

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura esecutiva n. 20/2023 R.G.E.

contro

Giudice: Dott. Luca MERCURI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082

C.F. TCCSVT82R27C352F

Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1

Cell.: (+39) 328.2930425

e-mail: ing.tucci@studionucci.org

posta elettronica certificata: salvatore.tucci@ingpec.eu

INDICE

0. INTRODUZIONE.....	3
1. PREMessa.....	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178.....	5
3. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	10
4. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE	11
5. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	11
6. POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI	14
7. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA	14
8. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE	15
9. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.....	15
10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ	16

**11. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI
DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380,
OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO 16**

**12. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA
SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI
PRESTAZIONE ENERGETICA) 16**

ALLEGATI

0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro, DOTT. LUCA MERCURI, con provvedimento del 01/06/2023 (cfr. All. I), notificato in data 05/06/2023, nominava il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n. 20/2023 r.g.es., promossa dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] Via [REDACTED] (codice fiscale e Partita IVA [REDACTED]) nei confronti di:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
2. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore "affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della 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 in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 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 eventuali 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 pretrattato di € 200,00”.*

Nel decreto di nomina, l'Ill.mo Giudice ha disposto che il CTU, all'esito del necessario sopralluogo da espletarsi entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, depositasse una *“breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub. 1), 2) e 3): sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento) ...”.*

1. PREMESSA

Una volta accettato l'incarico in data 11/06/2023 (*cf. All. 2*), il perito ha provveduto anzitutto ad effettuare il sopralluogo ricognitivo in data 03/07/2023 durante il quale, servendosi dell'assistenza dell'architetto Giuseppe Lucchese, quale proprio collaboratore, ha effettuato in data 03/07/2023 un'approfondita analisi dello stato dei luoghi oggetto di indagine documentandola attraverso un rilievo fotografico (*cf. All. 3*).

L'accesso ai luoghi è avvenuto unitamente al custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, il Notaio dr. Danilo Lentini, il quale ha redatto apposito processo verbale (*cf. All. 14*). In sede di sopralluogo, il sottoscritto CTU ha richiesto al difensore della sig.ra [REDACTED], documentazione relativa all'atto di acquisto del bene (ricevuta in pari data), alla situazione debitoria nei confronti del condominio ed alla separazione giudiziale dei debitori esecutati (ricevuta in seguito a mezzo e-mail).

Al fine di effettuare i controlli e le verifiche richieste dall'Ill.mo Giudice, lo scrivente ha inviato al Comune di Squillace una formale istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 20/05/2023 (*cf. All. 10*) in riscontro alla quale è stata ricevuta risposta in data 20/07/2023 (*cf. All. 16-17-18-19*).

Per quanto concerne il controllo dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., è stata verificata la completezza della certificazione notarile in atti, redatta dal dott. Luca Dell'Aquila alla data del 10/03/2023. Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha proceduto ugualmente al ritiro della documentazione ipo-catastale presso l'Agenzia delle Entrate (*cf. All. 4-5-6-7-8-9*).

A seguito dei rilievi e delle indagini svolte, il sottoscritto adempiva all'incarico giudiziale, depositando l'elaborato peritale preliminare in data 12/07/2023 e la versione definitiva in data odierna.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178

I luoghi oggetto del presente studio sono ubicati nella Provincia di Catanzaro, nel territorio del Comune di Squillace, come si può notare osservando le successive immagini 1, 2 e 3 tratte dall'applicazione web "Google Earth".

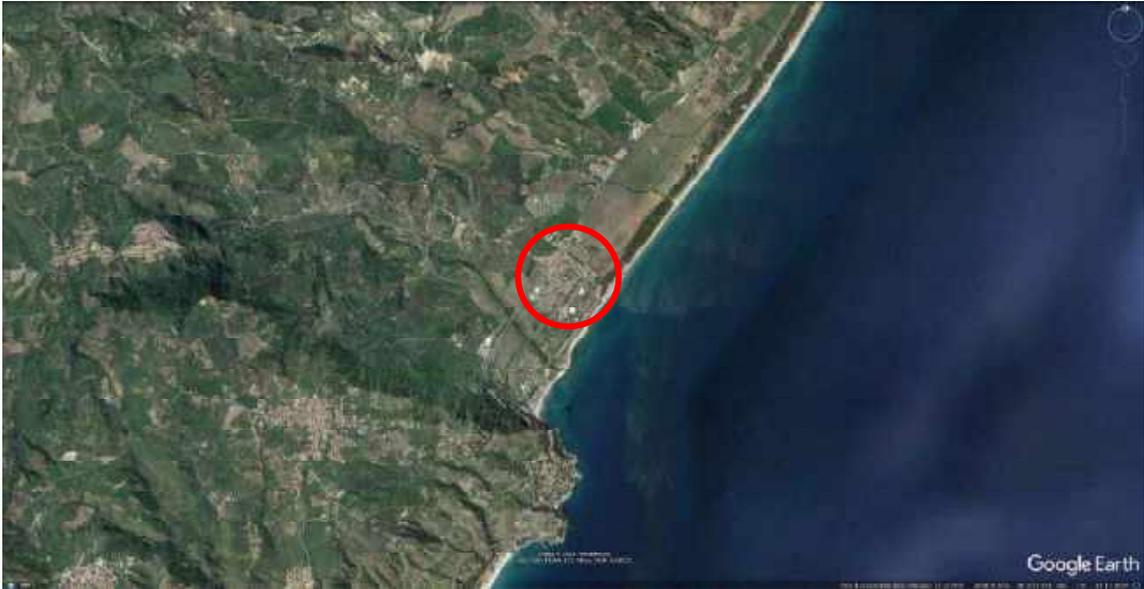


Immagine 1 – Inquadramento territoriale generale

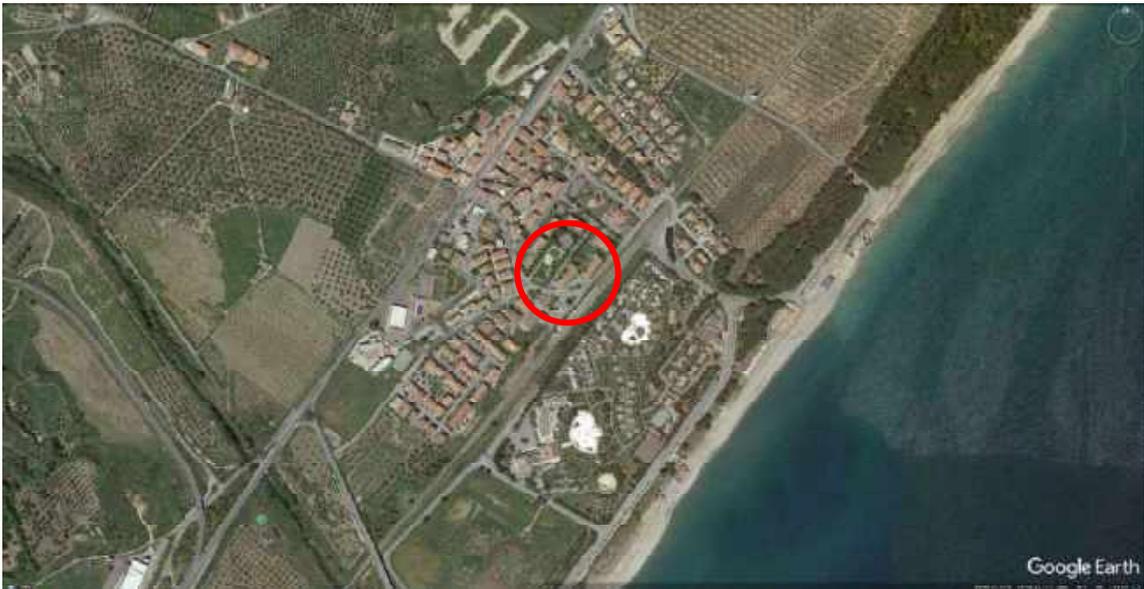


Immagine 2 – Inquadramento territoriale generale

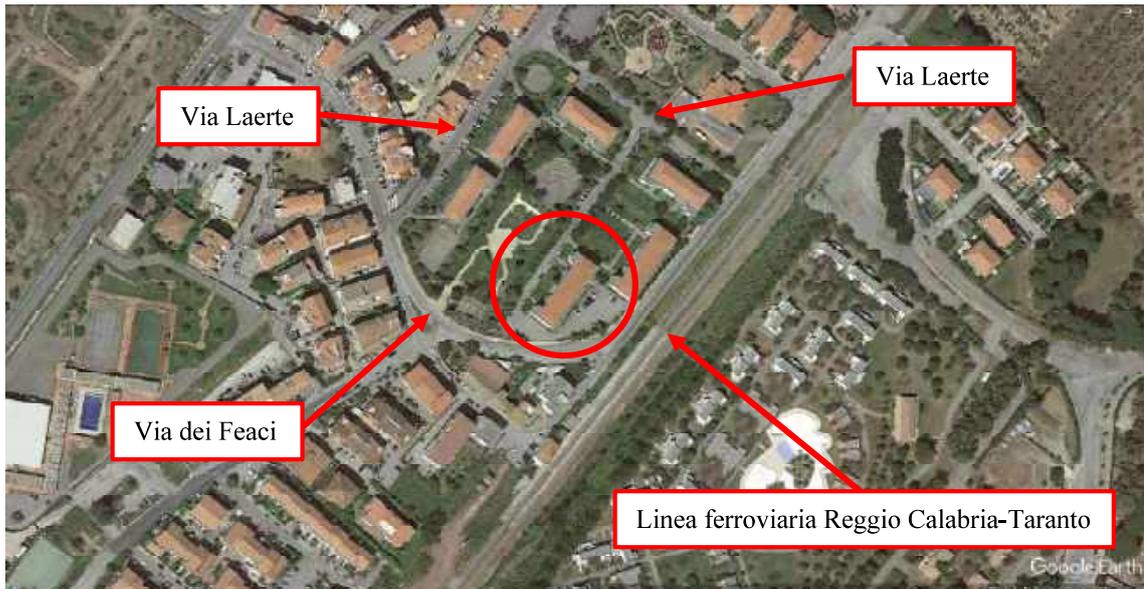


Immagine 3 – Inquadramento territoriale di dettaglio

Precisamente, il bene immobile è posto all'interno di un edificio multipiano con destinazione d'uso residenziale, il quale rientra a sua volta all'interno di un complesso edilizio costituito da vari corpi di fabbrica, denominato "Condominio Principe" ed ubicato in Contrada Principe, esattamente in Via Laerte n. 6.

Il complesso immobiliare è delimitato da viabilità pubblica su tre lati, ossia a Nord-Ovest e a Nord-Est da Via Laerte, a Sud-Ovest da Via dei Feaci, mentre sul lato esposto a Sud-Est la via pubblica è posta a ridosso della linea ferroviaria Reggio Calabria-Taranto.

Da un punto di vista urbanistico, il complesso immobiliare è collocato, nel Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Squillace, in Zonta Territoriale Omogenea "B - Completamento", e risulta legittimato dai seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 38 rilasciata dal Comune di Squillace in data 05/08/1993 (*cfr. All. 17*);
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Squillace in data 16/10/1995 (*cfr. All. 18*);
- Convenzione tra il Comune di Squillace e la Gatto Costruzioni S.p.a. per la "concessione del diritto di superficie sull'area residenziale facente parte dei lotti 5 e 6 del piano di zona 167", stipulata in data 05/08/1993 dal Notaio dr.ssa Paola Gualtieri, n. 85033 del repertorio e n. 18173 della raccolta (*cfr. All. 19*).

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva risulta costituito da un'unità immobiliare principale, posta al piano primo del fabbricato multipiano identificato dalla denominazione "Edificio E", e da un'altra unità immobiliare posta al piano seminterrato, la quale rappresenta una pertinenza dell'unità principale.

In particolare, l'appartamento per civile abitazione, identificato dall'interno n. 6, presenta altezza interna netta pari a m 2,70 e risulta composto dai seguenti ambienti interni:

- Ingresso/Pranzo/Soggiorno;

- Cucina;
- Servizio igienico;
- Camera da letto matrimoniale;
- Camera da letto doppia;
- Ripostiglio;
- Corridoio/Disimpegno.

L'unità immobiliare risulta dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Alimentazione elettrica con sezionamenti al quadro generale;
- Alimentazione idrica per acqua calda sanitaria;
- Riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori;
- Condizionamento aria con n. 2 climatizzatori;
- Scarico fognario;
- Alimentazione gas metano;
- Citofonico;
- Telefonico.

L'appartamento è dotato di n. 1 balcone con esposizione Nord-Ovest collegato al Soggiorno/Pranzo mediante porta-finestra e finestra, e le finiture risultano costituite da pavimento e rivestimento di cucina e servizio igienico in ceramica, pareti e soffitti di tutti gli ambienti in idropittura per interni di colore bianco; gli infissi esterni, di recente sostituzione, sono costituiti da serramenti a taglio termico con vetrocamera, le porte interne sono in legno tamburato ed il portone di ingresso è del tipo blindato.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato la presenza di efflorescenze e screpolature lungo la parte bassa della parete che separa il servizio igienico e la cucina dal corridoio/disimpegno (vedi apposite immagini riportate nella documentazione fotografica allegata), segno di una perdita di un tubo di alimentazione idrica a servizio della vasca da bagno del servizio igienico, tutt'ora in atto, per la quale è in corso un intervento di ripristino da parte del debitore esecutato.

Il locale di deposito, pertinenza dell'abitazione principale posto al piano seminterrato del fabbricato ed identificato dal n. 6, si presenta in buono stato di conservazione, è costituito da un unico ambiente con accesso dal corridoio connettivo comune, tramite apposita porta, è dotato di finestra alta, di impianto di alimentazione elettrica e presenta altezza interna netta pari a m 2,42.

Il fabbricato risulta in buone condizioni di stato e di mantenimento; nello specifico, si segnala che sono in corso lavori di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 119 del D.L. 34/2020 (c.d. "*Superbonus 110%*") ai fini dell'efficientamento energetico (ecobonus) e del miglioramento antisismico (c.d. "*Sismabonus*"), legittimati mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - Superbonus - C.I.L.A.-S. trasmessa al Comune di Squillace in data 24/11/2022 con prot. n. 7343 (per la componente "*ecobonus*")

dei lavori) e in data 24/11/2022 con prot. n. 7344 (per la componente “sismabonus” dei lavori).

I lavori di manutenzione straordinaria in corso presso il fabbricato risultano i seguenti:

Interventi sulle parti comuni

- isolamento termico delle superfici opache dell’involucro;
- installazione di impianto fotovoltaico abbinato ai servizi condominiali;
- installazione di infrastruttura per la ricarica di veicoli elettrici a servizio del condominio;
- miglioramento antisismico realizzato mediante ricorso a “interventi locali”.

Interventi sulla parte privata (abitazione oggetto di pignoramento)

- sostituzione di infissi esterni e relativi oscuranti (tapparelle);
- sostituzione del generatore di calore esistente con sistema ibrido costituito da caldaia a condensazione e pompa di calore, sostituzione delle valvole tradizionali con valvole dotate di testa termostatica;
- sostituzione dei climatizzatori esistenti con altri ad alta efficienza;
- installazione di sistemi di building automation per la regolazione dei consumi elettrici (cronotermostato).

Per quanto riguarda l’inquadramento dell’unità immobiliare da un punto di vista catastale, nella seguente immagine 4 è riportata la posizione del bene in esame sull’estratto cartografico del foglio di mappa n. 33 del NCEU del Comune di Squillace (cfr. All. 7).

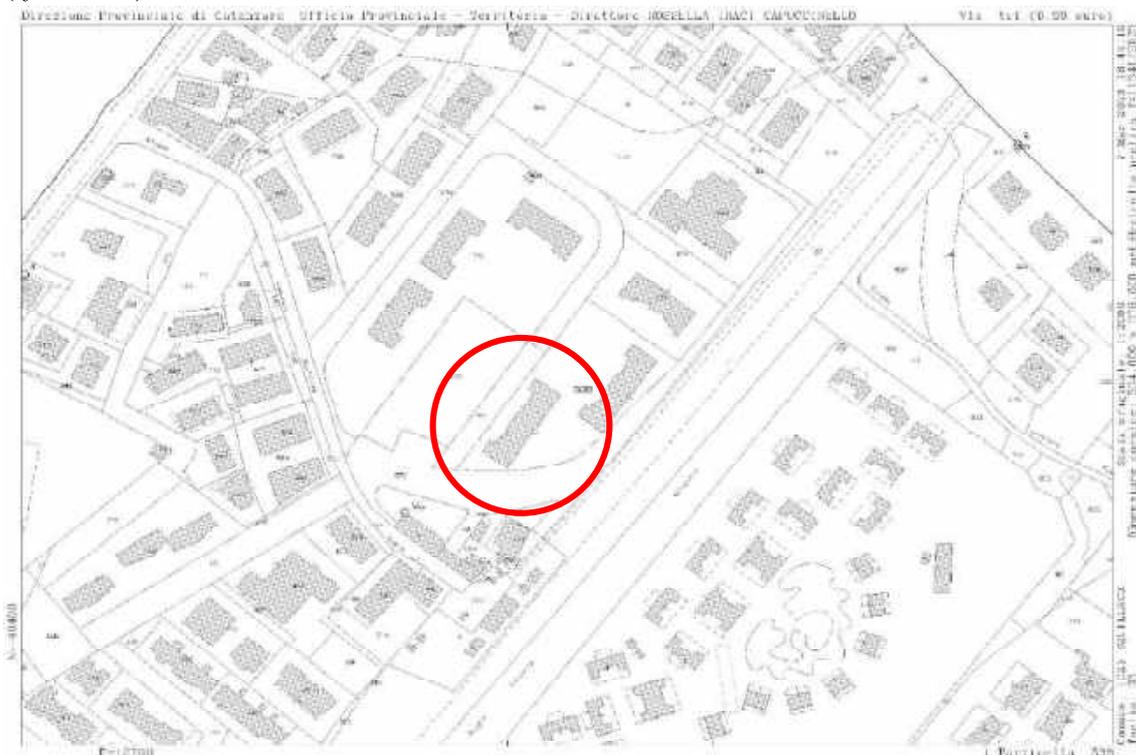


Immagine 4 – Estratto di mappa catastale NCEU Comune di Squillace Foglio 33

Inoltre, sempre da un punto di vista catastale, nel dettaglio il bene immobile risulta così descritto:

Unità immobiliare:

Foglio n. 33, Particella 538, Subalterno 18, Indirizzo Via Laerte n. 6 Edificio E, Scala A, Interno 6, Piano S1-1, Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale: Totale 87 m², Totale escluse aree scoperte 84 m², Rendita euro 267,01

Elenco Intestati:

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] Codice fiscale [redacted]
[redacted] Titolarità Proprietà superficaria, Quota ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice fiscale [redacted]
[redacted] Titolarità Proprietà superficaria, Quota ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

In merito alla **verifica circa l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e seguenti della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)** il sottoscritto, mediante apposita istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi del 04/07/2023 (cfr. All. 10), ha richiesto al Comune di Squillace se il complesso edilizio su cui insiste il bene oggetto di stima sia stato realizzato o meno in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ovvero finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Il Comune di Squillace ha fornito riscontro mediante risposta a mezzo pec ricevuta in data 20/07/2023 (cfr. All. 16), specificando che: *"l'immobile in oggetto, distinto al N.C.E.U. del Comune di Squillace, al Foglio di mappa n° 33 - P.lla n° 538 - Sub. 18, è stato realizzato in regime di edilizia residenziale agevolata e convenzionata nell'ambito del Piano di Zona n° 167, ai sensi dell'art. 35 della Legge 22.10.1971 n° 865"*.

Ad ogni buon fine, si allegano gli atti relativi al rogito di acquisto trasmessi allo scrivente dall'Avv. Nadia Pirrottina in data 03/07/2023 (cfr. All. 11-12-13).

3. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti ai debitori esegutati [redacted] [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà superficaria ciascuno, per compravendita dal signor [redacted] nato a [redacted] per notar Bianca Lopez di Catanzaro, registrata al repertorio n. 18338 in data 16/05/2005, trascritta

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 04/06/2005 ai nn. 4016 del registro generale e 8060 del registro particolare.

Al signor [REDACTED], l'intera proprietà superficiale dell'unità immobiliare è pervenuta dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con atto di compravendita per notar Paola Gualtieri di Catanzaro del 20/11/1995 repertorio n. 99162, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 14/12/1995 ai nn. 23343 del registro generale e 19341 del registro particolare.

4. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE

Il bene immobile oggetto della presente relazione costituisce l'abitazione principale della debitrice [REDACTED] di sua figlia [REDACTED] assegnata a seguito di sentenza di separazione giudiziale con il sig. [REDACTED] nelle cause civili n. 1966/2018 R.G. nn. 275/2013 e 1392/2013 (cfr. All. 15).

5. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

I dati tecnici relativi alle superfici dell'immobile sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e sono stati poi riscontrati con le misure reali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nelle medesime zone e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero lotto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Descrizione	Superficie commerciale (m²)	Percentuale di ponderazione	Superficie vendibile (m²)
Abitazione e pertinenza Fg. 33 Part. 538 Sub. 18	87,00	100%	87,00
	TOT (m²)		87,00

Tab. 1 – Determinazione superficie commerciale dell'unità immobiliare

Al fine di pervenire ad un valore di stima per l'immobile in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento *I* sul valore di mercato medio *VM* scelto per la pertinente tipologia di immobile, calcola il valore di mercato rettificato *VMR* e poi elabora il valore dell'immobile (*VI*) in funzione della superficie commerciale *S*.

A questo valore viene poi applicata la quota di proprietà dei debitori eseguiti *Q* e gli eventuali adeguamenti e correzioni *AC*, al fine di calcolare il valore dell'immobile rettificato (*VIR*), arrotondato in cifra tonda.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice *I* considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/diminuire il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali dell'unità immobiliare e si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
2. Gli *AC*, invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori e/o procedimenti amministrativi da attuare sul bene per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi / difformità / oneri. Nella fattispecie, non vi sono lavori e/o procedimenti amministrativi da effettuare.

Il sottoscritto, per la determinazione dei valori medi, ha tenuto conto delle valutazioni offerte dall'Osservatori del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, selezionando la zona “E6 (Suburbana/Zona litoranea)”, considerando la destinazione d’uso *Residenziale* e la tipologia *Abitazioni di tipo economico*, emergono i seguenti valori di mercato:

- 800,00 €/mq (Minimo)
- 1.200,00 €/mq (Massimo)

Viste le condizioni intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare, il valore medio (VM) scelto è pari a €/mq 1.200,00, con un coefficiente di deprezzamento I pari al 90%, cioè il VM viene decurtato del 10%.

Tenuto conto della superficie commerciale (S), della quota di proprietà (Q) dei debitori esecutati che è pari al 100% e degli oneri per affrancazione dal vincolo di edilizia convenzionata (AC), si ha il seguente schema di calcolo del VIR:

Stima Unità immobiliare	
Abitazione e pertinenza Fg. 33 Part. 538 Sub. 18 Comune di Squillace	
Valore medio di mercato (€/mq) VM	€ 1.200,00
<i>Indice di apprezzamento / deprezzamento - I</i>	<i>90,00%</i>
Valore di mercato rettificato (€/mq) - VMR = VM * I	€ 1.080,00
<i>Superficie vendibile (mq) - S</i>	<i>87,00</i>
Valore dell'immobile (€) VI = VMR * S	€ 93.960,00
<i>Adeguamenti / correzioni (€) - AC</i>	<i>- € 5.000,00</i>
Quota di proprietà - Q	<i>100%</i>
Valore dell'immobile rettificato (€) VIR = (VI - AC) * Q	€ 88.960,00
TOT.	€ 88.960,00

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di stima dell’unità immobiliare

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo della valutazione dell’immobile oggetto di procedura esecutiva:

Identificativi catastali	Descrizione	Valore di stima
Fg. 33 Part. 538 Sub. 18	Residenza Categoria Catastale A3	€ 88.960,00
TOTALE U.I.		€ 88.960,00

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di stima delle unità immobiliari

Pertanto, **il valore economico stimato per il compendio immobiliare** oggetto della procedura esecutiva n. 20/2023 r.g.es. è di **€ 88.960,00** (diconsi euro ottantottomilanovecentosessanta/00) in cifra tonda.

6. POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Date le peculiarità e le caratteristiche di ubicazione, raggiungibilità ed accessibilità del bene oggetto di indagine, **il sottoscritto ritiene che nella fattispecie non sia possibile la formazione di lotti separati** al fine di garantire una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

Ciò in quanto l'unità immobiliare risulta costituita da due porzioni ossia dall'appartamento principale, posto al piano primo, e dal deposito posto al piano seminterrato.

Per cui, una qualsivoglia suddivisione in lotti separati risulterebbe eccessivamente sperequativa in quanto comporterebbe la formazione di un lotto con caratteristiche di maggior pregio (l'appartamento residenziale) rispetto al rimanente lotto (il deposito) penalizzato sia dalla posizione e sia dal non avere la capacità di produrre reddito autonomo.

7. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA

L'unità immobiliare non si presta ad essere divisa in natura per le medesime motivazioni descritte nel paragrafo precedente.

8. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene immobile, il sottoscritto analizzando il documento di transazione redatto in data 16/12/2020 tra la debitrice esecutata Ottinà Mirella e il "Condominio Principe", "*La sig.ra [REDACTED] nella qualità di condomino del Condominio Principe sito in Squillace alla via Laerte, nel riconoscere il debito nei confronti del Condominio Principe, indicato nel Decreto Ingiuntivo n. 1553 del 03/12/2019 – R.G. n. 5185/2019 emesso dal Tribunale di Catanzaro, e pedissequo atto di precetto, ammontante a euro 10.457,03 per sorte capitale oltre spese legali liquidate nel D.I. e indicate nell'atto di precetto e spese successive, pari a euro 1.219,21, per un totale pari a euro 11.676,24, si impegna a versare l'importo mensile pari a euro 150,00, con decorrenza 30 marzo 2021, fino alla totale estinzione del debito.*"

In riferimento ai vincoli, il Comune di Squillace ha comunicato:

"che l'immobile in oggetto, distinto al N.C.E.U. del Comune di Squillace, al Foglio di mappa n° 33 - P.lla n° 538 - Sub. 18, risulta essere incluso nelle aree previste dall'art. 136 del D. Lgs. n° 42/2004, dichiarate di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale del 21 dicembre 1999, ex Legge n° 1497/1939, in applicazione dell'art. 82 del D.P.R. n° 616/1977 e che conservano efficacia ex art. 157 del D.Lgs. n° 42/2004;"

E, inoltre:

"che il suddetto immobile, distinto al N.C.E.U. del Comune di Squillace, al Foglio di mappa n° 33 - P.lla n° 538 - Sub. 18, è sottoposto al vincolo tutore per territori costieri in quanto risulta inclusa nelle aree previste dall'art. 142 comma 1 lett. a) del D.Lgs n° 42 del 22 gennaio 2004, riferito ad aree ubicate all'interno del perimetro dei centri abitati."

9. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI

In merito alla verifica sull'esistenza e sull'affrancamento da censo, livello o uso civico da cui i beni pignorati possano essere gravati, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, si evidenzia che il Comune di Squillace, sul punto, ha risposto come di seguito riportato: "*questo Ente non ha proceduto all'individuazione ed alla localizzazione delle aree gravate dall'esistenza di usi civici e che, pertanto, nulla può essere certificato in merito*

a detti gravami. Il regime giuridico in materia di usi civici e di gestione delle terre civiche è regolato dall'art. 3 della Legge regionale n° 18 del 21 agosto 2007 e s.m.i.; altresì i terreni soggetti a usi civici sono soggetti alla tutela paesaggistica prevista dagli articoli 131 e seguenti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004.”

10.VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In esito all'istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Squillace a mezzo pec in data 04/07/2023 ed assunta dall'Ente al prot. n. 3856, con la quale il sottoscritto CTU ha richiesto informazioni in merito alla regolarità edilizia e urbanistica del bene e sull'esistenza del Certificato di Agibilità, il Comune di Squillace ha allegato alla propria risposta i seguenti atti:

- **“Concessione Edilizia” n. 38 rilasciata dal Sindaco del Comune di Squillace in data 05/08/1993;**
- **“Permesso di Abitabilità” rilasciato dal Sindaco del Comune di Squillace in data 16/10/1995.**

Non risultano presenti, per l'unità immobiliare oggetto di indagine, ulteriori titoli autorizzativi presso il Comune di Squillace.

11.IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO

Il sottoscritto non ha riscontrato, presso l'unità immobiliare, la presenza di opere abusive.

12.VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

Come anticipato nei paragrafi precedenti, l'unità immobiliare risulta dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Alimentazione elettrica con sezionamenti al quadro generale;

- Alimentazione idrica per acqua calda sanitaria;
- Riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori;
- Condizionamento aria con n. 2 climatizzatori;
- Scarico fognario;
- Alimentazione gas metano;
- Citofonico;
- Telefonico.

Il sottoscritto ha richiesto al debitore esecutato le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare ai sensi della normativa vigente, ma alla data del deposito della presente relazione nessun documento risulta pervenuto.

Per quanto riguarda la situazione energetica dell'unità immobiliare, lo scrivente fa presente che il proprio collaboratore arch. Giuseppe Lucchese ha elaborato e rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica - APE - (*cf. All. 20*), sulla base delle indicazioni e dei dati reperiti in occasione del sopralluogo: in particolare si evidenzia che l'immobile è dotato di un impianto termico non ancora collaudato e che verrà attivato a breve, ossia successivamente all'ultimazione dell'intervento di efficientamento energetico dell'intero fabbricato ai sensi del D.L. n. 34/2020 e s.m.i. (Superbonus 110%) di cui si è già trattato, legittimato dal deposito al Comune di Squillace della C.I.L.A.-S. prot. n. 7343 del 24/11/2022.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rimette la presente.

Catanzaro, lì 19/09/2023


Dott. Ing. Salvatore TUCCI

ALLEGATI

1. Decreto di nomina CTU proc. n. 20/2023 r.g.es. del 01/06/2023
2. Accettazione incarico di CTU dell'11/06/2023
3. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi del 03/07/2023
4. Planimetria catastale
5. Visura catastale
6. Ispezione ipotecaria
7. Mappa catastale
8. Elaborato planimetrico
9. Elenco dei subalterni
10. Istanza di accesso agli atti al Comune di Squillace del 04/07/2023
11. Atto di acquisto dell'immobile
12. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile
13. Contratto di mutuo fondiario
14. Verbale di accesso ai luoghi del 03/07/2023
15. Sentenza di separazione giudiziale n. 1966/2018
16. Risposta accesso atti del Comune di Squillace
17. Concessione Edilizia
18. Certificato di abitabilità
19. Convenzione per la Concessione del diritto di superficie
20. Attestato di Prestazione Energetica
21. Spese ipo-catastali