale terreno non è oggetto di pignoramento e pertanto non è stato valutato nella presente relazione.*

## 7.3 eventuali spese condominiali non pagate

In considerazione che trattasi di villetta a schiera con accesso indipendente, non esiste condominio e alla richiesta posta al sig. [REDACTED] quest'ultimo confermava l'inesistenza di condominio ( fabbricato indipendente e inesistenza di parti comuni).



**Quesito nr. 8: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

Il CTU in considerazione di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Catanzaro in data 06.02.2024 al prot. 12872 e nr. 34/2024 (allegato alla presente relazione e del quale sotto se ne riporta uno stralcio) ha verificato che il bene non è ricompreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici) .

**C E R T I F I C A**

**che** il bene sito in questo comune e riportato nel N.C.T. al Foglio di Mappa n° **74**, particella n° **539**, nello strumento urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale<sup>5°</sup> Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002, è classificato come "Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti";

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

**che** detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;

**Quesito nr. 9: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**



## Accertamenti Urbanistica del comune di Catanzaro

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

- Permesso di Costruire nr. 11472 del 09/09/2003;
- D.I.A. prot. 30972 del 24/05/2004 ( tale titolo non è stato fornito dall'amministrazione comunale in quanto al momento non reperibile);
- D.I.A. prot. 26861 del 27/04/2005
- Agibilità prot. 10034 del 02.20.2009

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria di progetto e lo stato di fatto per come di seguito elencato:

- Demolizione della parete della cucina per far diventare unico ambiente con il soggiorno al piano terra;
- Cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero posti al piano seminterrato per creare un soggiorno-cucina, 2 camere, 1 bagno; oltre alla chiusura del vano scala e la realizzazione di un apertura per creare un accesso e unità indipendente.
- Cambio di destinazione d'uso dei locali di sgombero posti al piano primo sottotetto per creare 2 camere ed 1 bagno;

Per la sola diversa distribuzione degli spazi interni e di una nuova apertura (porta di accesso) si prevede la sanatoria con un costo, per le attività professionali, le sanzioni e i diritti di segreteria, quantificato in € **4.000,00**

Per il cambio d'uso operato ai piani seminterrato e primo si prevede un costo di ripristino dello stato autorizzato attraverso lavori di adeguamento degli impianti ( chiusura e/o rimozione degli impianti non autorizzati e che sono in contrasto con la destinazione d'uso previsto nel titolo edilizio legittimante l'unità immobiliare) quantificata in € **7.000,00**

Aggiornamento dell'agibilità con richiesta nuovi certificati impianti con un costo quantificato in € **3.000,00**

Con un costo complessivo di € **14.000,00**



**Quesito nr. 10: verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)**

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dati reperiti sull'involucro, nella relazione di progetto e sull'impianto ( in parte riportati nel libretto impianto) e dalle risultante dell'elaborazione e produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E." (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "E" ed un indice di prestazione energetica pari a "94.41 " kWh/m<sup>2</sup> anno.

***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA***

In riferimento al valore unitario determinato nel quesito nr. 4 pari a €/mq 1.200,00 e alla superficie commerciale di mq 137,63 (scaturita dalla somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare principale e dalla superficie ragguagliata degli accessori) per come di seguito determinata:

**Piano Terra**

Superficie abitazione (lorda) mq 68,80

Superficie lorda portico e balcone mq 18,10 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 5,43

Superficie lorda corte di mq 235 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,05) pari a mq 11,75

**Piano primo**

Superficie locale di sgombero al sottotetto mq 52,30 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,25) pari a mq 13,07

Superficie lorda balcone mq 2,10 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,30) pari a mq 0,63

**Piano seminterrato**

Superficie locale di sgombero al piano seminterrato mq 75,90 ed una superficie ragguagliata ( pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,50) pari a mq 37,95

si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

sup. commerciale di mq 137,63 x valore unitario 1200,00= Valore di mercato € 165.156,00 in c.t.  
€ 165.000,00.



Al fine della determinazione del valore di vendita del lotto, che come indicato nell'apposito paragrafo sarà unico, il valore di mercato sopra determinato andrà decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile	€ 165.000,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Spese regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00
Spese lavori per ripristino stato legittimato	€ 7.000,00
Spese lavori per aggiornamento agibilità	<u>€ 3.000,00</u>
<b>Valore Lotto</b>	<b>€ 150.000,00</b>

Catanzaro li 16/05/2024

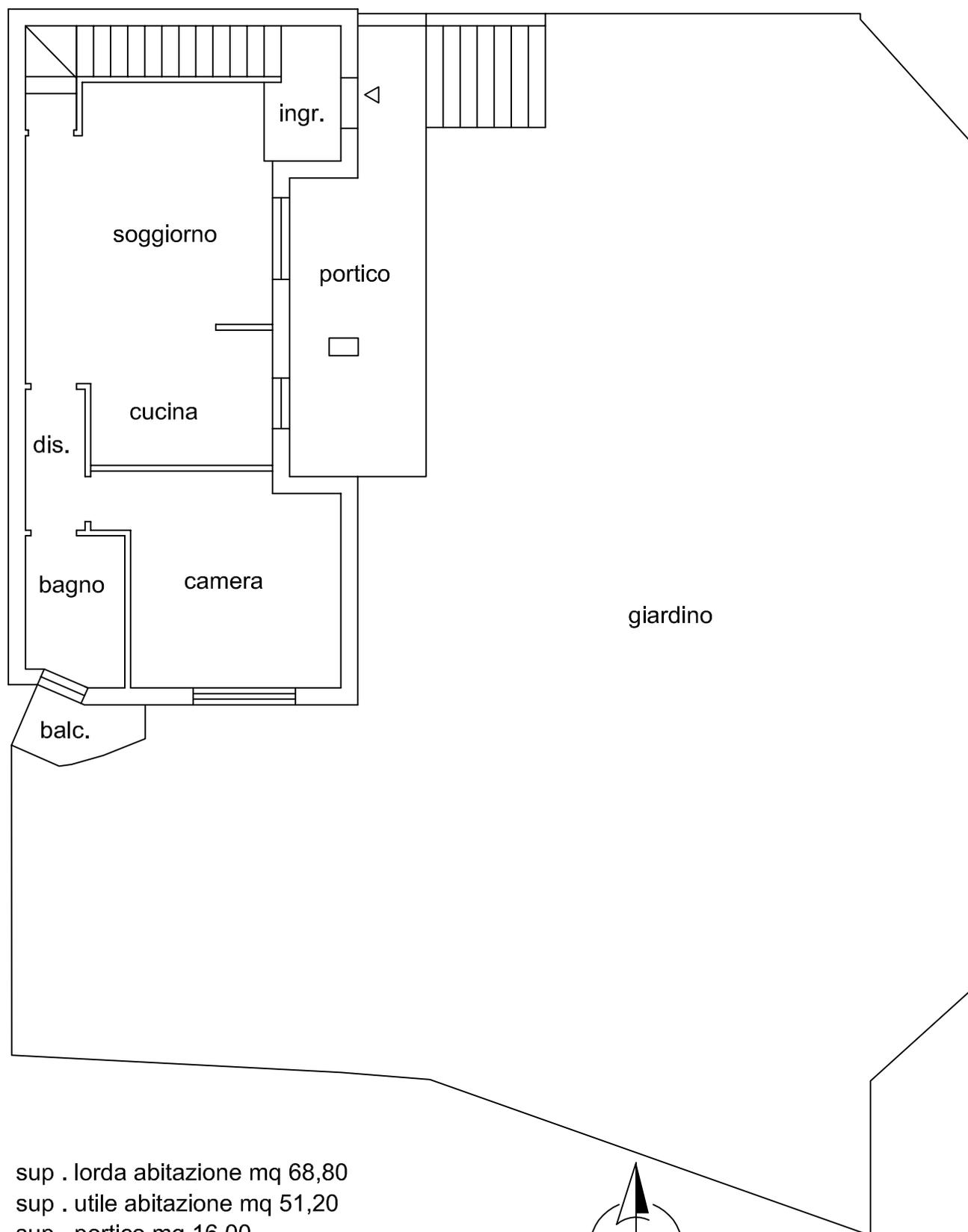
**Il C.T.U.**  
**Geometri e Geometri Laureati**  
**Lentini Geometra Francesco**



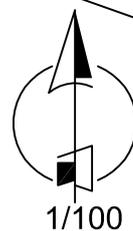
# Planimetria legittimata con calcolo superficie commerciale

## Pianta Piano terra

h= 2,70 ml



sup . lorda abitazione mq 68,80  
sup . utile abitazione mq 51,20  
sup . portico mq 16,00  
sup . balcone mq 2,10  
sup . corte mq 235,00  
sup . commerciale mq 85,98



# Planimetria stato di fatto

## Pianta Piano Sottotetto

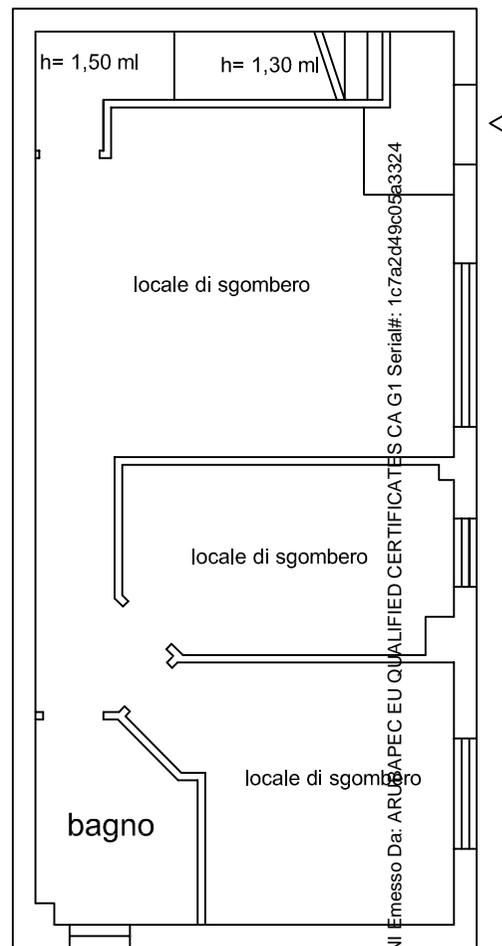


sup . lorda locale accessorio mq 52,30  
 sup . utile locale accessorio mq 36,10  
 sup . balcone mq 2,10  
 sup . commerciale mq 13,70

# Planimetria legittimata con calcolo superficie commerciale

## Pianta Piano Seminterrato

h= 2,50 ml



sup . lorda locale accessorio mq 75,90  
 sup . utile locale accessorio mq 60,10  
 sup . commerciale mq 37,90

Firmato Da: FRANCESCO COSENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05ba3324

