



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 40/2024 R.E.**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ALESSIA IAVAZZO**  
**Promosso da: SESTINO SECURITISATION S.r.l.**  
**Contro: PELLEGRINO ANTONIO**  
**Esperto Arch. Federica Rizzo**

**RELAZIONE DI STIMA E.I. 40/2024**

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Alessia Iavazzo, in data 27/08/2024, ha nominato la sottoscritta Arch. Federica Rizzo Esperto incaricato della stima dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 40/2024, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'Esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, proceda l'Esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo



- anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
  7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù, etc.), che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
  8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
  9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;
  10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i



creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

- 11.** acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
- 12.** riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85;
- 13.** in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 14.** verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 15.** determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e



distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;
17. estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo con studio in Lamezia Terme, Via dei Mille 171, nominata Esperto relativamente alla causa in epigrafe in data 27/08/2024 dal G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo, ha prestato giuramento in data 30/08/2024, previa proroghe autorizzate, ha redatto la presente relazione peritale al fine di procedere alla stima della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Gizzeria (come riportato nell'atto di pignoramento del 03/06/2024 notificato n. Repertorio 760 del 20.06.2024):

1. *Immobile identificato in catasto fabbricati di Gizzeria (CZ), foglio 11 part. 727 sub 5, appartamento, di proprietà di [REDACTED] nato a Gizzeria (CZ) il 01.09.1964 e residente in Via T. Miceli n. 14 di Gizzeria, per la quota di ½, e di [REDACTED] (cod. fisc. dich. [REDACTED]) nata a Gizzeria (CZ) il 27.11.1968 e residente in Via T. Miceli n. 14 di Gizzeria, per la quota di ½; (pignoramento per l'intero quindi per la quota di 2/2).*



Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto si precisa che la sottoscritta ha svolto le operazioni peritali presso il bene in oggetto, previo avviso al debitore eseguito da parte del custode giudiziario nominato, effettuando in data 25.10.2024 il sopralluogo congiunto di primo accesso ai luoghi con il Custode Giudiziario Avv. Massimiliano Carnovale alla presenza della comproprietaria Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] le operazioni peritali dell'Esperto sono consistite in rilievo fotografico e GPS del bene staggito.

Un secondo sopralluogo tecnico di rilievo metrico è stato effettuato in data 16.11.2024, previo avviso al debitore eseguito tramite raccomandata a/r inviata in data 09.11.2024 (v. All.12, verbali sopralluoghi e planimetria rilievo, comunicazioni parti).

Ripercorrendo l'ordine dei quesiti posti relaziona quanto segue:

### **RISPOSTA AL PRIMO QUESITO**

*(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'Esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni)*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, risulta regolarmente inoltrata.

In ordine ai beni è presente in atti il certificato notarile storico ipocatastale ventennale, art. 567 c.p.c., redatto in data 29.07.2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Corleone (PA).

### **RISPOSTA AL SECONDO QUESITO**

*(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17)*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea.



## RISPOSTA AL TERZO QUESITO

*(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e tuttavia manca o è inidonea, sia in beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, proceda l'Esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17)*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, per cui si procede secondo i quesiti da 4 a 17.

## RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

*(identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.)*

### **Si riportano di seguito i dati come riscontrati nell'atto di pignoramento:**

Bene sottoposto a pignoramento costituito da:

- 1. Immobile identificato in catasto fabbricati di Gizzeria (CZ), foglio 11 part. 727 sub 5, appartamento, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2, e di [REDACTED] per la quota di 1/2.*

Si accludono: la planimetria dell'unità immobiliare restituita graficamente sulla base del rilievo effettuato in loco in data 16.11.2024, lo stralcio della mappa urbana di Gizzeria del 1953, lo stralcio aerofotogrammetrico della Carta Tecnica Regionale, la ripresa da mappa satellitare per garantire una migliore consultazione degli elaborati prodotti, ed inoltre lo stralcio del PSC del Comune di Gizzeria, attuale strumento urbanistico vigente, per una migliore consultazione di quanto descritto nella relazione e nelle rappresentazioni grafiche (v. All.3, Planimetria catastale, planimetria rilievo,



PSC Gizzeria e REU, stralcio PSC con immobile, mappa catastale, CTR e sovrapposizione catastale, stralcio mappa urbana Gizzeria 1953).

Facendo riferimento ai sopralluoghi effettuati, alla verifica della proprietà delle particelle attigue come risulta dalla planimetria e dalla mappa catastale (v. All.2: Planimetria catastale immobile, Estratto di mappa, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni assegnati non sono presenti nelle banche dati) reperite presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro, dalla verifica di visure catastali storiche per soggetto e per immobile (v. All.1) rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 23/10/2024 e 17/05/2025, relativamente all'unità immobiliare **si procede alla descrizione dettagliata dei confini e della variazione catastale degli identificativi, nonché alla descrizione dei cespiti:**

**Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6:**

**la particella staggita è porzione di un immobile di maggiore consistenza non interessato dalla procedura**, accedendo da altra proprietà si trova al piano terra la rampa di scale che conduce al piano primo di un appartamento di tipo economico di superficie utile mq 53,85, confina a Nord con Via Tenente Miceli, ad Est con Particella 728, a Sud con Via del Popolo, ad Ovest con particella 727 S1 altra proprietà.

**La descrizione GPS dell'immobile è:**

- Latitudine 38.9802182
- Longitudine 16.2045658

**Si procede alla descrizione dettagliata della variazione storica degli identificativi.**

In base alle evidenze della visura storica per immobile allegata, si rileva che:

L'identificativo è invariato dall'inserimento nell'impianto meccanografico, si elencano le annotazioni riportate:

“Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.” Relativa ad inserimento Superficie Catastale Totale: 69 m<sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte: 69 m<sup>2</sup>;

“Variazione del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario”;

“Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario”;

“Impianto meccanografico del 30/06/1987”;

“Atto del 14/12/1989 Pubblico ufficiale Notaio Bilangione Sede Falerna (CZ) Repertorio n. 27327 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione n. 43 registrato in data 03/01/1990 - Compravendita Voltura n. 10735.1/1992 in atti dal 01/04/2000”, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni



## Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili pignorati.

In Via Tenente Miceli, nel comune di Gizzeria, è sito il bene pignorato accatastato in categoria A/6 *-abitazioni di tipo rurale-*, si precisa che **la Particella 727 Sub 5 è una porzione dello stabile** a due piani fuori terra identificato quale Particella 727, esternamente si presenta in discreto stato di conservazione. L'accesso è dalla strada principale attraverso l'ingresso al piano terra dalla **Particella 727 Sub 1 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] non oggetto di esecuzione immobiliare**, la porzione staggita (di comproprietà del debitore esecutato Sig. Pellegrino Antonio e della Sig.ra Russo Rosetta) consta al piano terra di una parte di scale interne (che hanno origine con tre gradini nella particella non oggetto di esecuzione, nella parte pignorata le scale si sviluppano ad una rampa lineare addossate alla parete E) che conducono al piano primo in cui è sita la zona notte dell'appartamento, mentre la zona giorno è nella P 727 S1.

**La Particella 727 S5 staggita e la Particella 727 S1 non interessata da alcuna procedura giudiziaria sono unite di fatto** e costituiscono la residenza del nucleo familiare Pellegrino-Russo, nonché del debitore esecutato Sig. [REDACTED]

In sede di sopralluogo si è verificato che il piano terra ha subito lievi modifiche rispetto alla planimetria catastale del 29.07.1972, in cui è evidente un corpo scale con ingresso diretto da Via Miceli, modificato edificando una finestra senza possibilità di ulteriore trasformazione fisica in quanto parte integrante e contigua alla proprietà esclusiva della stessa comproprietaria.

Le scale, ormai in toto interne all'abitazione, sono state realizzate in legno così come la ringhiera e la balaustra di protezione al piano primo, la pavimentazione del piano primo è in gres porcellanato, l'interno è rifinito con materiali di discreta qualità ed è in buono stato di manutenzione, tutti gli infissi sono in alluminio con vetro-camera sia per le porta-finestre a doppia anta sia per le finestre escluso il piccolo vasistas del bagno, le persiane sono in alluminio del tipo alla romana, le porte interne di legno tamburato, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile e colorata, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è a radiatori in alluminio in tutte le stanze, è presente un solo condizionatore a parete nella camera matrimoniale.

Originariamente il primo piano sottotetto viene riportato catastalmente quale consistente in 2,5 vani, all'epoca il conteggio dei vani era inteso quale 20 mq a vano, quindi per la superficie di circa 55 mq il calcolo corrispondente risultava di 2,5 vani. Rispetto alla planimetria catastale, ad oggi, i due vani sono le due ali del piano primo sottotetto divise dal muro centrale, da sopralluogo effettuato i due vani principali sono stati divisi tramite tramezzi divisorii in cartongesso per realizzare delle ulteriori stanze. Il pianerottolo di arrivo delle scale, protetto da balaustra, costituisce il disimpegno di circa 4 mq che introduce alla camera da letto matrimoniale di 17,40 mq, al bagno di 2,80 mq dotato di doccia e piccola finestra a vasistas, tutta l'ala descritta che è direzionata verso N Via Miceli è



caratterizzata da soffitto che segue la falda inclinata del tetto, con altezza massima di 3.07 m e minima 2.10 verso il balconcino con affaccio su Via Miceli; l'altra ala del piano è anch'essa stata suddivisa da tramezzi in cartongesso per creare due camere da letto, una di 8,65 mq e l'altra di 17 mq, entrambe sono dotate di portafinestra che affacciano sul balcone di 6,50 mq costruito in epoca non nota. Si evidenzia, come precisato nella planimetria di restituzione del rilievo, che i locali principali non soddisfano i requisiti di altezza minima interna di 2.70 m e 2.40 per i vani accessori per l'abitabilità secondo DM 5.7.1975 e le dimensioni minime delle stanze.

Addossata alla parete centrale originaria, si evidenzia la presenza di una stretta scala di servizio in legno che dà accesso alla botola in legno del sottotetto non agibile e non residenziale.

La superficie accessoria totale, ovvero i due balconi, misura 9 mq.

Il fabbricato non è dotato di alcuna certificazione di abitabilità, agibilità, idoneità statica, strumenti non obbligatori o previsti all'epoca di costruzione dell'immobile.

Vengono di seguito riportate: la destinazione, le Superfici nette (mq) e le Altezze (ml):

**Destinazione:** Piano Primo: uso residenziale

**Superfici (Mq):** L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda di 70 mq, una superficie utile netta di 53,85 mq.

**Altezze (M):** Piano Primo h minima 2,10; h massima 3,07 (all'intradosso del solaio).

L'edificio è stato acquistato dai Sigg. [REDACTED] all'epoca dell'acquisto in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita a rogito del Notaio Bilangione Mario, Repertorio n. 27327/7627 del 14/12/1989, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 10.01.1990 al n. 733 RG e al n. 643 RP, per piena proprietà da [REDACTED]

Nella descrizione art.1 dell'atto si legge:

*“casetta di vecchia costruzione sita in Gizzeria (Catanzaro) tra Via del Popolo e Via Tenente Miceli, con accesso da Via Tenente Miceli, composta di due stanzette al piano primo con sovrastante soffitta impraticabile, confinante con detta Via Miceli e Via del Popolo, ...”. “Nel NCEU di Gizzeria alla partita 1777 in ditta alla venditrice, foglio 11: particella 727/5, Via Tenente Miceli, piano 1°, categ. A/6, classe 2°, vani 2,5, rendita cat. Lire 102,500”.*

## **RISPOSTA AL QUINTO QUESITO**

*(precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il*



*debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti)*

### **Passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:**

#### **Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6:**

pervenuto al debitore esecutato Sig. [REDACTED] alla comproprietaria [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, con atto di compravendita a rogito del Notaio Bilangione Mario, Repertorio n. 27327/7627 del 14/12/1989, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 10.01.1990 al n. 733 RG e al n. 643 RP, per piena proprietà da [REDACTED]

Sono allegate tutte le visure in ordine all'immobile, al debitore esecutato, oltre che le ispezioni ipotecarie effettuate per debitore, immobile e comproprietaria; l'atto notarile attraverso cui è stata acquisita la proprietà del cespite è stato reperito presso gli stessi proprietari (v. All.4, atto di compravendita rogato dal Notaio Bilangione Mario, Repertorio n. 27327/7627 del 14/12/1989).

### **RISPOSTA AL SESTO QUESITO**

*(valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro)*

Il compendio è appartenente a [REDACTED] debitore esecutato per la piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  ed alla comproprietaria [REDACTED] per la piena proprietà di  $\frac{1}{2}$ .

L'unità immobiliare P 727 S5 costituisce la porzione di un fabbricato a due piani fuori terra, con origine al piano terra e accesso da **P 727 S1 di esclusiva proprietà della [REDACTED]** (v. All.4, Atto di compravendita Notaio Anania Gennaro, Repertorio 67072/19034 del 12/04/2007, trascritto il 28/04/2007 - Registro Particolare 4930 Registro Generale 7905).

L'intero immobile è costituito da due particelle di scarso pregio costruttivo unite di fatto e prima casa del nucleo familiare [REDACTED] a P 727 S5 oggetto di esecuzione immobiliare e la P 727 S1 non soggetta ad alcuna limitazione e di proprietà esclusiva della comproprietaria, non sono divisibili fisicamente a causa di impossibilità di accesso e soggette a diminuzione di funzionalità. L'Esperto ritiene opportuno assegnare un valore venale e di mercato al bene al fine permettere la



determinazione di un conguaglio in denaro tra le parti come dettagliato al quesito 15, non si predispose un lotto di vendita perché si ritiene preclusa la possibilità di vendita e trasferimento del bene a terzi.

### **RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO**

*(dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù, etc.), che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento)*

Nel caso di specie, non sono state effettuate indagini presso l'Agenzia delle Entrate in quanto il bene pignorato non è riferibile ad eventuali contratti di locazione, lo stesso risulta prima abitazione della famiglia [REDACTED]

### **RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO**

*(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione)*

Lo scrivente ha acquisito la **convenzione di separazione dei beni** dei Sigg. [REDACTED] datata **04.04.2007**, Rep. N. 67051, Raccolta n. 19017, Notaio Dott. Gennaro Anania, presso la stessa comproprietaria in sede di secondo sopralluogo (v. All. 5, Convenzione di separazione).

### **RISPOSTA AL NONO QUESITO**

*(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti*



*sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem)*

Dalle indagini effettuate sui luoghi e dalla documentazione reperita, risulta che non esistono oneri gravanti sul bene, né convenzioni matrimoniali, si riportano le formalità pregiudizievoli nel paragrafo di risposta al quesito 10.

Presso gli uffici competenti del Comune di Gizzeria è stata verificata l'assenza di vincoli di natura edificatoria e di natura paesaggistica e simili (v. All.7, istanza accesso atti regolarità edilizia e urbanistica), altresì l'assenza di vincoli di carattere storico-artistico, di atti di asservimento urbanistici, non cessioni di cubatura.

Le notizie sono state accertate presso gli Uffici Tecnici a seguito di richiesta accesso agli atti del 05/02/2025 non evasa, nuova richiesta del 05/05/2025, Protocollo n° 3581 del 08.05.2025 e rilascio certificazione attestante regolarità edilizia e urbanistica del bene (v. All.7), nonché tramite lo studio dell'Esperto del PSC vigente e annesso Regolamento Edilizio Urbanistico, approvato con Delibera di C.C. n° 11 del 04.05.2023 (v. All.3, tavola PSC, stralcio PSC con immobile staggitto e REU).

## **RISPOSTA AL DECIMO QUESITO**

*(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni)*



L'elenco delle formalità pregiudizievoli esistenti nei registri immobiliari (v. All. 6, Ispezioni Ipotecarie), gravanti sul bene:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2013 Registro Particolare 1022 Registro Generale 13101  
IPOTECA in RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO  
INGIUNTIVO del 18.09.1993 Repertorio 322/1993  
a favore di Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA Sede Siena,  
contro [REDACTED]

[REDACTED]  
per la complessiva somma di euro 25.822,84, capitale di euro 7.561,59  
Grava su Gizzeria **Foglio 11 Particella 727 Sub 5**, Gizzeria Foglio 23 Particella 2 Particella 3  
Particella 4, Gizzeria Foglio 11 Particella 985 Particella 987, Gizzeria Foglio 24 Particella 535  
particella 536

TRASCRIZIONE del 08/07/2024 - Registro Particolare 8551 Registro Generale 10201  
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 760 del 20/06/2024  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIZZERA(CZ)  
a favore di SESTINO SECURITISATION SRL sede Roma  
contro [REDACTED]

Grava su Gizzeria **Foglio 11 Particella 727 Sub 5**

Si precisa che detto pignoramento ha dato luogo alla procedura esecutiva n. 40/2024 R.E.

Si segnala la costituzione di fondo patrimoniale, Repertorio 47559 del 13/10/1993 Notaio Bilangione  
Mario, Trascrizione del 09/11/1993 - Registro Particolare 17388 Registro Generale 20712

**Creditori iscritti:** SESTINO SECURITISATION S.r.l.

Oltre a quanto descritto precedentemente, non risultano formalità, vincoli e oneri, che risulteranno  
opponibili o a carico dell'acquirente.

Saranno cancellate a cura e spese della procedura, le seguenti formalità, non opponibili  
all'acquirente:

**Costi di cancellazione:**

1. La cancellazione dell'**ipoteca giudiziale** comporta:  
il costo dell'imposta ipotecaria calcolando lo 0,5% sul minor valore tra il valore  
dell'iscrizione ipotecaria e il prezzo di aggiudicazione; l'imposta di bollo di euro 35,00; la  
tassa ipotecaria di euro 59,00.
2. La cancellazione del **pignoramento** comporta un costo pari a € 294,00 per tasse ipotecarie,  
imposte ipotecarie e bollo.



## **RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO**

*(acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato)*

Si allegano visure catastali per soggetto, per immobile e storiche (v. All.1, Visure). In seguito ad accurato controllo incrociato dei suddetti allegati si rileva quanto segue: facendo riferimento alle visure catastali (catasto fabbricati) si evidenzia che, sia sulle visure storiche per immobile che sulle visure ottenute per soggetti, i dati non variano.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e aggiornati al 19.05.2025 (v. All.6, Ispezioni Ipotecarie), si conferma quanto descritto nel Quadro Sinottico delle provenienze nel ventennio e nelle Formalità Pregiudizievoli esposte nel Certificato Notarile redatto in data 29.07.2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, in Corleone (PA), ed in atti nel fascicolo di causa. L'elenco delle formalità, per denominazione e per immobili, individuato dalla documentazione allegata è identico a quanto già versato in atti.

## **RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO**

*(riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85)*

Le notizie sulla regolarità edilizia-urbanistica circa la particella oggetto di pignoramento in Gizzeria, in Via Tenente Miceli, identificata in Catasto Fabbricati Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6, a seguito di richiesta Accesso agli atti del 05/02/2025 non evasa, successivi



solleciti telefonici e nuova richiesta del 05/05/2025, Protocollo n° 3581 del 08.05.2025 (v. All.7), sono state accertate in seguito alla convocazione in sede dello scrivente presso Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria, per la verifica di eventuali progetti o istanze presentate dai proprietari all'esito della ricerca in loco non pervenute tra i fascicoli, e certificazione rilasciata da parte del Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Domenico Mazzocca.

### **Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6**

Rispetto alla conformità alle vigenti normative urbanistiche l'epoca della costruzione è riconducibile in data anteriore al 1967, come dichiarato dall'originaria proprietaria nel citato atto di compravendita, art. 4. Da indagini effettuate si attesta che l'immobile, attualmente ricadente all'interno dei "Nuclei Storici" rispetto al vigente PSC del comune di Gizzeria approvato con Delibera di C.C. n° 11 del 04.05.2023, è stato edificato in data antecedente al 1942 come certificato da competente ufficio tecnico (v. All.7).

Al piano terra si è rilevata la chiusura della porta d'ingresso originaria e la trasformazione della stessa apertura in finestra; circa il piano primo, destinato a residenza, si evidenzia la divisione dei due vani originari utilizzando tramezzi in cartongesso per creare un totale di quattro camere compreso un bagno e due piccoli disimpegni. Inoltre sono evidenti interventi di costruzione di un balcone sul lato S con affaccio su via del Popolo ed uno più piccolo sul lato N con affaccio su Via Miceli, si sottolinea che il piano, in origine sottotetto, utilizzato come zona notte non è conforme alle norme urbanistiche comunali circa il requisito delle dimensioni e altezze minime dei locali.

Da sopralluogo effettuato risulta evidente che i lavori descritti sono stati realizzati in economia dai proprietari.

### **RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO**

*(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che l'immobile si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero*



dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)

Come attestato nel certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Gizzeria, la Particella 727 è stata edificata in data antecedente al 1942, quindi priva di titolo edilizio. Nel 1989, data di acquisto dei comproprietari, il Sub 5 era descritto quale casetta di vecchia costruzione; alla data di sopralluogo, rispetto alla planimetria catastale del 1972 ultima in atti, sono evidenti le difformità descritte (v. risposta al quesito 12).

Tali difformità non costituiscono violazione edilizia e rientrano nella possibilità di tolleranze costruttive contemplate all'art. 34-bis D.P.R. 380/01 (Testo Unico Edilizia):

### **Art. 34-bis – Tolleranze costruttive**

Testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, Decreto Salva Casa.

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

*a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*

*b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*

*c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*

*d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*

*d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.*

*1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto*



*alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.*

*2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

*2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

*3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

## **RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO**

*(verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli)*

I beni pignorati non sono stati gravati o affrancati da censo, livello o uso civico.



## RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

*(determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise)*

La presente relazione è aggiornata con lo studio delle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”, pubblicate nel 2010 e giunte alla quinta edizione nel dicembre 2024, finalizzate a rispondere ai principi introdotti dal Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, stilate nel «*tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale*», considerando in particolare le versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate) relativo alla realtà nazionale, da cui sono tratte le definizioni urbanistiche usate anche nelle rappresentazioni grafiche (cfr. [www.borsinoimmobiliare.it/guide](http://www.borsinoimmobiliare.it/guide)). Il metodo di stima, svolto in applicazione degli standard internazionali, in particolare il MCA ovvero Metodo del Confronto di Mercato, si basa sull'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ciò necessita la disponibilità di dati relativi ad immobili di confronto, per effettuare l'analisi dei prezzi marginali di beni con caratteristiche immobiliari simili, tale metodo presuppone l'analisi di almeno quattro beni comparabili, data la *zona B2 Centro urbano* (centro storico del comune di Gizzeria, nel PSC risulta *area A Nuclei storici*) in cui è sito l'immobile, sono rintracciabili compravendite di immobili simili riguardante la categoria *A/3 abitazione economica*,



mentre l'u.i di riferimento è categoria *A/6 abitazione di tipo rurale* (v. All.8 Quotazioni. OMI Consultazioni Valori Immobiliari dichiarati: *la ricerca produce numero sette atti reperiti*; atti vendita Stimatrix: un solo atto risalente all'anno 2023).

La stima degli immobili si basa sul metodo empirico dell'*Expertise*, ovvero sulla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona usando il criterio Sintetico monoparametrico (conoscenza comprensiva di indagini presso tecnici, agenzie immobiliari, rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche dei terreni e degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato da valutare (v. All.8 Quotazioni, "Quotazioni immobiliari del comune di Gizzeria", per la Zona Centro Urbano, fonte *Requot*, tale esito rispecchia in toto il valore assegnato dall'Esperto alla porzione di immobile stimata; atti AGE; quotazioni effettuate tramite agenzie online; stralcio quotazioni OMI).

La valutazione dello stabile è stata effettuata utilizzando i parametri della Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. All.8 Quotazioni) "**Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato - Anno 2024 - Semestre 2**" (ultima ricerca disponibile sul sito OMI), accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Utilizzando i borsini immobiliari e i siti per la valutazione degli immobili i valori coincidono; in particolare, l'analisi del borsino immobiliare indica i valori di riferimento per le *Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale* -valore minimo con quotazione pari ad € 610/mq e massimo € 700/mq- per la superficie commerciale indicata, per stato di conservazione normale.

In realtà la porzione di immobile pignorata è identificata catastalmente quale abitazione di tipo rurale, per cui l'Esperto ritiene di ridurre il valore indicato dal sito OMI non corrispondente al pregio architettonico e alla vetustà dell'immobile rispetto al mercato locale.

Per determinare criteri generali, superfici e calcoli afferenti alla tipologia alla tipologia "*Abitazioni di tipo economico, destinazione residenziale*" nello specifico "*Immobili a destinazione residenziale*" nello specifico "*Edificio di tipo unifamiliare*", si considerano le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" pubblicato dall'OMI, in cui si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R.138/98 (metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria). Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria (al fine permettere la determinazione di un conguaglio in denaro tra le parti).



## **STIMA Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6**

Dai dati allegati risulta che per abitazioni civili con destinazione residenziale, in provincia di Catanzaro, ubicate nel Comune di Gizzeria, considerata la *considerata la Zona B2 Centro urbano*, abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, il valore di mercato in euro/mq oscilla tra valori minimi di 610 €/mq e valori massimi di 700 €/mq.

Essendo normale lo stato di conservazione dell'appartamento e discreta la manutenzione esterna, si è assunto come valore di riferimento 400 €/mq in base a parametri qualitativi di costruzione, posizione e di variabilità, in particolare, fatto riferimento alle condizioni esterne ed interne dell'immobile: qualità di costruzione economica, finiture interne ed esterne di discreta qualità, età dell'edificio oltre 40 anni, livello di conservazione e manutenzione discreto, dotazione di impianti essenziali impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento e fognario, ubicazione in zona storica del Comune di Gizzeria, non dotata di servizi pubblici vicini all'u.i.u., nessuna infrastruttura adiacente, accesso all'unità immobiliare da altra proprietà.

Viene indicato il seguente valore di mercato al metro quadro pari ad € 400,00/mq (quattrocento/00Euro) per le u.i. riferito in tal caso ad un'abitazione di tipo rurale.

Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria da assumere come conguaglio in denaro tra le parti.

Per gli immobili a destinazione residenziale la superficie commerciale è data dalla somma di:

- a) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupata dai muri interni e perimetrali, misurata come segue:
  - . Superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerate fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
  - . I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50%, quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare, ovvero:
  - . di ornamento: balconi, terrazzi e similari, misurati fino al contorno esterno (superficie computata nella misura del 30% fino a mq 25, se comunicanti con i vani principali, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; superficie computata nella misura del 15% fino a mq 25, se non comunicanti con i vani principali, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25); giardini e aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso;
  - . di servizio: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte e similari, misurati al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale) ovvero di altra destinazione o proprietà (superficie computata nella misura del 50%, se direttamente comunicanti con i vani principali, nella misura del 25%, se non comunicanti con i vani principali).



**Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6:**

- a) Superficie utile lorda piano primo mq 53,85= **mq 53,85** x € 400,00/mq = € 21.540,00
- b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:  
balconi mq 9 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = **mq 2,70** x € 400,00/mq = € 1.080,00;
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 56,55** x € 400,00/mq = € 22.620,00
- **Valore venale = € 22.600,00** (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

**VALORE VENALE Piano Primo € 22.600,00= Totale € 22.600,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Considerata la necessità di calcolare l'**abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti** (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 5% il valore della stessa:

- decurtazione pari a € 1.130,00;

**TOTALE € 21.470,00** da arrotondare per difetto al più vicino multiplo di € 1000,00

Al fine permettere la determinazione di un conguaglio in denaro tra le parti si indica il valore complessivo dell'intero bene **di vendita giudiziaria = €21.400,00** (VentunomilaquattrocentoEuro/00)

**Valore della quota di ½ di comproprietà: € 10.700,00** (DiecimilasettecentoEuro/00)

**Valore vendita bene**

Comprensivo delle quote di ½ ciascuno di comproprietà della porzione di immobile per cui è stata richiesta la vendita, catasto fabbricati, valore di vendita giudiziaria:

**Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6**

**Totale Valore vendita giudiziaria = € 21.400,00** (VentunomilaquattrocentoEuro/00)

**Valore della quota di ½ di comproprietà: € 10.700,00** (DiecimilasettecentoEuro/00)

**RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO**

*(corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le*



*trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, la regolarità edilizio-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta)*

Si allega CD-ROM contenente la presente relazione in formato Word per Windows Microsoft e in formato "pdf" Adobe Acrobat. Si allegano descrizione sintetica degli immobili (v. All. 9 Sintesi), planimetrie dell'unità immobiliare rilevata in sede di sopralluogo e restituita graficamente allo stato di fatto (v. All. 10, Elaborato grafico Planimetria).

**Sintesi descrittiva. Valore vendita e valore quota comproprietà.**

Intera proprietà di porzione di immobile Catasto Fabbricati, sito nel Comune di Gizzeria, individuato in catasto:

**Confini Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1, cat. A/6**

confina a Nord con Via Tenente Miceli, ad Est con Particella 728, a Sud con Via del Popolo, ad Ovest con particella 727 S1 altra proprietà.

**Comune di:** Gizzeria; **Foglio:** 11, **Particella:** 727 Sub 5; **Categoria:** A/6; **Classe:** 2; **Consistenza:** 2,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale 69 mq; Totale escluse aree scoperte 69 mq; **Rendita:** 34,86; Via Tenente Miceli; piano: T-1.

Porzione di Fabbricato civile di due piani fuori terra, estesa 53,85 mq di superficie utile, accesso da altra proprietà, composta da: parte di scale al piano terra; piano primo zona notte con camera letto matrimoniale, due camere, bagno, due balconi.

**Attuali proprietari:** "██" in piena proprietà per ½ ciascuno

**Titolo di provenienza dei beni:** atto compravendita Notaio Bilangione Mario Rep. n. 27327/7627 del 14/12/1989

**Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni:**

Ipoteca Giudiziale in Rinnovazione del 26/09/2013 - Registro Particolare 1022 Registro Generale 13101

Trascrizione del 08/07/2024 - Registro Particolare 8551 Registro Generale 10201

**Stato di occupazione:** in possesso al debitore esecutato, alla comproprietaria ed al nucleo familiare

**Regolarità edilizio-urbanistica:** difformità non costituenti violazioni edilizie

**Abitabilità e agibilità:** edificio ante 1942

**Valore dei beni vendita giudiziaria:** € 21.400,00 (VentunomilaquattrocentoEuro/00)

**Valore della quota di ½ di comproprietà:** € 10.700,00 (DiecimilasettecentoEuro/00)



## RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

*(estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni)*

Si allega il rilievo fotografico della porzione di immobile (v. All.11 Foto).

## RISPOSTA AL DICIOTTESIMO QUESITO

*(provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente)*

L'Esperto non ha provveduto a fare redigere la certificazione energetica APE, poiché l'unità immobiliare *Foglio 11, Particella 727, Sub 5, Piano T-1* non può essere oggetto di certificazione escludendo l'intero immobile di cui è parte, in quanto l'edificio non è oggetto di provvedimento giudiziario.

Con la presente relazione, costituita da 23 pagine e 12 allegati, l'Esperto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rimanendo comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme, 20/05/2025

L'Esperto di Stima

Arch. Federica Rizzo

Firmato digitalmente da

**Federica Rizzo**

CN = Rizzo Federica  
O = Ordine Architetti  
di Catanzaro  
T = Architetto  
SerialNumber =  
T1N1T-RZZFRC75T41C35  
2A  
C = IT