

TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]

contro

**N. R. G. E.
117/2022**

Giudice d.ssa CHIARA DI CREDICO

ELABORATO PERITALE

Technico incaricato: geom. Francesco Catalano

*iscritto al collegio dei geometri della provincia di
Catanzaro al N. 2732*

C.F. CTLFNC76M18C352F - P.Iva 02213480797

con studio in Satriano (CZ)

Via Corso Vittorio Emanuele 276

cellulare: 3473023970pec.:

francesco.catalano1@geopec.it



Conferimento incarico e mandato ricevuto.....	3
Premessa	6
Svolgimento operazioni di sopralluogo.....	7
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....	7
Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene	9
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	12
Punto 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	13
Punto 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);	13
Punto 5 - Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;	20
Punto 6 - In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;	22
Punto 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; 23

Punto 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; 24

Punto 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; 24

Punto 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; 25

Punto 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; 25

Elenco Allegati..... 27

Conferimento incarico e mandato ricevuto

Il **Giudice delle Esecuzioni, dottoressa CHIARA DI CREDICO**, ha nominato il sottoscritto, **Geom. Francesco Catalano**, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Catanzaro col n. **2732** esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. **117/2022 R.G. Espr.**, ed ha disposto che, l'esperto stimatore 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**:

- Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** 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;
- Punto 04** 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);
- Punto 05** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- Punto 06** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- Punto 07** 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;



Punto 08

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;

Punto 09

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;

Punto 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;

Punto 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 pre-tassato di € 200,00;

Il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. **498 c.p.c.** l'udienza del **16/05/2023, ore 10,30**; ed ha disposto che:

- **l'esperto stimatore**, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro **20 gg.** dal conferimento dell'incarico), **depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis commi 3° e 4°** disp. att. C.P.C., **sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata del 16/05/2023, ore 10,30 e che copia della stessa sia inviata al creditore precedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

In data **14 Novembre 2023**, il sottoscritto ha trasmesso via PEC alla Cancelleria formale atto di accettazione dell'incarico con firma digitale.



Con Atto di Pignoramento, notificato in data **26/10/2022**, consegnato il **27/10/2022**, alla [REDACTED] (debitore esecutato), la [REDACTED]

[REDACTED] Con lo studio associato **TORELLI** (avv. Maria Rosaria Torelli ed avv. Marco Torelli) , PEC: **studiolegaletorelli@pec.it** ha chiesto contro [REDACTED]

[REDACTED] per come sopra generalizzata, fosse eseguito il pignoramento sui seguenti immobili, di proprietà della stessa, siti nel Comune di **TAVERNA (CZ), VIALE PRIMO MAGGIO** e precisamente:

BENI IMMOBILI:

1- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2. "Cfr. All. 4 - "Visure Catastali"

2- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4. "Cfr. All. 4 - "Visure Catastali"

3- UFFICIO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5. "Cfr. All. 4 - "Visure Catastali"

4- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6. "Cfr. All. 4 - "Visure Catastali"

Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le **operazioni peritali** hanno avuto inizio in data **28/11/2023** alle ore **15:00** presso l'immobile pignorato, in **TAVERNA (CZ), VIALE 1 MAGGIO**, previa comunicazione alle parti (Cfr. **All. 1 - "Comunicazioni sopralluogo"**).

Nell'occasione, alla presenza: dell'avv. **TASSONI ALESSANDRA** (custode giudiziario), dell' [REDACTED] (debitore esecutato), il sottoscritto ha eseguito un'ispezione generale del bene pignorato e un rilievo metrico (Cfr. **All. 2 - "Verbale di sopralluogo"**).

Sono state inoltre eseguite diverse riprese fotografiche all'interno e all'esterno del bene oggetto di pignoramento (Cfr. **All. 3 - "Documentazione fotografica"**)

Alle ore **11:00**, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, lo stesso è stato confermato e sottoscritto dagli astanti (Cfr. **All. 2**).

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Per il bene oggetto di pignoramento, identificati :

1- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2.**

2- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4.**

3- UFFICIO, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5.**

4- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6.**

la certificazione risale ad un atto di accettazione di eredità trascritto in data **02/03/2020** in morte [REDACTED] proprietario di 1/3 dei beni pignorati la



rimanente quota di 2/3 era già in proprietà della signora [REDACTED]

Ed infatti, gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] per la quota di 1/2 in proprietà in comunione legale con [REDACTED] il

[REDACTED] per averli costruiti sul terreno edificabile acquistato dai medesimi per la quota di 2/3 con atto di compravendita del 13/01/1986 Notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro, registrato in Catanzaro il 03/02/1986 al n.ro 539, trascritto il 12/2 / 1986 ai nn.2917/2649 da potere [REDACTED]

[REDACTED] essendo la medesima [REDACTED] già proprietaria della restante quota di un terzo; la restante quota di 1/3 è pervenuta per titoli antecedenti il 1986.

Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene

Proprietà per la quota di 1/1 :

- 1- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2. (d'ora in poi immobile A)
- 2- APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4. (d'ora in poi immobile B)
- 3- UFFICIO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5. (d'ora in poi immobile C)
- 4- LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6. (d'ora in poi immobile D)

Il bene è localizzato con le coordinate geografiche: N 39.021962, E 16.582780 confinante strada comunale Viale I maggio;

La storia catastale del terreno su cui insiste il fabbricato è la seguente:

L'intero immobile è stato edificato dai [REDACTED] un terreno pervenuto dai medesimi per la quota di 2/3 con atto di compravendita del 13/01/1986 Notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro, registrato in Catanzaro il 03/02/1986 al n.ro 539, trascritto il 12/2 / 1986 ai nn.2917/2649 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] essendo la medesima [REDACTED] già proprietaria della restante quota di un terzo; la restante quota di 1/3 è pervenuta per titoli antecedenti il 1986 sulla particella foglio 43 particella 130, con licenza edilizia n. 10/88, licenza di variante 10/89 concessione edilizia in sanatoria 77 e 78 del 2007.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Taverna (Cz), in un'area di Espansione nel cuore dell'abitato, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione, ed ha accesso dalla strada Comunale - con toponomastica Viale I MAGGIO.

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, ed uno interrato e sottotetto praticabile con struttura portante in cemento armato, solai in latero comento, chiusure perimetrali in laterizio e copertura a tetto.

L'unità immobiliare "A" censita in catasto LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2 seminterrato, censito come deposito è adibito a magazzino/deposito, in uso ed utilizzo dalla Signora Fratto Gloria ha una consistenza di un unico vano e si compone di: ambio ambiente adibito a magazzino deposito rustico per una superficie commerciale lorda di 205 mq. Cfr. All. 6 - "Elaborato Planimetrico"

L'unità immobiliare "B" censita in catasto APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno:

4 piano 1 e secondo, censito come abitazione, in uso ed utilizzo da [REDACTED] ha una consistenza di 14 vani per una superficie commerciale lorda di 537 mq. **Cfr. All. 6 - "Elaborato Planimetrico"**

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate si evince, rispetto alla planimetria catastale una diversa distribuzione degli spazi interni, due vani sono stati uniti all'unità immobiliare "C" sanabile con una comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni pagando una sanzione di 516 euro per omessa comunicazione.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "differenze formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare "C" censita in catasto **UFFICIO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT** - Tipo Catasto: **NCEU** - Classe: **A10** - Foglio: **43** - Particella: **723** - Subalterno: **5 piano terra**, censito come ufficio, ma utilizzato come unità abitativa in uso ed utilizzo da [REDACTED] ha una consistenza di 6 vani per una superficie commerciale lorda di 150 mq. **Cfr. All. 6 - "Elaborato Planimetrico"**

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate si evince, rispetto alla planimetria catastale una diversa distribuzione degli spazi interni, due vani sono stati uniti all'unità immobiliare "B" sanabile con una comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni pagando una sanzione di 516 euro per omessa comunicazione.

L'unità immobiliare "D" censita in catasto **LOCALE DEPOSITO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT** - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6 seminterrato, censito come deposito è adibito a cucina rustica, in uso ed utilizzo di [REDACTED]

[REDACTED] ha una consistenza di un unico vano piu accessori e si compone di: ambio ambiente adibito a cucina rustica con angolo salotto, piccolo servizio igienico e piccolo ripostiglio per una superficie commerciale lorda di 153 mq.

Cfr. All. 6 - "Elaborato Planimetrico"

Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Il titolo di proprietà del bene in capo alla debitrice esecutata è il seguente:

accettazione di eredità trascritto in data 02/03/2020 in morte [REDACTED] proprietario di 1/3 dei beni pignorati la rimanente quota di 2/3 era già in proprietà della s [REDACTED]

Ed infatti, gli immobili sono pervenuti alla signora [REDACTED] per la quota di 1/2 in proprietà in comunione legale con il marito [REDACTED]

[REDACTED] per averli costruiti sul terreno edificabile acquistato dai medesimi per la quota di 2/3 con atto di compravendita del 13/01/1986 Notaio Gaetano Bisantis di Catanzaro, registrato in Catanzaro il 0 * 3 / 2 / 1986 al n.ro 539, trascritto il 12/2 / 1986 ai nn.2917/2649 da potere [REDACTED]

Essendo la medesima [redacted] già proprietaria della restante quota di un terzo; la restante quota di 1/3 è pervenuta per titoli antecedenti il 1986.

Punto 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

Il bene è in possesso ed in utilizzo del debitore esecutato [redacted] [redacted] l'unità immobiliare "C", che ricomprende anche due vani dell'unità immobiliare "B" è in utilizzo come abitazione di [redacted].

Dalle verifiche condotte invece presso l'Agenzia delle Entrate non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato per come sopra generalizzato.

Punto 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 di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

Fonti di Informazione

Immobile "A"

**LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055
IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 2 -
superficie mq 205 seminterrato**

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI", pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che per le nuove costruzioni o comunque quelle recentemente ristrutturate, tutte concentrate nella zona di espansione comunale, si aggira intorno ai 550 €/mq ed 600 €/mq, quindi mediamente €/mq 570,00 (Cfr. **Al. 10** - "Quotazioni OMI").

Nella zona dove è ubicato il bene, non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, né tanto meno sono state rinvenute pubblicazioni di agenzie immobiliari per costruzioni nuove o comunque recentemente ristrutturate.

Nel caso in questione è stato preso in considerazione il prezzo medio per nuove costruzioni o comunque recentemente ristrutturate della zona I Maggio, quindi circa €/mq 570,00.



Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima, dove sono stati riscontrati valori che oscillavano tra € 660,00 ed €/mq 870,00, quindi in media €/mq 765,00 (Cfr. All. 10 - "Quotazioni OMI").

Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **667,5 €/mq**

Per l'unità immobiliare ad uso Magazzino/Deposito non sono stati rilevati valori nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari quindi si assume un valore pari meta di quello riportato per le civili abitazioni ottenendo

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Coefficiente Di merito	Sup. comm. (mq)	Totale
Abitazioni civili	205	667,5	-50%	180	€ 60 075,00
TOTALE				180	€ 60.075,00

TOTALE STIMA "A"

€ 60.075,00

Immobile "B"

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4 piano 1 e secondo, censito come abitazione, a consistenza di 14 vani per una superficie commerciale lorda di 537 mq.

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI", pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che per le nuove costruzioni o comunque quelle recentemente ristrutturate, tutte concentrate nella zona di espansione comunale, si aggira intorno ai 550 €/mq ed 600 €/mq, quindi mediamente €/mq 570,00 (Cfr. **Al. 10** - "Quotazioni OMI").

Nella zona dove è ubicato il bene, non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, né tanto meno sono state rinvenute pubblicazioni di agenzie immobiliari per costruzioni nuove o comunque recentemente ristrutturate.

Nel caso in questione è stato preso in considerazione il prezzo medio per nuove costruzioni o comunque recentemente ristrutturate della zona I Maggio, quindi circa €/mq 570,00.

Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima, dove sono stati riscontrati valori che oscillavano tra € 660,00 ed €/mq 870,00, quindi in media €/mq 765,00 (Cfr. **Al. 10** - "Quotazioni OMI").

Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **667,5 €/mq**

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Coefficiente Di merito	Sup. comm. (mq)	Totale
Abitazioni civili	537	667,5	0%	467	€ 311 722,5
Balconi/terrazze	45	667,5	-66%	45	€ 18 094,00
TOTALE				512	€ 349 816,50

Immobile "C"

UFFICIO, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT** -
Tipo Catasto: **NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5**
piano terra, censito come ufficio, ma utilizzato come unità abitativa consistenza
di 6 vani per una superficie commerciale lorda di 150 mq.

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni
del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato
Immobiliare "**Agenzia Entrate - OMI**", pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie
immobiliari è stato possibile rilevare che per le nuove costruzioni o comunque
quelle recentemente ristrutturate, tutte concentrate nella zona di espansione
comunale, si aggira intorno ai 550 €/mq ed 600 €/mq, quindi mediamente €/mq
570,00 (Cfr. **Al. 10 - "Quotazioni OMI"**).

Nella zona dove è ubicato il bene, non è stato possibile reperire copie di atti
pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, né tanto meno sono state
rinvenute pubblicazioni di agenzie immobiliari per costruzioni nuove o comunque
recentemente ristrutturate.

Nel caso in questione è stato preso in considerazione il prezzo medio per nuove
costruzioni o comunque recentemente ristrutturate della zona I Maggio, quindi
circa €/mq 570,00.

Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare
"**Agenzia Entrate - OMI**" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga
massima, dove sono stati riscontrati valori che oscillavano tra € 660,00 ed €/mq
870,00, quindi in media €/mq 765,00 (Cfr. **Al. 10 - "Quotazioni OMI"**).

Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **667,5 €/mq.**

Per la stima si è preferito valutare l'unità immobiliare per il reale utilizzo.

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Coefficiente Di merito	Sup. comm. (mq)	Totale
Abitazioni civili	150	667,5	0%	130.43	€ 87.062,025
Balconi/terrazze	10	667,5	-66%	10	€ 4. 021,08
TOTALE				143.43	€ 91 083,10

TOTALE STIMA "C"**€ 91.083,10****Adeguamenti e correzioni di stima**

Costi di completamento ed autorizzazioni

€ 2.500,00

Accatastamento

€ 1.200,00**Totale adeguamenti e correzioni di stima****€ 3.700,00****TOTALE STIMA "C"****€ 94.783,10****Immobile "D"**

LOCALE DEPOSITO, Ubicazione: VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055

IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6

seminterrato, censito come deposito è adibito a cucina rustica, consistenza di un unico vano più accessori e si compone di: ambio ambiente adibito a cucina rustica con angolo salotto, piccolo servizio igienico e piccolo ripostiglio per una superficie commerciale lorda di 153 mq

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni

del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI", pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che per le nuove costruzioni o comunque quelle recentemente ristrutturate, tutte concentrate nella zona di espansione comunale, si aggira intorno ai 550 €/mq ed 600 €/mq, quindi mediamente €/mq 570,00 (Cfr. **Al. 10** - "Quotazioni OMI").

Nella zona dove è ubicato il bene, non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, né tanto meno sono state rinvenute pubblicazioni di agenzie immobiliari per costruzioni nuove o comunque recentemente ristrutturate.

Nel caso in questione è stato preso in considerazione il prezzo medio per nuove costruzioni o comunque recentemente ristrutturate della zona I Maggio, quindi circa €/mq 570,00.

Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima, dove sono stati riscontrati valori che oscillavano tra € 660,00 ed €/mq 870,00, quindi in media €/mq 765,00 (Cfr. **Al. 10** - "Quotazioni OMI").

Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **667,5 €/mq**

Per l'unità immobiliare ad uso Magazzino/Deposito non sono stati rilevati valori nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari quindi si assume un valore pari 2/3 di quello riportato per le civili abitazioni rivalutato quindi secondo il reale utilizzo ottenendo



Descrizione	Sup. lorda (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Coefficiente Di merito	Sup. comm. (mq)	Totale
Abitazioni civili	153	667,5	-25%	133	€ 71.022,00
TOTALE				133	€ 71.022,00

TOTALE STIMA "D"**€ 71.022,00****Adeguamenti e correzioni di stima**

Costi di completamento ed autorizzazioni

€ 2.500,00

Accatastamento

€ 1.200,00**Totale adeguamenti e correzioni di stima****€ 3.700,00****TOTALE STIMA "D"****€ 74.900,00****TOTALE STIMA A+B+C+D****579.574,60**

Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Viste le attuali caratteristiche del bene non è possibile procedere alla formazione di lotti separati.

LOTTO UNICO COMPOSTO

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra, ed uno interrato e sottotetto praticabile con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, chiusure perimetrali in laterizio e copertura a tetto.

L'unità immobiliare "A" censita in catasto **LOCALE DEPOSITO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT** - Tipo Catasto: **NCEU** - Classe: **C2** - Foglio: **43** - Particella: **723** - Subalterno: **2** seminterrato, censito come deposito è adibito a magazzino/deposito, ha una consistenza di un unico

vano e si compone di: ambio ambiente adibito a magazzino deposito rustico per una superficie commerciale lorda di 205 mq.

L'unità immobiliare "B" censita in catasto **APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 4** piano 1 e secondo, censito come abitazione, ha una consistenza di 14 vani per una superficie commerciale lorda di 537 mq.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate si evince, rispetto alla planimetria catastale una diversa distribuzione degli spazi interni, due vani sono stati uniti all'unità immobiliare "C" sanabile con una comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni pagando una sanzione di 516 euro per omessa comunicazione.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare "C" censita in catasto **UFFICIO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: A10 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 5** piano terra, censito come ufficio , ha una consistenza di 6 vani per una superficie commerciale lorda di 150 mq.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3

cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati con le licenze edilizie autorizzate si evince, rispetto alla planimetria catastale una diversa distribuzione degli spazi interni, due vani sono stati uniti all'unità immobiliare "B" sanabile con una comunicazione di diversa distribuzione degli spazi interni pagando una sanzione di 516 euro per omessa comunicazione.

L'unità immobiliare "D" censita in catasto **LOCALE DEPOSITO**, Ubicazione: **VIALE PRIMO MAGGIO 17 TAVERNA (CZ) 88055 IT - Tipo Catasto: NCEU - Classe: C2 - Foglio: 43 - Particella: 723 - Subalterno: 6 seminterrato**, censito come deposito è adibito a cucina rustica, ha una consistenza di un unico vano piu accessori e si compone di: ambio ambiente adibito a cucina rustica con angolo salotto, piccolo servizio igienico e piccolo ripostiglio per una superficie commerciale lorda di 153 mq.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per un'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. **Art. 9** - "Inquadramento territoriale").

PREZZO BASE euro **€.579.574,60**

Punto 6 – In caso di proprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli

Al termine delle analisi condotte, lo scrivente ritiene che l'immobile non è divisibile, né interamente, né tanto meno in parte.

Punto 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

1. Domande Giudiziali	NESSUNA
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NESSUNO
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NESSUNO
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	NESSUNO
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	NESSUNO

Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni IPOTECA GIUDIZIALE

ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2022 - Registro Particolare 13836 Registro Generale 16784 Tribunale di Catanzaro Decreto Ingiuntivo

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2.1 Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 27/10/2022 Numero di repertorio 6949 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Codice fiscale 970 328 20793 Sede CATANZARO (CZ)

2.2 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straor-

dinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Spese fisse di gestione € 0,00

Spese di manutenzione straordinaria € 0,00

Totale spese fisse di gestione o di manutenzione € 0,00

2.3 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Spese condominiali € 0,00

Spese condominiali parti comuni non pagate € 0,00

Totale spese condominiali insolute € 0,00

Punto 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 bene pignorato non è gravato da censo e livello. Per quanto riguarda gli usi civici, l'Ufficio Tecnico Comunale di Taverna (Cz), ha attestato che l'Ente non dispone di ricognizioni utili a certificare o meno la sussistenza o meno di tali gravami sulla particella interessata

Punto 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

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita presso il Comune di Taverna (Cz), e dalla documentazione fornita dalla sig. [REDACTED], nonché a seguito delle verifiche eseguite durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico non risulta conforme al provvedimento autorizzativo [REDACTED]. Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- licenza edilizia n. 10/88, licenza di variante 10/89 concessione edilizia in sanatoria 77 e 78 del 2007. (Cfr. All. 11).

Dal raffronto tra la planimetria dell'appartamento allegata alla **Concessione Edilizia**, con quella rilevata in corso di sopralluogo sono state riscontrate: una diversa destinazione e distribuzione degli spazi interni per il bene "C", di conseguenza risultano rispetto al titolo edilizio due vani in meno al lotto "B", accorpati al lotto "C"; una diversa destinazione per il lotto "D".

Punto 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.

- Sono state riscontrate anomalie edilizie rispetto a quanto assentito licenza edilizia n. 10/88, licenza di variante 10/89 concessione edilizia in sanatoria 77 e 78 del 2007. (Cfr. All. 11).

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: idrico - sanitario, elettrico e di condizionamento.

Sugli stessi non sono state riscontrate criticità o problematiche evidenti e lo stato dell'arte riflette quello del momento della loro realizzazione/installazione.

L'immobile non è dotato di **Attestazione di Prestazione Energetica**. A riguardo, il

debitore esecutato si è riservato di produrre il libretto di impianto dei generatori di calore e rapporti di controllo periodici.

Per il lotto "B" lo scrivente si riserva di trasmettere l'attestato di prestazione energetica, per il lotti "A" e "D" la normativa vigente non prevede il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica; Per il lotto "C" avendo una diversa destinazione rispetto al titolo edilizio, non è possibile rilasciare attestazione di Prestazione Energetica.

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto CTU, ringrazia la SVI per la fiducia accordatagli.

Catanzaro li **15/07/2024**

Il C.T.U.

Geom. Francesco Catalano