

	cause in corso -	
	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Non risultano gravami da "usi civici" né diritti demaniali di superficie
	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non esistono atti di asservimento o cessioni di superficie
	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Nessuna limitazione
	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Non esistono domande giudiziali trascritte, diverse dalla ipoteca giudiziale gravante sul bene stesso
	Difformità catastali	L'estratto planimetrico risulta fedele allo stato dei luoghi. Le particelle n. 510 e n. 511 vanno correte prima della endita in base alle reali indicazioni riportate alle pagine 13 e 14 della Perizia
	Difformità urbanistico-edilizie	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (allegato 5)

Gravami ipotecari Elenco sintetico delle formalità Sezione C - Soggetti		La documentazione ipocatastale acquisita in data 06/12/2024 ha dato il seguente esito Elenco sintetico delle formalità
IMMOBILE A PIANO TERRA FOGLIO 5 PARTICELLA 511 SUBALTERNO 1 - NCEU		
A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	FORMALITÀ'
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	[REDACTED] nato [REDACTED] Proprietà 1/1	ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILE A PIANO PRIMO - FOGLIO 5 PARTICELLA 511 SUBALTERNO 2 - NCEU		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	[REDACTED] Proprietà 1/1	ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TERRENO - FOGLIO 5 PARTICELLA 423- NTC		



<p>CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969</p>	 	<p>TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI</p> <hr/> <p>ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO</p> <hr/> <p>TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
--	------------------	--

TERRENO - FOGLIO 5 PARTICELLA 510 - NTC		
<p>CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969</p>	 	<p>TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI</p> <hr/> <p>ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO</p> <hr/> <p>TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>



PROCEDURA N. 156/2015 r.g.espr.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Salvatore VERALDI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO

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 da alcuno dei suddetti titoli

Impugnazione dei beni pignorati

Non esistono diritti di superficie demaniale sui beni oggetto del pignoramento. Il signor XXXXXX Bruno è proprietario dei beni e ne detiene il possesso senza alcuna formula contrattuale o concessoria a favore di soggetti privati o pubblici. Inoltre il bene non risulta gravato da "censo", "livello" o "usi civici" per cui risulta, a tutti gli effetti, pignorabile.

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

Dati urbanistici e regolarità edilizia

L'unità immobiliare ricade nella ZONA AGRICOLA secondo le disposizioni del PRG normato dalla modifica dell'art. 43 del NTA – If =0,03 mc/mq e 0,05 mq /mq

Dal punto di vista della regolarità edilizia, la stessa, può riassumersi attraverso il seguente prospetto (allegato 7)

Atto di Compravendita dal Notaio e Eventuali Titoli Abitativi	Approvazione Comunale
TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI	CONCESSIONE EDILIZIA n. 04 del 13.03.2000 – Realizzazione di un magazzino e di un deposito derrate per la manipolazione del prodotto – Opere di miglioramento fondiario.
TRASCRIZIONI del 27/01/2002 – Registro Particolare 14815 Registro Generale 19238 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 37761 del 20/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	PERMESSO DI COSTRUIRE n 17 de 02.12.2003 – Lavori di sopraelevazione di un fabbricato rurale e opere complementari in località Campanaria , distinto in catasto al fg. 5 p.la 424

Difformità riscontrate rispetto al progetto

La corrispondenza tra il progetto depositato al comune e lo stato di fatto dimostra, dal punto di vista della regolarità urbanistica, che il bene risulta conforme e che, sulla base dei parametri e della normativa vigente, sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite dalla legge approvata. In virtù della tabella stilata è stato possibile accertarsi sull'esistenza di eventuali difformità edilizie inerenti alla diversa disposizione interna ed esterna o sugli abusi edilizi concomitanti in modo da verificare le differenze tra lo stato reale e quello di progetto presentato al comune. Tale tabella, il rilievo e la visita al comune di Isca sullo Ionio hanno confermato la regolarità dell'opera.

Dichiarazione di Agibilità'/Abitabilità'

Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcuna Dichiarazione di Agibilità presentata dalla ditta proprietaria . Tenendo conto che i nuovi documenti richiesti per la regolarizzazione, oltre al su indicato certificato, sono le certificazioni di conformità di tutti gli impianti, le planimetrie catastali, il regolare allaccio alla rete fognaria oltre alla dichiarazioni di conformità da parte del futuro direttore dei lavori sia verso la sanatoria edilizia ed anche rispetto alla legge dell'isolamento termico, l'appartamento non risulta in regola. Tuttavia la documentazione comprovante la sua esistenza permetterà l'istruzione del rogito notarile. Restano però da eseguire il rifacimento di alcune difetti e soprattutto la nuova attivazione delle opere impiantistiche, alcune delle quali esistenti, che vanno indicati al creditore e all'acquistore dell'immobile il quale provvederà a stilare il CERTIFICATO o la DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ' /ABITABILITÀ'.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica 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 obblazioni 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'art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Regolarità urbanistica dei beni e controllo di eventuale sanatoria edilizia

Dalle carte ottenute presso il Settore Tecnico dell'Ufficio di Isca sullo Ionio non esistono opere abusive e quindi non risulta contemplata la possibilità di una eventuale sanatoria a i sensi del citato art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Descrizione generale degli impianti tecnologici

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico con allaccio alla condotta comunale e di impianto fognario realizzato quest'ultimo attraverso la raccolta delle acque luride che confluiscono in un pozetto IMHOFF posto all'esterno tra l'edificio e la tettoia in calcestruzzo armato. L'unità è dotata di condizionatori d'aria con inverter e possiede anche una produzione di acqua calda per i sanitari.

I suddetti apparati (acqua, condizionatori, fognatura e relativi collegamenti) sono tuttavia privi di certificazione e quindi adeguamento alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza.

In generale l'unità abitativa è sprovvista della Dichiarazione di Conformità degli Impianti ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 in grado di regolare la sicurezza degli attacchi elettrici, radiotelevisivi e idrosanitari (riferendosi alla caldaia). Il quadro elettrico generale, ad oggi, risulta non adeguato alla normativa.

Dettaglio degli impianti esistenti

Impianto elettrico

L'impianto di collegamento ai vani è realizzato sotto traccia e il quadro contatori Enel risulta ubicato all'esterno del fabbricato vicino l'ingresso posto a sud del locale artigianale. La conduzione elettrica dei due piani è tuttavia priva di eventuali verifiche e il flusso elettrico, anche se quadri sono dotati del differenziale salvavita, non è confermato dalla normativa aggiornata.



Impianto gas

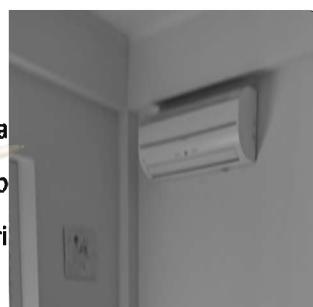
L'impianto è presente e funzionale anche se non è rispondente alle



normative di legge. I fornelli, infatti, sono alimentati dalla tubazione di collegamento alle rispettive piastre e partono dalle bombole ubicate all'esterno del fabbricato le quali risultano non protette e non omologate.

Impianto termico

L'impianto esistente risulta funzionante e progettato attraverso condizionatori riscaldanti/raffreddanti gli ambienti e



con tubazioni in acciaio zincato operante posti a pareti oltre all'acqua calda sanitaria collegata con la caldaia. Impianto telefonico

PROCEDURA N. 156/ 2015 r.g.espr.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Salvatore VERALDI



Non esiste l'impianto. Impianto idrico-fognario

L'impianto idrico risulta incassato con tubazioni in acciaio zinato, che dal contatore erogano l'abitazione e il locale a piano terra. Per quanto riguarda l'impianto fognario i rifiuti vengono raccolti nella fossa imhoff posizionata vicino l'ingresso accessorio a piano terra. Allo stato attuale, l'impianto è funzionante anche se non omologato e soddisfa le esigenze di scarico delle due unità.

Impianto di allarme Non esiste l'impianto.



Attestato di Prestazione Energetica (APE)

I beni interessati dalla procedura esecutiva, per i quali sono previsti gli Attestati di Prestazione Energetica sono due entrambi intestati a [REDACTED] attualmente sprovvisti della certificazione utile alla vendita. E' stato così necessario compilare le singole schede, secondo le indicazioni del DOCET aggiornato (cfr. Allegato 1), in modo che i suddetti immobili possano essere separatamente alienati.



LOTTI DI VENDITA N. 2**TERRENI**

Pasc Cespub – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella
401

Oliveto e Pasc Cespub – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 426
Frutteto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 429

RISPOSTA AL QUESITO

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica dei beni

Ubicazione e accessibilità lotti in località Campinaria

La descrizione riguarda tre terreni ubicati in località Campanaria del Comune di Isca sullo Ionio



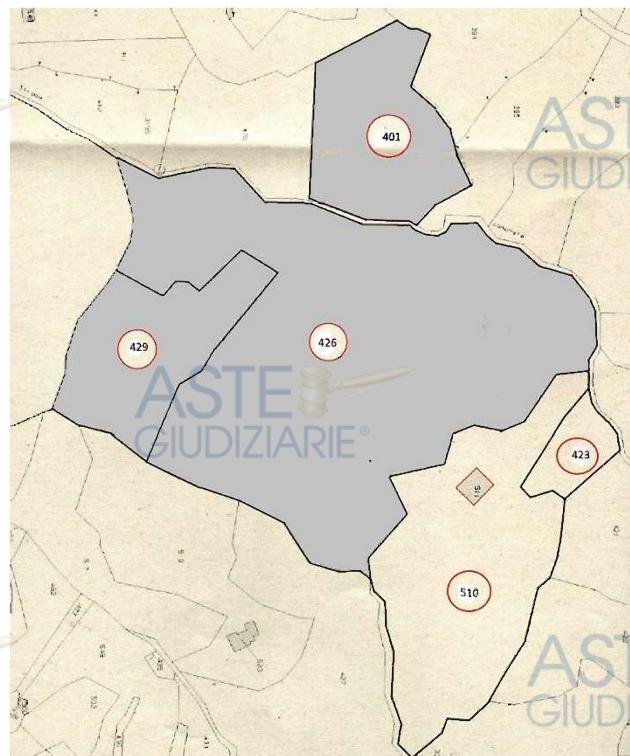
suddivisi per forma e coltura attraverso le planimetrie e le visure catastali. Tutte le proprietà sono individuate al foglio catastale n. 5 del comune di Isca sullo Ionio e comprende le particelle i terreni 401,426 e 429 per

una superficie totale di 33.640 mq . Le superfici si trovano a pochi chilometri dall'agglomerato urbano antico e alla proprietà degli stessi si accede attraverso una strada serrata che si sviluppa in salita, dopo aver superato il torrente di fonte al quartiere denominato Lampi. La suddetta strada comunale SP 133, che costeggia il sopradetto Torrente Valle Oscura, conduce verso nord-ovest ad Isca sullo Ionio e dalla parte opposta all'area urbanizzata di Isca Marina, vicino sia alla costa ionica che alla vecchia SS 106. L'intero complesso è posto in una zona semiperiferica e, anche se l'ubicazione ha caratteristiche paesaggistiche ottime, conservando salubrità e silenzio dei luoghi il nostro sito risulta, tuttavia, disagevole sia per le comunicazioni con il centro abitato di Isca che con gli altri comuni.

DESCRIZIONE DEI TERRENI

Caratteristiche tipologiche e manutenzione

I terreni oggetto della presente consulenza sono tutti ubicati in zona semi-collinare del territorio comunale di Isca sullo Ionio in località Campanaria e fanno parte di un unico vasto appezzamento distante circa 800 metri dal centro abitato e quasi 2 chilometri dalla strada Comunale SP 133 e dalla vecchia SS 106. L'accesso ai terreni avviene percorrendo la strada sterrata per suddetti chilometri e successivamente, sulla destra, procedendo per i vialetti pedonali non segnalati, alcuni dei quali marcati da sentieri naturali che, all'interno dei suoli, aiutano a comprendere la posizione e le varie tipologie vegetali presenti. I terreni hanno forma irregolare, con giacitura in pendio che va da 230 fino a 190 metri sopra il livello del mare per un'estensione di circa 33.640 metri quadri. Il lato centrale, ossia l'area terrena più vasta è la particella catastale n. 426 attraversata dalla strada privata, detto percorso costeggia anche il confine con la suddetta particella oltre la vicinanza con l'edificio di appartenenza per poi risalire all'interno verso la parte settentrionale del paese. Il terreno componente la particella n. 426 si sviluppa in forte declivio mentre le altre aree, sempre irregolari, hanno un andamento orografico più leggero come la particella 401 che risale a nord verso la vallata interna detta Vallone Sàlubro e la particella 429 che si estende ad ovest verso le residenze del paese storico rappresentando l'area in alta quota. I terreni della vallata e corrispondono al lato sud e sud-est della stessa. Su di essi si intravedono radi alberi e, la maggior parte, appare segnata da una vegetazione spontanea e da bosco medio che persiste nella crescita delle rimanenti particelle dando un'indicazione sull'uso eterogeneo e campestre del suolo lasciato libero. A tal proposito il tipo di terra esistente risulta permeabile e poco compatto. Infatti, a parte l'indagine visiva, stringendo il terreno in pugno si nota che lo stesso tende a sgretolarsi con facilità quindi ci troviamo di fronte ad un terreno sciolto e sabbioso facile da modellare e morbido al tatto, dalla consistenza grumosa e con residui vegetali parzialmente decomposti che, nell'area edificata, diventa argilloso medio-pesante. L'intero complesso terriero, sviluppatosi negli anni su diverse quote e con vegetazione spontanea, necessita comunque di una manutenzione generale per favorire meglio l'utilizzo delle superfici più trascurate anche perché sulle stesse, attualmente, non risultano presenti delle spaccature tali da presupporre interventi determinanti e cautelativi.



Confini dei beni pignorati

Si fa riferimento alle descrizioni riportate negli Atti di Compravendita presso il Notaio Dottor A. XXXXX, tenendo conto delle planimetrie e visure catastali aggiornate e soprattutto delle proprietà rilevate dal sottoscritto durante gli accessi. Le superfici e i relativi confronti sono ricavate attraverso i grafici, quotati, che riportano il sito grazie al supporto tecnico installato sul computer (AUTOCAD).

Per cui riportando la dicitura dell'Atto di Compravendita relativo al 9 marzo 2000 avremo :

"appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Isca sullo Ionio censito nel N.C.T. coi seguenti dati catastali : Partita 1017 in ditta anche a [REDACTED], usufruttuaria parziale nonostante la morte avvenuta il 22 -02-1983, al Fg. 5 con i seguenti mappall: - Mapp. 423 di Ha: 0.11.50 pascolo cespuglioso classe unica, RDL. 525 RAL. 345; - Mapp. 424 di Ha: 0.94.60 seminativo arborato di 2 ^ classe, RDL. 75.680 RAL. 23.650 – Mapp. 426 di Ha: 2.37.70 pascolo arborato di 1 ^ classe, RDL. 36.655 RAL. 16.639 e – Mapp. 429 di Ha: 0.47.90 seminativo di 3 ^ classe RDL. 14.370 RAL. 7.185 , tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere."

E riportando la dicitura dell'Atto di Compravendita relativo al 20 gennaio 2023 avremo:

"appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Isca sullo Ionio censito nel N.C.T., in ditta all'allenante, coi seguenti dati catastali: Fg. 5, Mapp. 401 di Ha: 0.50.80, pascolo cespugliato di classe unica, RDE. 1,31 RAE. 0,79, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere"

Consistenza delle unità immobiliari

Le superfici sono state ricavate dai rilievi in sede di sopralluogo e le quote sono state comparate con le misure riportate dalla Sezione del Catasto e dal Comune di Isca sullo Ionio.

Più dettagliatamente:

UNITA' APPARTENENTI AL NTC

Individuazione catastale	particella	Metri quadri singole superfici	Totale Metri quadri	Totale Terreni 33.640 mq
Pascolo Cespuglieto	401	5.080	5.080	33.640 mq
Oliveto	426	23.516	23.770	
Pascolo Arboreo		254		
Frutteto	429	4.790	4.790	

Dati catastali dell'unità immobiliare

I beni sono identificati nel N.C.E.U. del Comune di Isca sullo Ionio (cfr. Allegati 4) per come segue nelle tabelle sotto indicate e divise per identificazione:

TERRENI

UNITA' IMMOBILIARE										
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità	
5	401				U	5.080 mq ²	Euro 1,31 Lire 2.540	Euro 0,79 Lire 1.524	PASC CESPUG	
INTESTATO: [REDACTED]										
						XXXXXX			Proprietà 1/1	

UNITA' IMMOBILIARE										
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità	
5	426					23.770 mq ²	Euro 48,67	Euro 78,98	Annotazione di immobile FICHETO PARIFICATO	
	Porzione AA				3	23.516 mq ²	Euro 48,58	Euro 78,94	ULIVETO	
	Porzione BB					254 mq ²	Euro 0,09	Euro 0,04	PASCOLO ARB	
INTESTATO: [REDACTED]						XXXXXX			Proprietà 1/1	

UNITA' IMMOBILIARE										
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità	
5	429				U	4.790 mq ²	Euro 61,85	Euro 35,87	FRUTTETO	
INTESTATO: [REDACTED]						XXXXXX			Proprietà 1/1	

Regolarità delle particelle pignorate

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione corrisponde all'attuale visura catastale. Il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio in modo da verificare e confermare che le particelle catastali siano corrette e corrispondenti alla indicazione riportata nei vari certificati telematici. Detto ciò, di seguito vengono riportate le tabelle esplicative, facenti sempre riferimento alla procedura acquisita tramite pc dal tribunale telematico, semplificando i passaggi catastali, le soppressioni o fusioni avvenute in riferimento alle particelle che hanno generato le attuali superfici.

Storico catastale degli immobili pignorati

TERRENI

DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE					
Unità immobiliare	Periodo di riferimento	Trascrizioni a favore	Particelle Soppresse o variate	Parte alienante	Parte acquirente e attuale intestatario della particella
NCEU Foglio 5 Comune di ISCA SULLO IONIO (E328) (CZ) LOCALITÀ CAMPANARIA	dal 20/01/2003 fino ad oggi	ISTRUMENTO – atto del 20/01/2003 Pubblico Ufficiale XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 37761– COMPRAVENDITA – Trascrizione n. 1161.1/2003 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 28/03/2003 –	NCT Foglio 5 Particella 401	[REDACTED] nata a [REDACTED] (CZ) il [REDACTED]	[REDACTED] X X X [REDACTED] Proprietà 1/1

LA PROPRIETÀ VENTENNALE RISULTA ACCERTATA

DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE					
Unità immobiliare	Periodo di riferimento	Trascrizioni a favore	Particelle Soppresse o variate	Parte alienante	Parte acquirente e attuale intestatario della particella
NCEU Foglio 5 Particella 426 Comune di ISCA SULLO IONIO (E328) (CZ) LOCALITÀ CAMPANARIA	dal 09/03/2000 fino ad oggi	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA del 09/03/2000 Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000 in atti dal 20/03/2000	NCT Foglio 5 Particella 426 Sono stati variati o soppressi i seguenti immobili Foglio 5 Part. 423 Foglio 5 Part. 424 Foglio 5 Part. 429	[REDACTED] nato a [REDACTED] (AL) II [REDACTED] Proprietà 1/1	[REDACTED] XXXXXX (AL) II [REDACTED] [REDACTED] (AL) II [REDACTED]

LA PROPRIETÀ VENTENNALE RISULTA ACCERTATA

DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE					
Unità immobiliare	Periodo di riferimento	Trascrizioni a favore	Particelle Soppresse o variate	Parte alienante	Parte acquirente e attuale intestatario della particella
NCEU Foglio 5	dal 09/03/2000 fino ad oggi	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)	NCT Foglio 5	[REDACTED] nato a [REDACTED]	[REDACTED]

PROCEDURA N. 156/ 2015 r.g.espr.

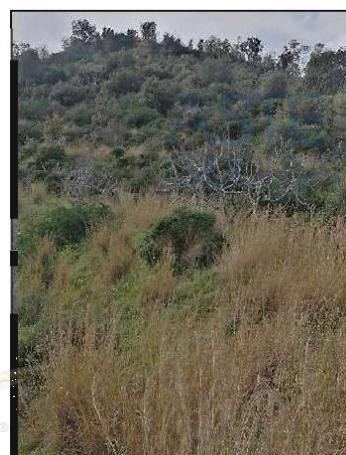
Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Salvatore VERALDI



Particella 429		COMPRAVENDITA del 09/03/2000 Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000 in atti dal 20/03/2000	Particella 429		
<i>Comune di ISCA SULLO IONIO (E328) (CZ) LOCALITA' CAMPANARIA</i>			<i>Sono stati variati o soppressi i seguenti immobili Foglio 5 Part. 423 Foglio 5 Part. 424 Foglio 5 Part. 425</i>		<i>Proprietà 1/1</i>

LA PROPRIETÀ VENTENNALE RISULTA ACCERTATA



Terreni



RISPOSTA AL QUESITO

Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Identificazione dell'unità immobiliare e diritti reali sul bene

Il complesso immobiliare della procedura risulta pervenuto in piena proprietà al Sig. [REDACTED] secondo i seguenti atti:

ATTO PUBBLICO - COMPRAVENDITA del 09/03/2000 Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede

SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000 in atti dal 20/03/2000;

ATTO del 20/01/2003 Pubblico Ufficiale XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 37761-
COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 1161.1/2003 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 28/01/2003.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione notarile consentendo l'univoca individuazione del bene. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello dell'esecutato. Non esistono comproprietari dei beni relativi alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO

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

Titolo di possesso del bene pignorato ed eventuali contratti esistenti

L'immobile risulta attualmente di proprietà e nel possesso dell'esecutato per la quota di proprietà 1/1 a [REDACTED]

Al momento dei sopralluoghi avvenuti l' 8 dicembre 2024 e il 12 febbraio 2025 l'unità immobiliare risulta libera e non esistono contratti antecedenti o successivi al pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO

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)



Premessa

Isca sullo Ionio è un comune della provincia di Catanzaro che dista circa 49 Km dal capoluogo ed ha una popolazione di circa 1.500 abitanti. Il mercato immobiliare è caratterizzato da un frazionamento delle varie consistenze ciò significa che vanno considerate le diverse zone e le varie tipologie. Il territorio infatti risulta diviso in 3 zone e i suddetti valori immobiliari cambiano radicalmente nei contesti collinari e montani ed anche se la zona collinare o suburbana viene giudicata appetibile sono sempre i suoli a valorizzare la produttività o meno dei siti. Le nostre aree appaiono di difficile accesso, di difficoltosa manutenzione ed anche se alcune caratteristiche le rendono unica nel suo genere (posizione panoramica, ampie dimensioni e vicinanza col verde) la totale assenza di infrastrutture pubbliche vanno ad incidere sul valore complessivo. Nell'elaborazione del più probabile valore dei beni, pertanto, si è partiti dalle quotazioni fornite dagli enti ufficiali, tenendo conto dei valori di ciascuna unità immobiliari in questo modo anche la stima di un terreno agricolo tene conto di diversi fattori, come la posizione geografica, la dimensione, la qualità del suolo e la presenza di eventuali strutture o infrastrutture. Inoltre, vengono considerati anche gli aspetti legati al contesto economico e alle potenzialità produttive del terreno. La valutazione di un terreno agricolo è fondamentale per determinare il prezzo di vendita aiutando così i futuri proprietari acquirenti a prendere decisioni consapevoli e a fare una scelta basata su valori reali.

Attraverso questo calcolo è stato possibile determinare la redditività e la sostenibilità di un'attività agricola su un terreno specifico.

Il valore catastale dei terreni agricoli, di solito, viene calcolato solitamente secondo un metodo matematico partendo dalla rivalutazione del 25% del reddito dominicale e successivamente si moltiplica tale reddito per un fattore di correzione, che può essere in media pari a 120. La differenza tra i vari suoli può dipendere da fattori come la fertilità, la disponibilità di risorse idriche e la vicinanza ai centri urbani. Un terreno che funziona deve essere ben drenato e meglio se esiste una vicinanza ai corsi d'acqua, o alle falde acquifere che siano in grado di renderlo sempre ben idratato. Quando si parla di prezzi dei terreni agricoli, quindi, non si parla solo di grandezza ma ci sono da tenere in conto alcune suddette variabili che non sono sempre chiare però valgono sul valore che noi andiamo a determinare. Quindi parlare di stima dei terreni non è una cosa scontata e, in alcune zone agricole d'Italia, soprattutto quelle con coltivazioni di pregio, come vigneti e uliveti, i prezzi potrebbero essere alti e diversi da semplici suoli agricoli inculti anche se questi ultimi sono ben disposti alla futura semina.

VALORE DEI SINGOLI TERRENI

Secondo la premessa fatta il valore di mercato viene determinato con il criterio "sintetico comparativo" e rappresenta il più probabile valore del bene in vendita e, nella fattispecie, è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche proprie del bene da vendere. Quindi si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore

immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni sono tutti ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) e che nell'Italia Meridionale hanno dei valori mediamente che oscillano tra 13.500 e 32.000 euro per ettaro, a cui si aggiunge l'imposta di registro sull'acquisto e le imposte ipotecarie e catastali. Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano. Dalle indagini effettuate in loco non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo e i terreni che risentono di una maggiore appetibilità sono gli unici a risultare ricercati.

Si riportano così i valori di mercato relativi all'Agenzia del Territorio di Catanzaro riguardanti i terreni agricoli confrontandoli, solo a titolo informativo, con quelli contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agricolo (ultimo e unico) dell'anno 2018 per meglio comprendere il loro costo a metro quadro.

Nella determinazione del prezzo attuale, viene sempre considerato la potenzialità e la fertilità del suolo oltre la vicinanza con i nuclei abitativi.

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 401	
Descrizione Cultura: PASCOLO CESPUGLIATO - metri quadri 5.080	
Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	€/Ha 8.000

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 426	
Descrizione Cultura: FICHETO PARIFICATO – Annotazione di immobile - 23.770 metri quadri	
ULIVETO MQ 23.516 - Terreno coltivato ad olivo esclusivamente o principalmente attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria	
PASCOLO ARBORATO MQ 254 – Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	€/Ha 21.000

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 429	
Descrizione Cultura: FRUTTETO - metri quadri 4.790	
Terreno coltivato a pianta da frutto esclusivamente o principalmente attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	€/Ha 9.000

BREVE CONCLUSIONE

La determinazione del valore dei beni non è sicuramente chiarita anche se la stessa è frutto di una indagine scientifica catastale-urbanistica, visiva e del settore immobiliare in considerazione dell'ubicazione e dello stato generale. Gli immobili eseguiti dipendono soprattutto dalla domanda dell'acquirente che solitamente non coincide con la valutazione del C.T.U. Aggiungo che la ricerca dei

PROCEDURA N. 156/2015 r.g.espr.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Salvatore VERALDI



valori sui terreni in loco non tengono conto delle voci improvvise e tecniche della cittadinanza residente e ciò significa che le opinioni e i giudizi sulla stima dei beni non possono essere conformi alla analisi peritale ma daranno ugualmente un'idea sulle quotazioni momentanee.

Sono stati analizzati alcuni adeguamenti e le correzioni occorrenti a determinare il costo di mercato più attendibile del bene eseguito, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia.

La scelta dei valori presi a riferimento ha tenuto conto di tutti degli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, dalla regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato di fatto, d'uso e di manutenzione, dallo stato di possesso ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché alle eventuali spese condominiali insolute (non presenti nella nostra procedura)

RIEPILOGO DELLE STIME SUL VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI

TERRENI

Pasc Cespub – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 401	Euro 8.000
Uliveto e Pasc Cespub – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 426	Euro 21.000
Frutteto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 429	Euro 9.000
TOTALE LOTTO N. 2	Euro 38.000

LOTTI DI VENDITA N. 2

TERRENI

**Pasc Cespub – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella
401**

**Uliveto e Pasc Cespub – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 426
Frutteto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 429**

VALORE EURO 38.000

RISPOSTA AL QUESITO

Possibile formazione del bene in lotti separati, ove possibile, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita

Beni separati e ipotesi frazionamento



Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti e sulla scorta dei sopralluoghi effettuati alla presenza del proprietario ritenuto che i beni devono considerarsi come unici terreni e il frazionamento degli stessi sarebbe causa di declassamento e perdita di valore.

Per i motivi accennati i beni possono dichiararsi non comodamente divisibili sotto l'aspetto

PROCEDURA N. 156/ 2015 r.g.espr.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Salvatore VERALDI



strutturale ed economico-funzionale. La vantaggiosità di vendita, legata soprattutto alla loro posizione , permane nella situazione reale e non si prefigura in ulteriori frammentazione delle unità.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica della possibilità di una divisione in natura del bene, in caso di comproprietà, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

Divisione dei beni ed eventuali conguagli

Non esiste possibilità di una divisione in natura per i beni oggetto della procedura, gli stessi sono in testa ad una unica proprietà e non sono presenti altri comproprietari. Perciò non risulta necessario alcun progetto che disponga la divisione del bene eseguito e il relativo calcolo dei conguagli spettanti.

RISPOSTA AL QUESITO

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 condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate i terreni risultano regolari. Nella sottostante tabella vengono riassunti gli eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo
	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo
	Vincoli legali Idrogeologico e Forestale ai sensi del R.D.L. 3267/2023 e s.m.i. per tutela aree boscate del territorio	Le indagini richiedenti la destinazione urbanistica presso il comune di Isca sullo Ionio (CZ) evidenziano il vincolo territoriale
	Vincoli del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000, dell'art.17 Legge 18 maggio 1989 n. 183, dell'art.1 Legge 3 agosto 1998 n.	Le indagini richiedenti la destinazione urbanistica presso il comune di Isca sullo Ionio (CZ) evidenziano il vincolo territoriale parte delle particelle n. 426

267)	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -	Non ci sono oneri condominiali a carico dell'acquirente, né spese straordinarie né cause pendenti in corso.
	Diritti demaniali di superficie o serviti pubbliche, usi civici	Non risultano gravami da "usi civici" né diritti demaniali di superficie
	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non esistono atti di asservimento o cessioni di superfici
	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , serviti, uso, abitazione ecc.)	Nessuna limitazione
	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Non esistono domande giudiziali trascritte, diverse dalla ipoteca giudiziale gravante sul bene stesso
	Difformità catastali	L'estratto planimetrico risulta fedele allo stato dei luoghi.
	Difformità urbanistico-edilizie	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (allegato 5)

Gravami ipotecari Elenco sintetico delle formalità Sezione C - Soggetti	La documentazione ipocatastale acquisita in data 06/12/2024 ha dato il seguente esito Elenco sintetico delle formalità	
TERRENI - FOGLIO 5 PARTICELLA 401- NTC		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969		<p>TRASCRIZIONI del 27/01/2002 – Registro Particolare 14815 Registro Generale 19238 Pubblico ufficiale XXXXX ANTONIO Repertorio 37761 del 20/01/2002 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA</p> <p>ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO</p> <p>TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
TERRENI - FOGLIO 5 PARTICELLA 426 - NTC		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969		<p>TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI</p> <p>ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO</p> <p>TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

TERRENI - FOGLIO 5 PARTICELLA 429 - NTC	
<p>CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969</p>	<p>[REDACTED]  il 09/03/2000 proprietà 1/1</p>
	<p>TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI</p>
	<p>ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO</p>
	<p>TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

OP

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 da alcuno dei suddetti titoli

Impugnazione dei beni pignorati

Non esistono diritti di superficie demaniale sui beni oggetto del pignoramento. Il signor XXXXXX Bruno è proprietario dei beni e ne detiene il possesso senza alcuna formula contrattuale o concessoria a favore di soggetti privati o pubblici. Inoltre il bene non risulta gravato da "censo", "livello" o "usì civici" per cui risulta, a tutti gli effetti, pignorabile.

RISPOSTA AL QUESITO

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

Dati urbanistici e regolarità edilizia

L'unità immobiliare ricade nella ZONA AGRICOLA secondo le disposizioni del PRG normato dalla modifica dell'art. 43 del NTA – If =0,03 mc/mq e 0,05 mq /mq

Difformità riscontrate rispetto al progetto

La corrispondenza tra il progetto depositato al comune e lo stato di fatto dimostra, dal punto di vista della regolarità urbanistica, che il bene risulta conforme e che, sulla base dei parametri e della normativa vigente, sono state rispettate le distanze e le volumetrie consentite dalla legge approvata.



Regolarità urbanistica dei beni e controllo di eventuale sanatoria edilizia

Dalle carte ottenute presso il Settore Tecnico dell'Ufficio di Isca sullo Ionio non esistono opere abusive e quindi non risulta contemplata la possibilità di una eventuale sanatoria a i sensi del citato art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Descrizione generale degli impianti tecnologici

A seguito di sopralluogo i terreni non risultano dotati di alcun impianto

LOTTI DI VENDITA N. 3

FABBRICATI RIVALUTATI

A/3 Abitazione di tipo economico – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 13 C/2 Magazzini e locali di deposito – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 7

RISPOSTA AL QUESITO

Rideterminare il prezzo d'asta sulla base del valore attuale in riferimento alla perizia del 15 novembre 2015 (FABBRICATI RIVALUTATI)

Dopo aver verificato lo stato degli immobili pignorati nel 2015, il sottoscritto ha attualizzato la valutazione delle due unità fatta all'epoca della relazione. Per il lasso di tempo trascorso dalla prima perizia ad oggi la situazione relativa all'uso manutentivo dell'appartamento sito al secondo piano di via Monsignor Varano n 317 non è mutato e l'attuale alloggio, in affitto con contratto depositato presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate , risulta più che soddisfacente. Il sottostante garage/deposito , rimasto nel possesso degli esecutati, rispetto al passato, presenta oggi alcuni distacchi di pittura, verificatesi nel tempo e documentati attraverso gli allegati fotografici secondo la perizia presentata in data 09/11/2024. La categoria catastale C2, di appartenenza del garage, fa riferimento ai magazzini e ai locali di deposito ossia rientrano tutte quelle unità immobiliari che sono adibite al contenimento di merci, di prodotti, di manufatti o all'esercizio della vendita degli stessi, aldilà dell'uso che si intende fare in futuro. Ed è questa peculiarità a determinarne il valore economico dell'immobile. E' necessario tener conto che i vani commerciali sono più richiesti se confrontati con le residenze e il loro valore medio, nel litorale e nella fattispecie di Isca Marina, si aggira intorno a circa 650/700 euro/mq. Gli immobili residenziali di zona, benché limitrofi alla costa marina, subiscono invece un calo dei prezzi e la loro stima, confermata anche dalle tabelle ISTAT e dalle Agenzie Immobiliari in loco, sottostà alla decurtazione in percentuale rispetto al valore assegnato comprensivo delle pertinenze (garage + cortile condominiale) decretato nella precedente Relazione Peritale del 2015 e pari ad euro 137.000,00

Il valore di allora necessita oggi degli adeguamenti dovuti non solo al persistere della crisi immobiliare ma anche al normale invecchiamento della struttura edilizia e soprattutto all'eventuale offerta degli acquirenti.

Quindi in risposta al quesito si può affermare che i beni pignorati, ubicati in località Marvizzasiti di Isca sullo Ionio (CZ), costituiscono oggi in **LOTTO N. 3** distinti e vengono identificati catastalmente il primo al foglio n. 24 mappale 351 sub 13 categoria A/3 ed un valore complessivo di euro 70.000,00 e



il secondo al foglio 24 mappale 351 sub 7 categoria C/2 ed un valore di **euro 16.000,00** (allegato e contabilità in allegato n. 10)



BREVE CONCLUSIONE

Sono stati analizzati gli adeguamenti e le correzioni occorrenti a determinare il costo di mercato più attendibile del bene esegutato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia.

La scelta dei valori presi a riferimento ha tenuto conto di tutti degli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, dalla regolarizzazione alla manutenzione, dallo stato di possesso ai vincoli e agli gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché alle eventuali spese condominiali insolute.

LOTTI DI VENDITA N. 3

FABBRICATI RIVALUTATI

A/3 Abitazione di tipo economico – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 13 C/2

Magazzini e locali di deposito – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 7

VALORE EURO 86.000



Catanzaro, 08.07.2025



Il C.T.U.



PROCEDURA N. 156/ 2015 r.g.espr.

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Salvatore VERALDI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

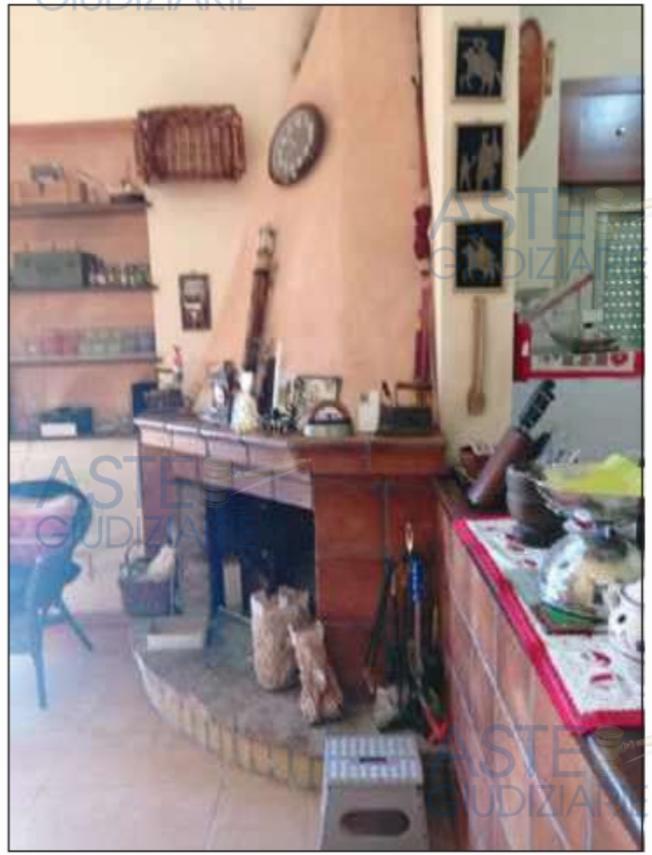


ALLEGATO 1

ELABORATI FOTOGRAFICI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

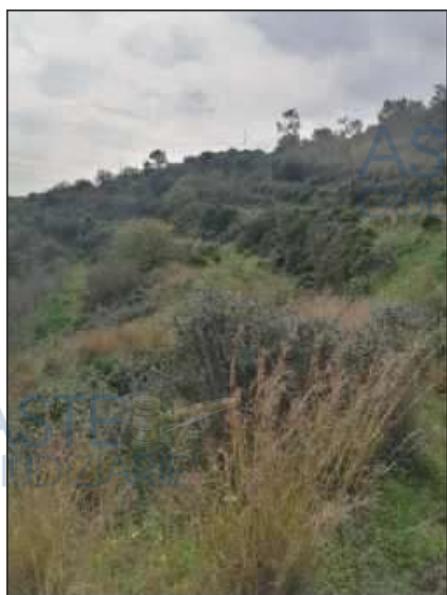
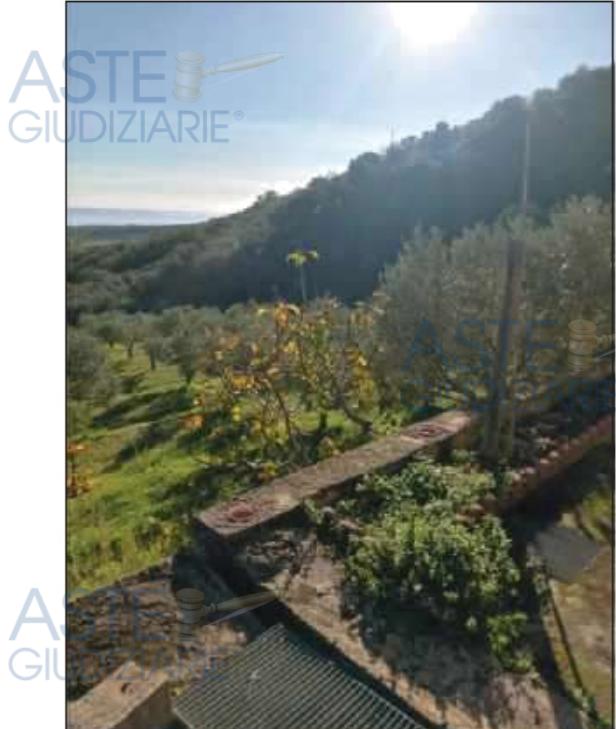






Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE® Immobile C



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



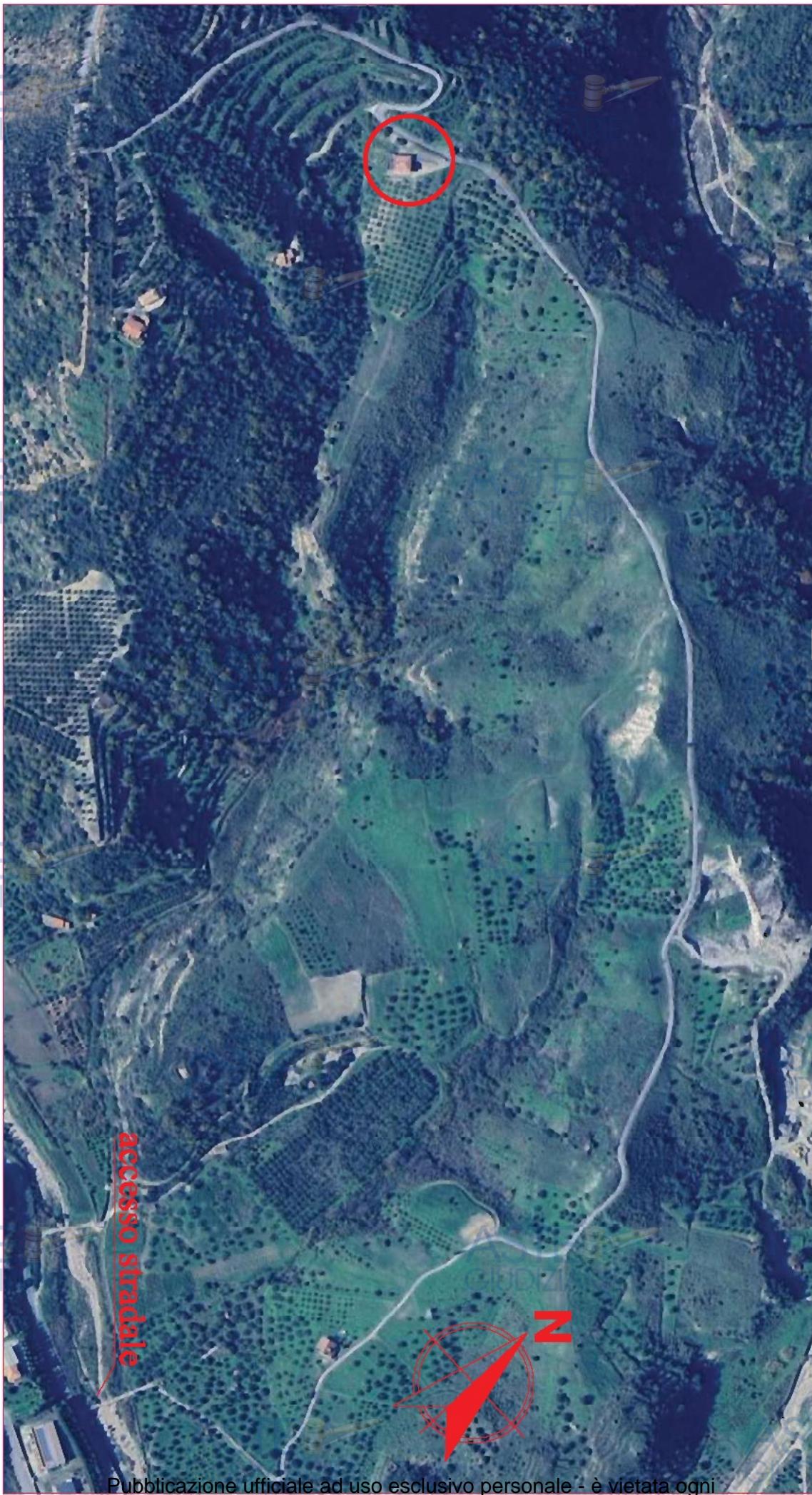
ALLEGATO 2



ELABORATI GRAFICI



Unità immobiliari siti in località Campinaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

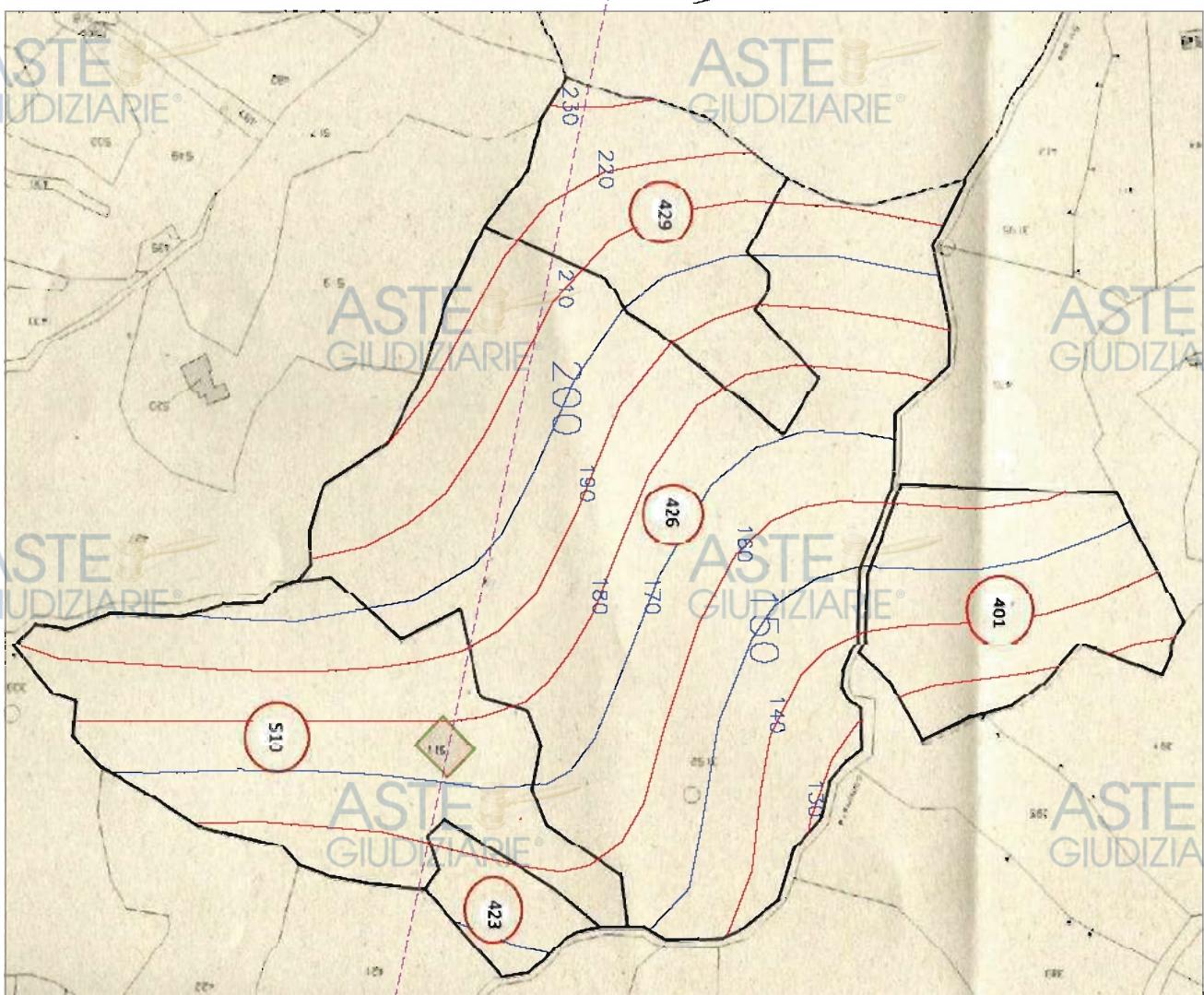


STRALCIO PLANIMETRIA 1:5000

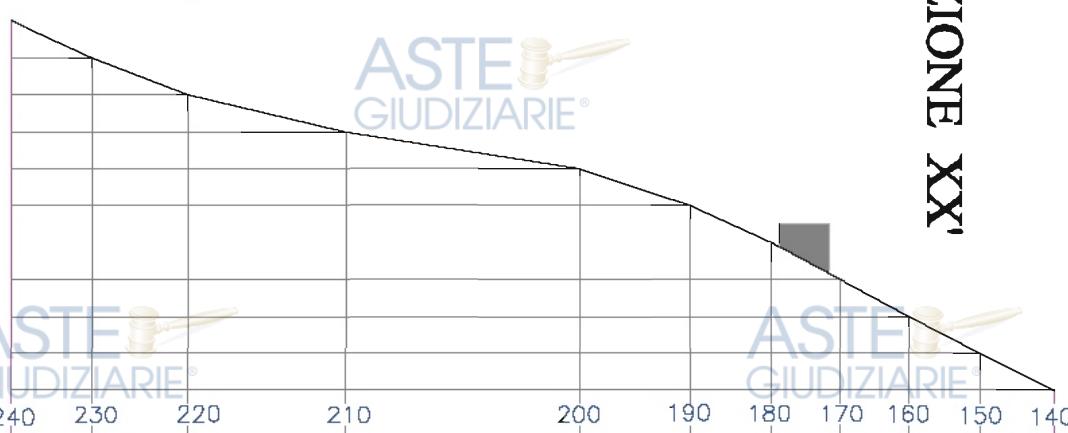
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità immobiliari siti in località Campinaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

STRALCIO CATASTALE CON CURVE DI LIVELLO 1:2000



Titolo/Parc.	Cognome	Pagno	Proprietario	Suo	Quella	Città	In - m - s - s	Rendita dominicale	Rendita annuale	Aut. Dazi
Proprietario per 1/4	ISCA SULLO IONIO Saz	5						Euro 1,33	Euro 0,19	
Proprietario per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Saz	5							Euro 0,06	
Proprietario per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Saz	5								
Proprietario per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Saz	5								
Proprietario per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Saz	5								



X

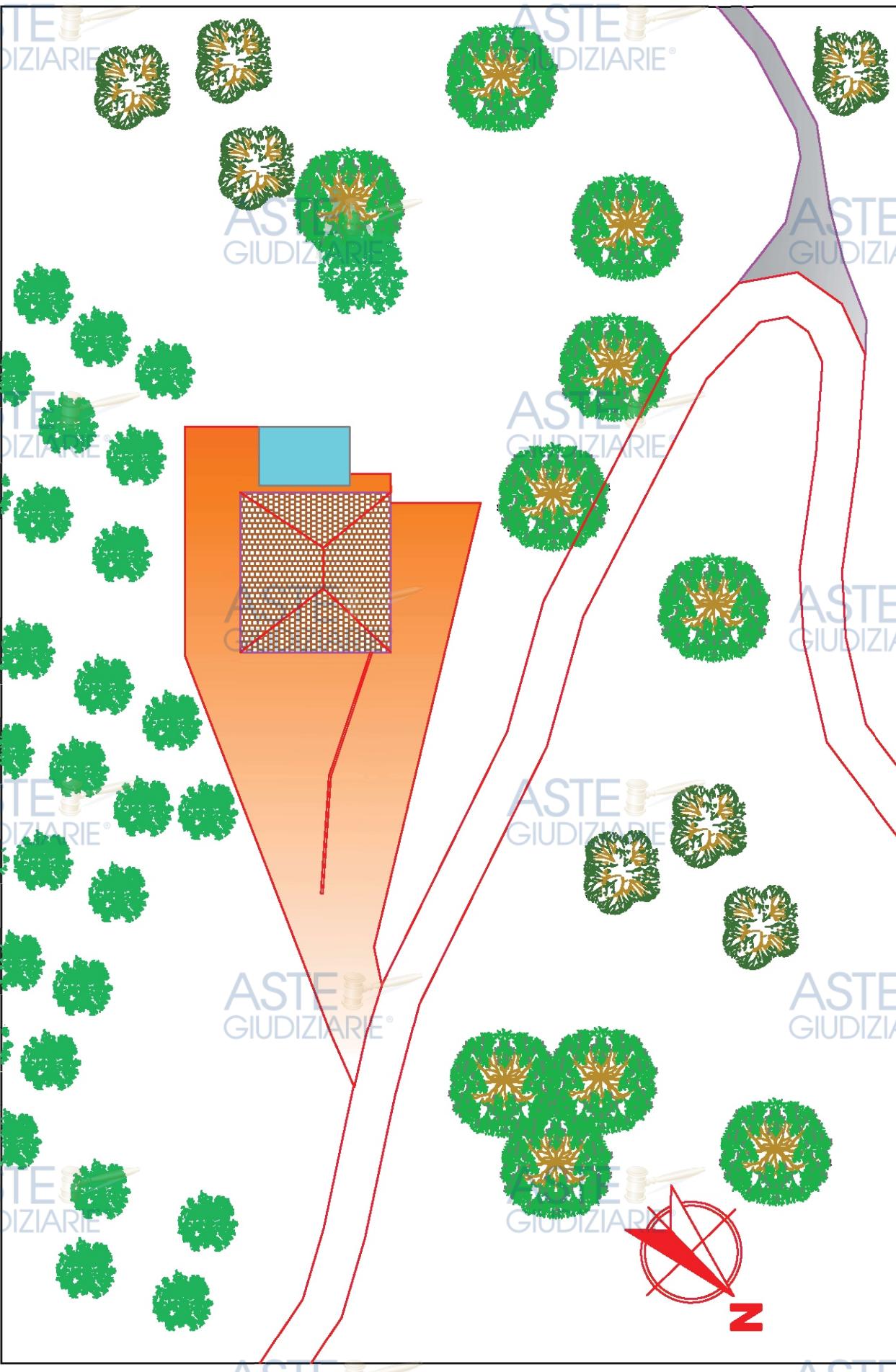
X'



Unità immobiliari siti in località Campanaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

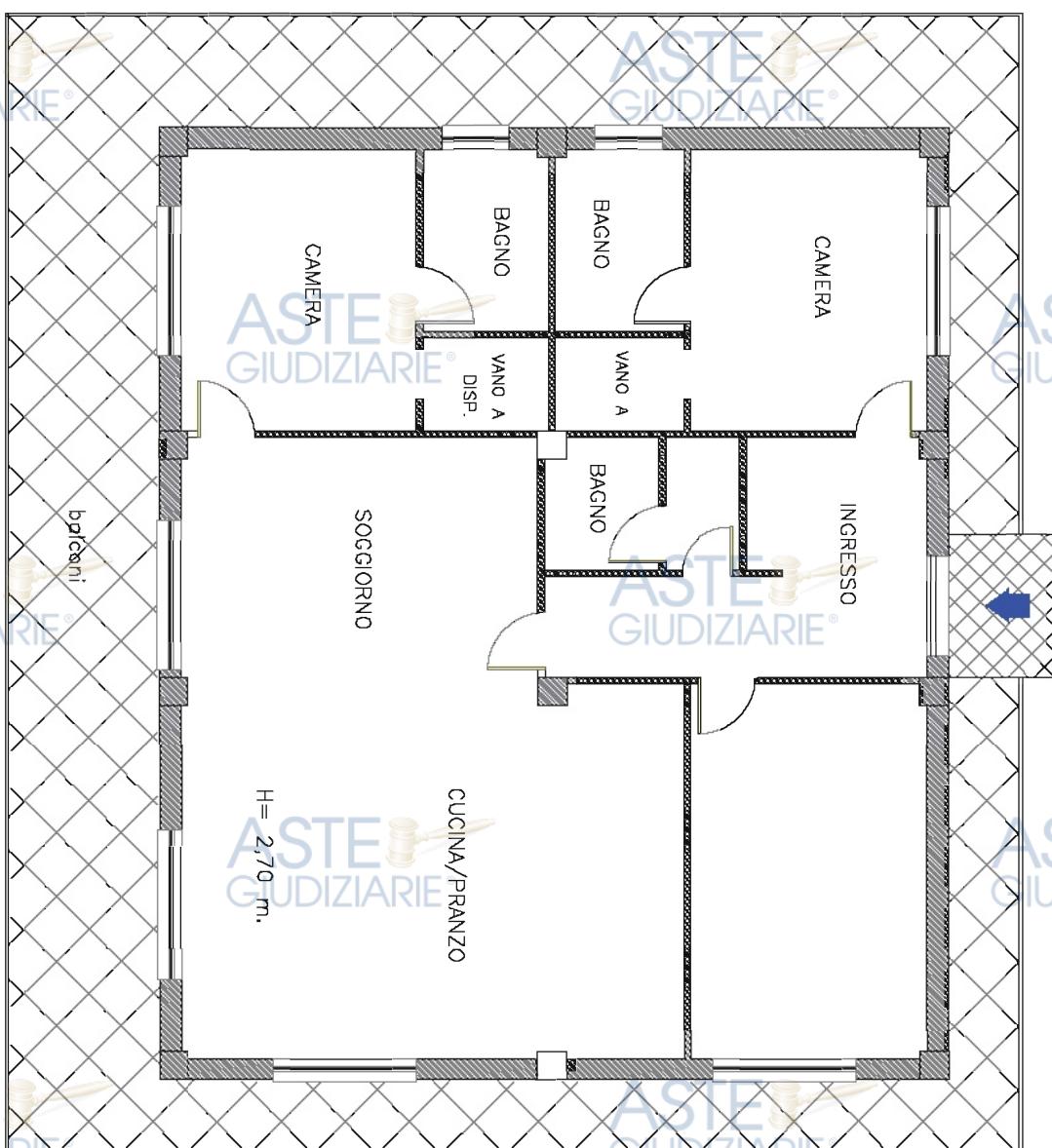
Intervento totale mq 1000

STRALCIO PLANIMETRIA RAVVICINATA 1:500



**SUPERFICIE APPARTAMENTO = MQ 148,500
SUPERFICIE BALCONI = MQ 78,600**

PLANO PRIMO



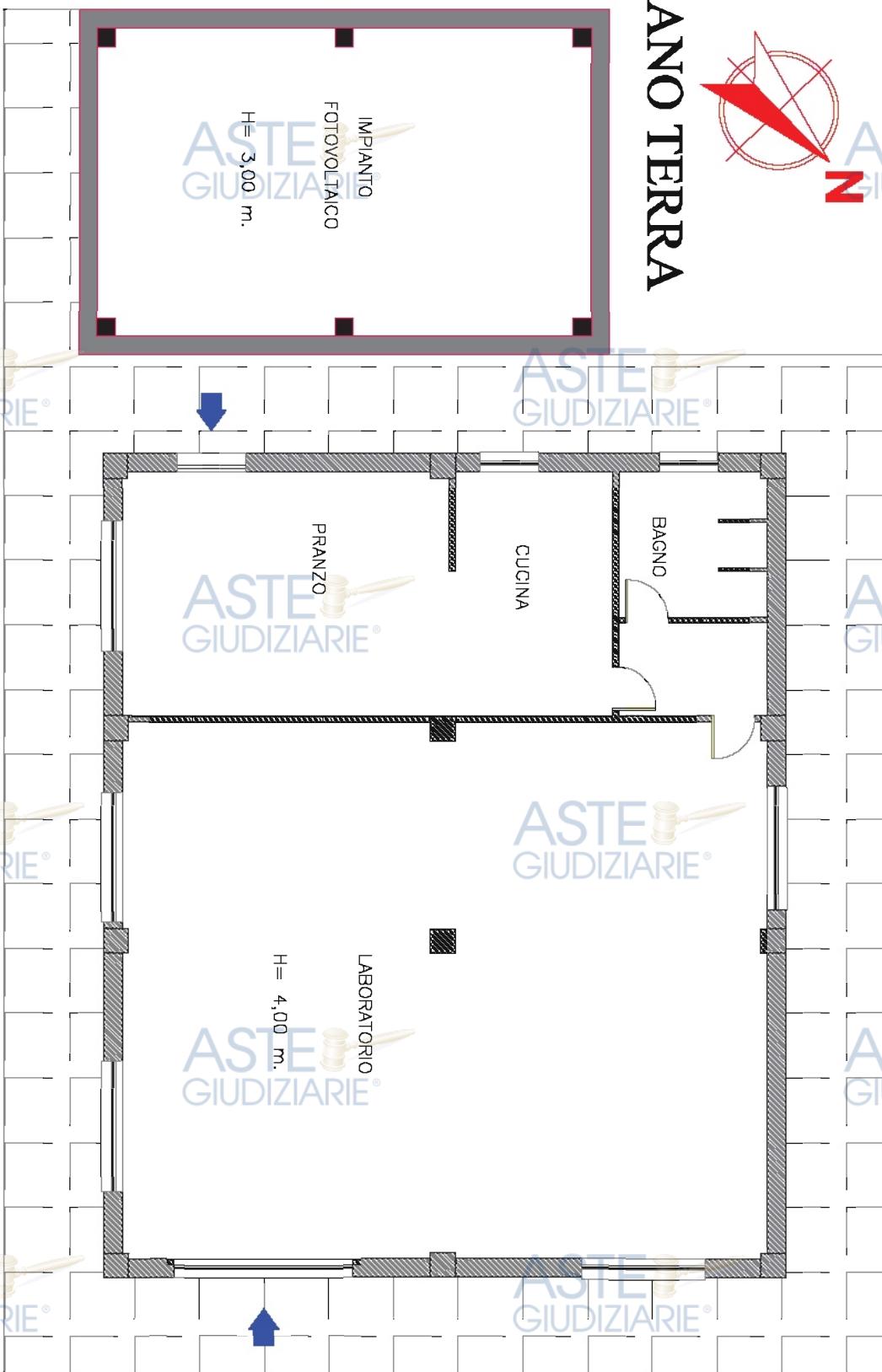
Unità immobiliare sita in località Campanaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

SCALA 1:100

SUPERFICIE APPARTAMENTO = MQ 148,50
SUPERFICIE PANNELLI SOLARI = MQ 48,16



PIANO TERRA



Unità immobiliare sita in località Campanaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

SCALA 1:100

Titolo	Categoria	Regime d'imposta	Natura	Indirizzi
Progetto per l'edificazione	EDIFICIO DI VIVERE	1 - EDIFICIO DI VIVERE	1 - EDIFICIO DI VIVERE	1 - EDIFICIO DI VIVERE