

TRIBUNALE DI CATANZARO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Giovanna Gioia

R.G. ES. IMM. 68/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE”

ATTORE:

BPER BANCA S.P.A.

CONVENUTO:

UBICAZIONE IMMOBILI:

PIAZZA CARMINE N.CIV. 36 e 38 - GUARDAVALLE (CZ)



AC INGENGERIA

Dott. Ing. Antonio Chiarella

Vico III S. Maria n.5, 88100 Catanzaro

Tel./Fax. 0961.551550 - Cell. 339.4364460

Sito Web: www.acingegneria.com

e-mail: info@acingegneria.com

pecmail: antonio.chiarella@ingpec.eu

Il CTU:

Ing. Antonio Chiarella

Catanzaro, 16/05/2019



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 1 |
| <i>ELENCO DEI QUESITI</i> | 1 |
| <i>INDICAZIONI PRELIMINARI SULL'IMMOBILE</i> | 2 |
| OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| <i>OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</i> | 3 |
| <i>RICHIESTE DOCUMENTAZIONE</i> | 3 |
| <i>Richieste Ufficio Anagrafe</i> | 3 |
| <i>Richieste Ufficio Tecnico</i> | 4 |
| <i>Richiesta Camera di Commercio</i> | 5 |
| <i>Richiesta Ufficio del Demanio</i> | 5 |
| <i>Richieste visure catastali</i> | 5 |
| <i>Ispezioni Ipotecarie</i> | 6 |
| CONTROLLO PRELIMINARE..... | 7 |
| <i>VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE</i> | 7 |
| <i>ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</i> | 8 |
| QUESITO N. 1..... | 10 |
| <i>DIRITTI REALI</i> | 10 |
| <i>BENI PIGNORATI</i> | 10 |
| <i>DIFFORMITA' CATASTALI</i> | 11 |
| <i>UBICAZIONE IN MAPPA</i> | 12 |
| <i>ESPROPRIAZIONE</i> | 12 |
| <i>FORMAZIONE LOTTI</i> | 13 |
| QUESITO N. 2..... | 14 |
| <i>DESCRIZIONE LOTTO 1</i> | 14 |
| <i>DESCRIZIONE LOTTO 2</i> | 15 |
| <i>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i> | 16 |
| <i>PLANIMETRIA ATTUALE</i> | 21 |
| QUESITO N. 3..... | 22 |
| <i>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</i> | 22 |
| <i>STORIA CATASTALE</i> | 22 |
| <i>Catasto Urbano</i> | 22 |
| <i>Catasto Terreni</i> | 23 |
| <i>RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI</i> | 25 |
| <i>VARIAZIONE CATASTALI</i> | 25 |
| <i>DIFFORMITA' DELLA PLANIMETRIA</i> | 26 |
| QUESITO N. 4..... | 27 |
| <i>PROSPETTO LOTTO 1</i> | 27 |
| <i>PROSPETTO LOTTO 2</i> | 27 |



| | |
|--|----|
| QUESITO N. 5..... | 28 |
| <i>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI</i> | 28 |
| <i>TRASCRIZIONE del 19/08/2013</i> | 28 |
| <i>TRASCRIZIONE del 30/07/2013</i> | 30 |
| <i>TRASCRIZIONE del 13/02/2009</i> | 31 |
| <i>CONSIDERAZIONI SULL'ORIGINE DEL BENE</i> | 32 |
| <i>PRIMA CONSIDERAZIONE</i> | 32 |
| <i>SECONDA CONSIDERAZIONE</i> | 32 |
| <i>TERZA CONSIDERAZIONE</i> | 34 |
| <i>CONCLUSIONI SULLE CONSIDERAZIONI</i> | 34 |
| QUESITO N. 6..... | 35 |
| <i>EPOCA DI REALIZZAZIONE</i> | 35 |
| <i>ESTREMI AUTORIZZAZIONE</i> | 35 |
| <i>AGIBILITA' E DESTINAZIONE D'USO</i> | 35 |
| <i>RISPONDEZZA AL TITOLO AUTORIZZATIVO</i> | 35 |
| <i>DIFFORMITA' EDILIZIE</i> | 36 |
| <i>COSTI PER LA SANATORIA</i> | 36 |
| QUESITO N. 7..... | 37 |
| QUESITO N. 8..... | 38 |
| <i>TABELLA A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> | 38 |
| <i>TABELLA B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura</i> | 39 |
| QUESITO N. 9..... | 40 |
| QUESITO N. 10..... | 41 |
| QUESITO N. 11..... | 42 |
| QUESITO N. 12..... | 43 |
| <i>IL VALORE DI MERCATO</i> | 43 |
| <i>VALORE UNITARIO MEDIO</i> | 43 |
| <i>STIMA VALORE DI MERCATO</i> | 43 |
| <i>Valore Lotto n.1</i> | 44 |
| <i>Valore Lotto n.2</i> | 44 |
| QUESITO N. 13..... | 45 |
| QUESITO N.14..... | 46 |
| <i>INDICAZIONE DELLA RESIDENZA</i> | 46 |
| <i>INDICAZIONE DELLO STATO CIVILE</i> | 46 |
| <i>INDICAZIONI SULLA DITTA</i> | 46 |
| ELENCO DEGLI ALLEGATI..... | 47 |



PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Antonio Chiarella, con studio tecnico in Catanzaro in Vico III S. Maria 5, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con n. 2219, ricevevo il giorno 27/12/2017, tramite pec-mail, dal G.E., Dott.ssa Ninetta D'Ignazio, successivamente sostituita in data 17/09/2018 dalla Dott.ssa Giovanna Gioia, la proposta di nomina come Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 68/2017.

ELENCO DEI QUESITI

In seguito al giuramento di rito, avvenuto in data 29/12/2017, presso il Tribunale di Catanzaro, accettavo l'incarico di cui sopra, impegnandomi a provvedere agli adempimenti previsti dall'ex art. 173 bis disp. att. c.p.c., di seguito elencati:

- **CONTROLLO PRELIMINARE:** Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.;
- **QUESITO N.1:** Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;
- **QUESITO N.2:** Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;
- **QUESITO N.3:** Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;
- **QUESITO N.4:** Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;
- **QUESITO N.5:** Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;
- **QUESITO N.6:** Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
- **QUESITO N.7:** Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;
- **QUESITO N.8:** Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;
- **QUESITO N.9:** Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;
- **QUESITO N.10:** Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;
- **QUESITO N.11:** Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;
- **QUESITO N.12:** Procedere alla valutazione dei beni;
- **QUESITO N.13:** Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;
- **QUESITO N.14:** Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



INDICAZIONI PRELIMINARI SULL'IMMOBILE

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Guardavalle (CZ), in Piazza Carmine ai nn. 36 e 38. Lo stesso era inizialmente Censito al N.C.E.U. del comune di Guardavalle al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9). Successivamente, come verrà meglio spiegato nelle pagine seguenti della presente relazione, al fine di conformare la planimetria catastale allo stato attuale dei luoghi viene soppresso il sub. n. 14 e vengono create due nuove unità immobiliari (due lotti di vendita) identificate nel sub. n. 15 e sub. n. 16, oltre al sub. n. 17 che identifica un BCNC (bene comune non censibile) comune ai subb. nn. 15 e 16, rappresentante la porzione di scala presente nella planimetria catastale originaria. Inoltre nel proseguo delle operazioni di verifica catastale è risultato che il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato non è riportato nella mappa catastale; quindi, si è proceduto, mediante rilievo celerimetrico/Gps e presentazione del tipo mappale/frazionamento presso l'ex Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate), ad "accatastare" il summenzionato fabbricato, correggendo tale grave difformità ed identificando lo stesso al n. di particella 1544 del Catasto Terreni di Guardavalle. Con successiva istanza di allineamento/bonifica tra la particella n. 1544 al Catasto Terreni e la particella n. 1307 al Catasto Urbano viene rettificato il disallineamento delle particelle, identificando in via definitiva il fabbricato con la particella n. 1544: *l'immobile pignorato censito in origine al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9), e per successiva divisione identificato ai subb. nn. 15 e 16, dopo le varie rettifiche catastali viene identificato al foglio n. 30, particella n. 1544, subb. nn. 3 e 4.*



OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali vengono condotte dapprima consultando in modo accurato la documentazione presente negli atti giudiziari, successivamente effettuando i dovuti sopralluoghi per prendere atto dell'attuale stato dei luoghi, e richiedendo ai vari Uffici Pubblici la documentazione necessaria per identificare e stimare i beni interessati del pignoramento.

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

I sopralluoghi presso l'immobile interessato dal pignoramento vengono effettuati, previa comunicazione alle parti tramite pec-mail o raccomandata (Vedi Allegato 2), rispettivamente in data 15/01/2018 (il primo sopralluogo), in data 22/01/2018 (il secondo sopralluogo) e in data 29/01/2018 (il terzo sopralluogo).

In data 15/01/2018 il CTU si reca presso l'immobile pignorato dove inizia le operazioni peritali effettuando solo degli scatti fotografici dell'esterno del fabbricato, in quanto nessuna delle parti era presente e non si è potuto accedere all'interno dell'immobile (Vedi Allegato 2).

In data 22/01/2018 il CTU effettua il secondo sopralluogo presso il compendio pignorato, ed in presenza del custode Avv. Simona Porcaro e del debitore esecutato procede al rilievo metrico e fotografico all'interno dell'immobile ubicato al n. civico 36 di Piazza Carmine del comune di Guardavalle (Vedi Allegato 2). Non si è potuto accedere all'immobile ubicato al n. civico 38 per mancanza delle chiavi del serramento di accesso.

In data 29/01/2018 il CTU effettua il terzo sopralluogo presso il compendio pignorato, ed in presenza del debitore esecutato procede al rilievo metrico e fotografico all'interno dell'immobile ubicato al n. civico 38 di Piazza Carmine del comune di Guardavalle (Vedi Allegato 2).

RICHIESTE DOCUMENTAZIONE

Di seguito viene elencata la documentazione richiesta presso gli Uffici Pubblici: Ufficio Anagrafe del Comune di Guardavalle, Ufficio Tecnico del Comune di Guardavalle, Camera di Commercio di Catanzaro, Ufficio del Demanio e Agenzia delle Entrate.

Richieste Ufficio Anagrafe

Viene richiesta all'Ufficio Anagrafe del comune di Guardavalle (CZ), la seguente documentazione:

- Richiesta Certificato di Stato Civile e di Matrimonio in data 11/01/2018, mediante pec-mail all'indirizzo demografici.guardavalle@asmepec.it (Vedi Allegato 3). I



- certificati vengono rilasciati in data 15/01/2018 (vedi Allegato 6);
- Richiesta di Certificato di Residenza richiesto e rilasciato in data 15/01/2018 presso l'ufficio comunale (Vedi Allegato 6);
 - Richiesta Certificato di Residenza Storico in data 28/01/2018, mediante pec-mail all'indirizzo demografici.guardavalle@asmepec.it (Vedi Allegato 3). Il certificato viene rilasciato in data 29/01/2018 (vedi Allegato 6).

Richieste Ufficio Tecnico

Viene richiesta all'Ufficio Tecnico del comune di Guardavalle, la seguente documentazione:

- Richiesta mediante pec-mail all'indirizzo ufficiotecnico.guardavalle@asmepec.it (Vedi Allegato 3) in data 11/01/2018, della seguente documentazione: *Titolo abilitativo per la realizzazione dell'immobile ed eventuali titoli abilitativi successivi, completi degli elaborati relativi ai medesimi titoli; Certificato destinazione urbanistica; Certificato agibilità; Certificati per esistenza vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli di natura storico-artistica, vincoli da uso civico, censo o livello.*
- Richiesta mediante pec-mail all'indirizzo ufficiotecnico.guardavalle@asmepec.it (Vedi Allegato 3) in data 15/01/2018, della seguente documentazione: *Certificato di destinazione d'uso dell'immobile, specificando la destinazione originaria approvata con titolo abilitativo, indicando le eventuali difformità tra destinazione d'uso attuale e quella originaria.*
- Richiesta mediante pec-mail all'indirizzo ufficiotecnico.guardavalle@asmepec.it (Vedi Allegato 3) in data 28/01/2018, della seguente documentazione: *Certificato attestante se l'immobile è interessato da procedure di espropriazione per pubblica utilità e in tal caso di fornire copie della documentazione; Certificato attestante se l'immobile è interessato da provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici e in tal caso di fornire copie della documentazione.*
- Richiesta mediante pec-mail all'indirizzo ufficiotecnico.guardavalle@asmepec.it (Vedi Allegato 3) in data 01/02/2018, della seguente documentazione: *Elaborati grafici allegati al Permesso di Condono n. 411 del 13/12/2005, prot. n. 8241 relativi all'immobile identificato al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9) e Certificato attestante l'esistenza di altri titoli abilitativi antecedenti al Permesso di Condono sopra menzionato relativi all'immobile identificato al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9).*



La documentazione rilasciata dal comune di Guardavalle e consultabile negli Allegati 7 e 8.

Richiesta Camera di Commercio

Viene richiesto in data 30/01/2018 presso l'Ufficio Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Catanzaro un certificato anagrafico della Ditta (Vedi Allegato 9).

Richiesta Ufficio del Demanio

Viene richiesta mediante pec-mail all'indirizzo dre_Calabria@pce.agenziademanio.it (Vedi Allegato 4) in data 01/02/2018, all'Ufficio del Demanio, la verifica se gli immobili interessati dal pignoramento sono ricadenti su suolo Demaniale. L'Ufficio del Demanio rilascia il certificato in data 08/02/2018 con Prot. n. 2018/2509 (Vedi Allegato 10).

Richieste visure catastali

Vengono di seguito riportati i documenti catastali, relativi al compendio pignorato ubicato nel comune di Guardavalle in Piazza Carmine, richiesti all'Agenzia delle Entrate per via telematica dopo le avvenute rettifiche catastali, consultabili nell'Allegato 13:

- Estratto di mappa del comune di Guardavalle, foglio n. 30, p.lla n. 1544, rilasciato il 29/04/2019 (La p.lla n. 1544 identifica nella mappa del Catasto Terreni il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati);
- Visura attuale dell'immobile censito al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 3 (ex sub. n. 15 della particella n. 1307), rilasciata il 02/05/2019;
- Visura attuale dell'immobile censito al foglio n. 30, p.lla n.1544, sub. n. 4 (ex sub. n. 16 della particella n. 1307), rilasciata il 02/05/2019;
- Visura attuale del BCNC (scala per accesso ai piani superiori) censito al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 7 (ex sub. n. 17 della p.lla n. 1307), rilasciata il 02/05/2019;
- Visura Storica dell'immobile censito al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 3 (ex sub. n. 15 della particella n. 1307), rilasciata il 30/04/2019;
- Visura Storica dell'immobile censito al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 4 (ex sub. n. 16 della particella n. 1307), rilasciata il 30/04/2019;
- Visura Storica dell'immobile censito al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 7 (ex sub. n. 15 della particella n. 1307), rilasciata il 30/04/2019;
- Planimetrie Attuali, conformi allo stato attuale dei luoghi, degli immobili censiti al foglio n.30, p.lla n. 1544, subalterni. nn. 3 e 4.

Vengono di seguito riportati i documenti catastali, relativi al compendio pignorato ubicato



nel comune di Guardavalle in Piazza Carmine, richiesti all'Agenzia delle Entrate per via telematica prima delle rettifiche catastali, consultabili nell'Allegato 14:

- Estratto di mappa del comune di Guardavalle, foglio n. 30, p.lla n. 1307, rilasciato il 14/01/2018 (si evidenzia una difformità grave, in quanto il fabbricato identificato con la p.lla n. 1307 al Catasto Urbano non solo non è riportato in mappa ma è ubicato sulla p.lla n. 1302);
- Visura dell'immobile censito al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9 della particella n. 1307) del Catasto Urbano, rilasciata il 17/01/2018;
- Visura Storica dell'immobile censito al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9 della particella n. 1307) del Catasto Urbano, rilasciata il 09/01/2018;
- Visura dell'immobile censito al foglio n. 30, particella n. 1307, del Catasto Terreno, rilasciata il 14/01/2018;
- Planimetria dell'immobili censito al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 ed elaborati planimetrici.

Ispezioni Ipotecarie

Le Ispezioni Ipotecarie sono consultabili nell'Allegato 15. Sono state eseguite Ispezioni Ipotecarie: sul nominativo del debitore esecutato il _____ sull'immobile censito al Catasto Urbano al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 9, sull'immobile censito al Catasto Urbano al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9); sul nominativo del _____ proprietario originario dell'immobile censito al Catasto Urbano al foglio n. 30, particella n. 1307, sub.n. 14 (ex sub. n. 9).



CONTROLLO PRELIMINARE

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

L'immobile pignorato alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (Trascrizione del 15/05/2017, R.G. n. 6122, R.P. n. 4656) era censito al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9). Successivamente per conformare la documentazione catastale allo stato attuale dei luoghi viene effettuata la divisione in due unità immobiliari, rispettivamente i subalterni nn. 15 e 16 della p.lla n. 1307 (Catasto Urbano). Dopo le ulteriori rettifiche catastali viene identificato in via definitiva al **foglio n. 30, particella n. 1544, subalterni nn. 3 e 4**. Tutti i passaggi di cambio identificativo catastale sono verificabili mediante le visure storiche riportate nell'Allegato 13.

Tutte le ispezioni Ipotecarie fanno riferimento all'identificazione catastale dell'immobile: *foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9) del Catasto Urbano del comune di Guardavalle.*

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si procede alla verifica della documentazione depositata dal creditore prevista dall'ex art. 567 c.p.c.

Il **creditore procedente** ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva** a firma del dott. Andrea Proto notaio in Crotone, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili di Catanzaro, Crotone, Vibo Valentia e Lamezia Terme: la Certificazione notarile sostitutiva risulta essere incompleta in quanto l'**elenco delle formalità** (iscrizioni e trascrizioni) non si estende per un periodo di **venti anni** dalla trascrizione del pignoramento (15/05/2017): *nell'Allegato n. 15 il CTU ha riportato le ispezioni ipotecarie con l'elenco completo delle formalità (Trascrizioni e Ispezioni).*

Il **creditore procedente** non ha depositato la **visura catastale attuale e storica** degli immobili pignorati: *il CTU ha provveduto ad acquisire tale documentazione che è consultabile negli Allegati 13 e 14 della presente relazione.*

Il CTU precisa che i dati attuali e storici (riferiti alla data del pignoramento) dell'immobile pignorato sono indicati nella **certificazione notarile sostitutiva** ma non in maniera esaustiva.

Il **creditore procedente** ha depositato il **certificato di matrimonio** in cui si evince che il
 - debitore esecutato, _____, risulta coniugato
 dal _____
 Con Atto in
 data 30/06/1986, del Notaio Dott. Clara Fazio, notaio in Caulonia (RC), iscritto presso il collegio notarile del distretto di Locri, gli sposi

_____ hanno mutato il regime della comunione legale in quello della "separazione dei beni". Guardavalle, li 04/08/1986 (Vedi Allegato 6). Quindi alla data del pignoramento (15/05/2017) tra i coniugi vigeva il regime di separazione dei beni.



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si riporta l'elenco sintetico delle formalità dal 2017 al 1989. Nell'Allegato 15 sono riportate le ispezioni ipotecarie con le varie Trascrizioni.

ELENCO IMMOBILI

Comune di GUARDAVALLE (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 01307 Subalterno 0009

ISCRIZIONE del 13/10/1989

Registro Particolare 1506 - Registro Generale 16896

Pubblico ufficiale RAO EDDA Repertorio 21769 del 05/10/1989

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n.405 del 23/02/1990 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 574 del 23/03/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 06/03/1990

Registro Particolare 4124 - Registro Generale 4910

Pubblico ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO Repertorio 33 del 01/02/1990

ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 124 del 25/01/1999 (CANCELLAZIONE)

ISCRIZIONE del 25/08/2009

Registro Particolare 2426 - Registro Generale 15359

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 7431/30 del 04/08/2006

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 917 del 08/03/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 13/02/2009

Registro Particolare 1501 - Registro Generale 2044

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1640/2800 del 22/12/2008

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



ELENCO IMMOBILI

Comune di GUARDAVALLE (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0030 Particella 01307 Subalterno 0014 (ex Subalterno 0009)

TRASCRIZIONE del 30/07/2013

Registro Particolare 7818 - Registro Generale 10925

Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 81665/29971 del 24/07/2013

ATTO PER CAUSA DI MORTE – **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

ISCRIZIONE del 30/07/2013

Registro Particolare 882 - Registro Generale 10926

Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 81665/29971 del 24/07/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

TRASCRIZIONE del 19/08/2013

Registro Particolare 8577 - Registro Generale 11831

Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 81671/29975 del 24/07/2013

ATTO TRA VIVI – **PERMUTA**

TRASCRIZIONE del 09/01/2017

Registro Particolare 164 - Registro Generale 194

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 6418 del 02/12/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

TRASCRIZIONE del 15/05/2017

Registro Particolare 4656 - Registro Generale 6122

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 2285 del 04/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



QUESITO N. 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Di seguito verranno indicati i **diritti reali**, i **beni oggetto di pignoramento**, le **difformità catastali**, l'esatta **ubicazione in mappa dei beni pignorati**, le eventuali **procedure di espropriazione per pubblica utilità**. Inoltre si procederà alla **formazione dei lotti di vendita**.

DIRITTI REALI

Il debitore esecutato ha **piena proprietà** dei beni pignorati, precedentemente censiti al solo Catasto Urbano del comune di Guardavalle al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9), ma attualmente, dopo le avvenute rettifiche catastali, censito al Catasto del comune di Guardavalle al foglio n. 30, p.lla n. 1544, subalterni nn. 3 e 4, oltre la sub. n. 7 indicante un BCNC (scala), in forza dell'Atto di Permuta a rogito del notaio Antonio Andreacchio del 24/07/2013 registrato al N. Rep. 81671 e N. Racc. 29975, e successivamente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro in data 19/08/2013 al N. R.P. 8577 e N. R.G. 11831.

In CTU **precisa** che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto (Atto di Permuta) trascritto in suo favore.

BENI PIGNORATI

All'atto del pignoramento il bene era censito al solo Catasto Urbano del comune di Guardavalle, al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9).

Nel corso delle indagini peritali si sono riscontrate delle difformità catastali importanti, e ciò ha reso necessario delle operazioni di rettifica per conformare la documentazione catastale allo stato attuale dei luoghi. Quindi dalla soppressione del sub. n. 14 della particella n. 1307, si sono generati i seguenti immobili:

- Magazzino sito in Guardavalle, Piazza Carmine n. civ. 36, posto al piano terra, Superficie Catastale di 117 mq, e censito nel N.C.E.U. del comune di Guardavalle al **foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 3**;
- Magazzino sito in Guardavalle, Piazza Carmine n. civ. 38, posto al piano terra, Superficie Catastale di 29 mq, e censito nel N.C.E.U. del comune di Guardavalle al **foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 4**;

Oltre alla scala che è un **BCNC** censito nel N.C.E.U. del comune di Guardavalle al **foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 7**.



DIFFORMITA' CATASTALI

Il CTU nel proseguo delle attività peritali ha riscontrato delle difformità sostanziali tra la documentazione catastale ufficiale presente nella banca dati del Catasto di Catanzaro (Agenzia delle Entrate) e lo stato attuali dei luoghi. Dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, ubicato nel comune di Guardavalle in Piazza Carmine ai numeri civ. 36 e 38, il CTU ha potuto constatare che l'unità immobiliare è stata frazionata in due nuove unità indipendenti, una con accesso al n. civico 36 e l'altra al n. civico 38.

Inoltre dall'esame delle mappe catastali si è riscontrato che l'edificio, in cui sono ubicati gli immobili pignorati, non è inserito in mappa, in altre parole non è mai stato "accatastato" e quindi non è mai stato presentato un Tipo Mappale. Tale situazione ha anche generato un disallineamento tra le particella riportata al Catasto Terreni e quella riportata al Catasto Urbano.

A fronte di quanto relazionato il CTU con nota del 05/02/2018 informa il G.E. delle difformità riscontrate e chiede l'autorizzazione ad eseguire le dovute rettifiche. L'autorizzazione viene concessa e trascritta nel verbale dell'udienza del 15/11/2018.

Le operazioni di rettifica si sono svolte nel seguente modo:

- Rilievo celerimetrico/Gps e presentazione del tipo mappale/frazionamento all'Agenzia delle Entrate: ***viene inserito in mappa il fabbricato con il numero di p.lla n. 1544, con il Tipo Mappale n. 2125 del 14/01/2019 (Vedi Allegato 11);***
- Divisione immobiliare con rettifica della planimetria catastale mediante la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di pratica DOCFA (prot. n. CZ0030930 del 19/04/2019): ***L'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Guardavalle al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9) viene soppresso il sub. n. 14 e vengono create due nuove unità immobiliari (due lotti di vendita) identificate nel sub. n. 15 e sub. n. 16, oltre al sub. n. 17 che identifica un BCNC comune ai subalterni nn. 15 e 16, rappresentante la porzione di scala presente nella planimetria catastale originaria (Vedi All. 11);***
- Allineamento della nuova particella n. 1544 del Catasto Terreni e la vecchia particella n. 1307 presente al Catasto Urbano mediante la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di istanza di rettifica prot. n. 31125/2019 del 23/04/2019: ***Gli immobili assumono come identificativo di particella il n. 1544 sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, quindi gli immobili censiti in al foglio n. 30, particella n. 1307, subalterni nn. 15, 16 e 17, dopo l'allineamento si identificano in via definitiva al foglio n. 30, particella n. 1544, subalterni nn. 3, 4 e 7 (Vedi Allegato 12).***



UBICAZIONE IN MAPPA

Il CTU al fine di individuare l'esatta posizione dei fabbricati pignorati allega alla presente relazione la **sovrapposizione delle foto satellitari alle mappe catastali**. Quindi il fabbricato riportato in mappa al foglio n. 30, p.lla n. 1544 viene sovrapposto alle foto satellitari reperite su Google Maps (Vedi Allegato 16).



ESPROPRIAZIONE

Il compendio pignorato **non è interessato** da procedimenti di **espropriazione per utilità** secondo quanto riportato nella certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del comune di Guardavalle, riportata nell'Allegato 7 della presente perizia.

FORMAZIONE LOTTI

Nel caso in esame si formano **n. 2** lotti per la vendita.

LOTTO n.1:

- Magazzino sito in Guardavalle, Piazza Carmine n. civ. 36, posto al piano terra, Superficie Catastale di 117 mq, e censito nel N.C.E.U. del comune di Guardavalle al *foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 3*, confinante a Nord con Piazza Carmine, a Sud con strada privata, ad Est con immobile identificato al foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 4;

LOTTO n.2:

- Magazzino sito in Guardavalle, Piazza Carmine n. civ. 38, posto al piano terra, Superficie Catastale di 29 mq, e censito nel N.C.E.U. del comune di Guardavalle al *foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 4*, confinante a Nord con Piazza Carmine, a Sud con strada privata, ad Ovestst con immobile identificato al foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 3.

Nella formazione dei lotti il CTU a tenuto conto della maggiore appetibilità dei beni.



QUESITO N. 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Si procede alla **descrizione materiale** di ciascun lotto indicando la **tipologia** di ciascun immobile, l'**ubicazione**, gli **accessi**, le eventuali **pertinenze**, gli **accessori**, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

DESCRIZIONE LOTTO 1

Tipologia: Magazzino;

Ubicazione: Comune di Guardavalle, Piazza Carmine n. civ. 36;

Identificazione Catastale: foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 3;

Accessi: mediante pianerottolo ad uso comune posto al piano terra e prospiciente su Piazza Carmine;

Pertinenze: Nessuna;

Dotazioni condominiali: Nessuna;

Altezza interna utile: 2.90 metri;

Composizione interna: 2 locali;

Superficie netta: 96.04 metri quadrati;

Coefficiente utilizzo: 1;

Superficie Commerciale: 117 metri quadrati;

Esposizione: Buona;

Caratteristiche strutturali: strutture in c.a.;

Caratteristiche interne: rifiniture di scarsa qualità, pavimenti in ceramica, intonaco civile a tre strati, tinteggiatura interna di color bianco;

Stato di manutenzione: Normale;

Impianto elettrico: non rispondente alla normativa vigente;

Costi adeguamento impianto elettrico: Euro 1.400,00;

Attestato di prestazione energetica: Non richiesto dalla normativa vigente.



DESCRIZIONE LOTTO 2

Tipologia: Magazzino;

Ubicazione: Comune di Guardavalle, Piazza Carmine n. civ. 38;

Identificazione Catastale: foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 4;

Accessi: mediante pianerottolo ad uso comune posto al piano terra e prospiciente su Piazza Carmine;

Pertinenze: Nessuna;

Dotazioni condominiali: Nessuna;

Altezza interna utile: 2.90 metri;

Composizione interna: 2 locali;

Superficie netta: 22.50 metri quadrati

Coefficiente utilizzo: 1;

Superficie Commerciale: 28 metri quadrati;

Esposizione: Pessima;

Caratteristiche strutturali: strutture in c.a.;

Caratteristiche interne: rifiniture di scarsa qualità, pavimenti in ceramica, intonaco civile a tre strati, tinteggiatura interna di color bianco;

Stato di manutenzione: Pessimo;

Impianto elettrico: non rispondente alla normativa vigente;

Costi adeguamento impianto elettrico: Euro 700,00;

Attestato di prestazione energetica: Non richiesto dalla normativa vigente.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO N. 1 – Inquadramento del fabbricato ubicato in Piazza Carmine, prospetto principale (NORD).



FOTO N. 2 – Inquadramento del fabbricato ubicato in Piazza Carmine, prospetto laterale (OVEST).





FOTO N. 3 – Inquadramento del fabbricato ubicato in Piazza Carmine, prospetto retrostante (SUD)prospiciente su strada privata.



FOTO N. 4 – Accesso dell'immobile in Piazza Carmine n.36, comune di Guardavalle, censito al Catasto al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 3, piano terra.





FOTO N. 5 – Vista locali interni dell’immobile in Piazza Carmine n.36, comune di Guardavalle, censito al Catasto al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 3, piano terra.



FOTO N. 6 – Vista locali interni dell’immobile in Piazza Carmine n.36, comune di Guardavalle, censito al Catasto al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 3, piano terra.





FOTO N. 7 – Vista locali interni dell’immobile in Piazza Carmine n.36, comune di Guardavalle, censito al Catasto al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 3, piano terra.



FOTO N. 8 – Accesso dell’immobile in Piazza Carmine n.38 (vicino rampa scala), comune di Guardavalle, censito al Catasto al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 4, piano terra.





FOTO N. 9 – Vista locali interni dell’immobile in Piazza Carmine n.38, comune di Guardavalle, censito al Catasto al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 4, piano terra.

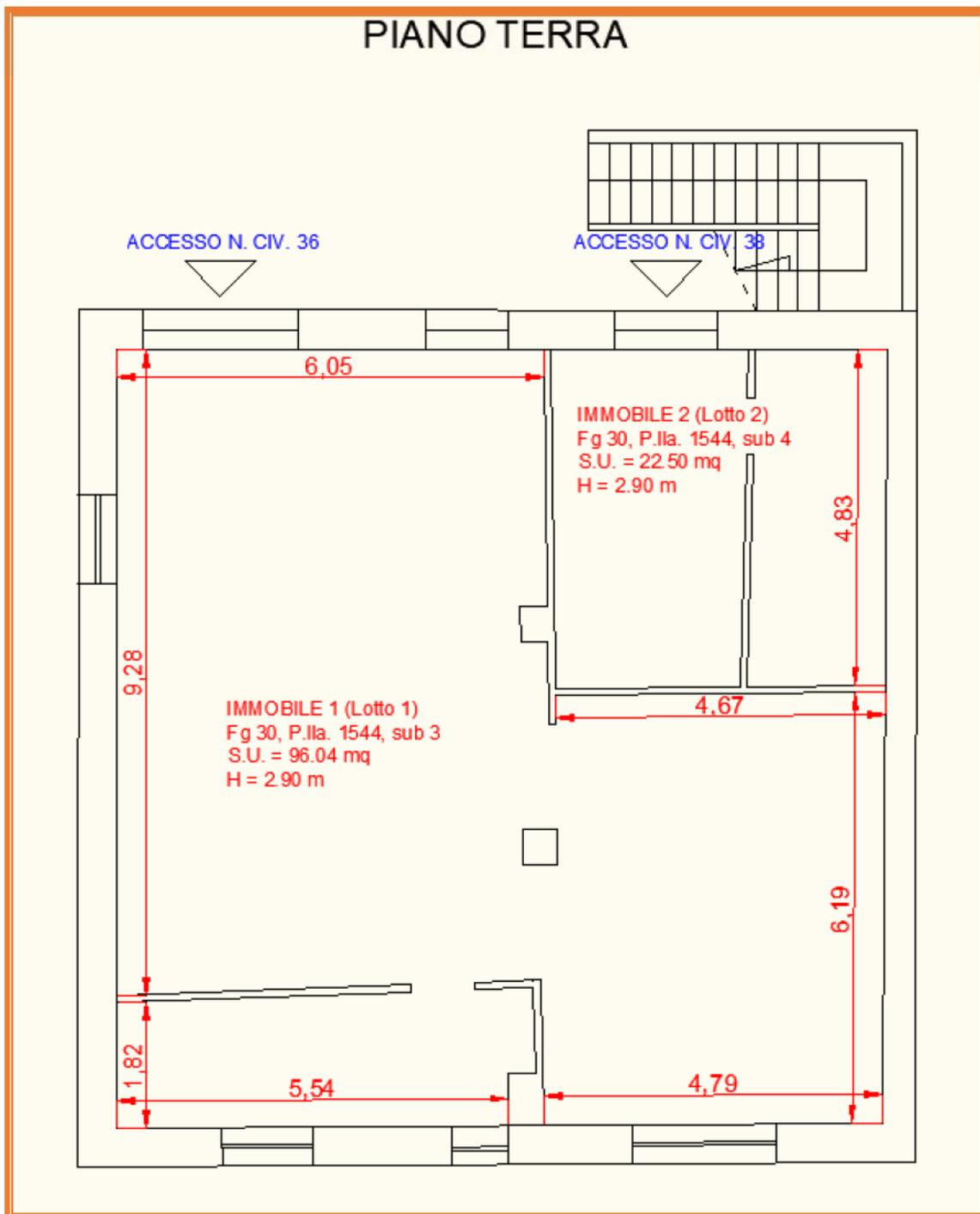


FOTO N. 10 – Vista locali interni dell’immobile in Piazza Carmine n. 38, comune di Guardavalle, censito al Catasto al foglio n. 30, p.lla n. 1544, sub. n. 4, piano terra.



PLANIMETRIA ATTUALE

Si riporta la planimetria attuale dei due immobili precisando che la diciture “IMMOBILE 1” e “IMMOBILE 2” riportate nella planimetria sottostante, si riferiscono rispettivamente al “LOTTO 1” e al “LOTTO 2”.



QUESITO N. 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Si procede all'identificazione catastale dei beni pignorati, precisando che alla data della trascrizione del pignoramento, Trascrizione del 15/05/2017, R.G. n. 6122, R.P. n. 4656, l'immobile ubicato in Piazza Carmine del comune di Guardavalle, era censito al C.F. al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9), mentre successivamente alla data di Trascrizione dell'atto di pignoramento, per sopraggiunte variazioni/rettifiche catastali, i beni pignorati si identificano al foglio n. 30, p.lla n. 1544, subalterni nn. 3 e 4.

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

La documentazione catastale attuale e storica è annessa agli Allegati 13 e 14 della presente relazione. Si è acquisita anche la documentazione storica antecedente al sistema meccanografico: Visura alla partita 1981 in testa alla ditta _____ relativa agli immobili riportati al Catasto Urbano al foglio n. 30, p.lla n. 1307, subalterni da 1 a 8; Visura alla partita n. 2029 in testa alla ditta Riitano-Ussia, relativa all'immobili riportato al Catasto Urbano al foglio n. 30, p.lla n. 1307, sub. n. 2, Denuncia di Variazione n. 393 del 24/06/1987, si costituiscono i subalterni nn. 9 e 10, in sopraelevazione al sub. n. 2 (Vedi Allegato 14).

STORIA CATASTALE

Di seguito verrà ricostruita lo storia catastale del bene pignorato con indicazione di tutte le variazioni intervenute nel tempo. L'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento (Trascrizione del 15/05/2017, R.G. n. 6122, R.P. n. 4656) era censito al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 già ex sub. n. 9.

Catasto Urbano

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/1987

In data 24/06/1987 con Denuncia di Variazione n. 393 del 24/06/1987 viene costituito il **sub. n. 9**, della particella n. 1307, del foglio n. 30, Categoria C/1, in sopraelevazione al **sub. n. 2** (part. 2029);

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2012

In data 09/07/2012 con Variazione della Destinazione n. 9578 del 09/07/2012 protocollo n. CZ0112453 da Negozio a Deposito viene *soppresso* il **sub. n. 9** e viene *costituito* il **sub. n. 14**, della particella n. 1307, del foglio n. 30, Categoria C/2;



Situazione dell'unità immobiliare dal 19/04/2019

In data 19/04/2019 con Divisione n. 4769.1/2019 del 19/04/2019 protocollo n. CZ0030930 viene *soppresso* il **sub. n. 14**, della particella n. 1307, del foglio n. 30, e *vengono* costituiti rispettivamente il **sub. n. 15** (categoria C/2), il **sub. n. 16** (categoria C/2), e il **sub. n. 17** (BCNC comune ai subalterni nn. 15 e 16);

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/2019

In data 29/04/2019 con Variazione di Modifica Identificativo n. 4945.1/2019 del 29/04/2019 protocollo n. CZ0031870 viene *cambiato l'identificativo* della particella n. 1307 che *assume*, per allineamento di particelle tra catasto urbano e terreno, l'**identificativo n. 1544**; quindi gli immobili prima identificati al **sub. n. 15** (categoria C/2), al **sub. n. 16** (categoria C/2), e al **sub. n. 17** (BCNC comune ai subalterni nn. 15 e 16), della particella n. 1307, del foglio n. 30, **all'attualità si identificano** rispettivamente al **sub. n. 3** (categoria C/2), al **sub. n. 4** (categoria C/2), e al **sub. n. 7** (BCNC comune ai subalterni nn. 3 e 4), della **particella n. 1544**, del foglio n. 30 del comune di Guardavalle.

Catasto Terreni

Situazione dell'immobile all'impianto meccanografico

In origine tutti gli immobili censiti alla particella n. 1307 del Catasto Urbano erano ubicati in un "cassone" riporto nelle vecchie mappe del C.U., edificato sulla **p.lla n. 1219 del foglio n. 30** del C.T. (Vedi figura sottostante)



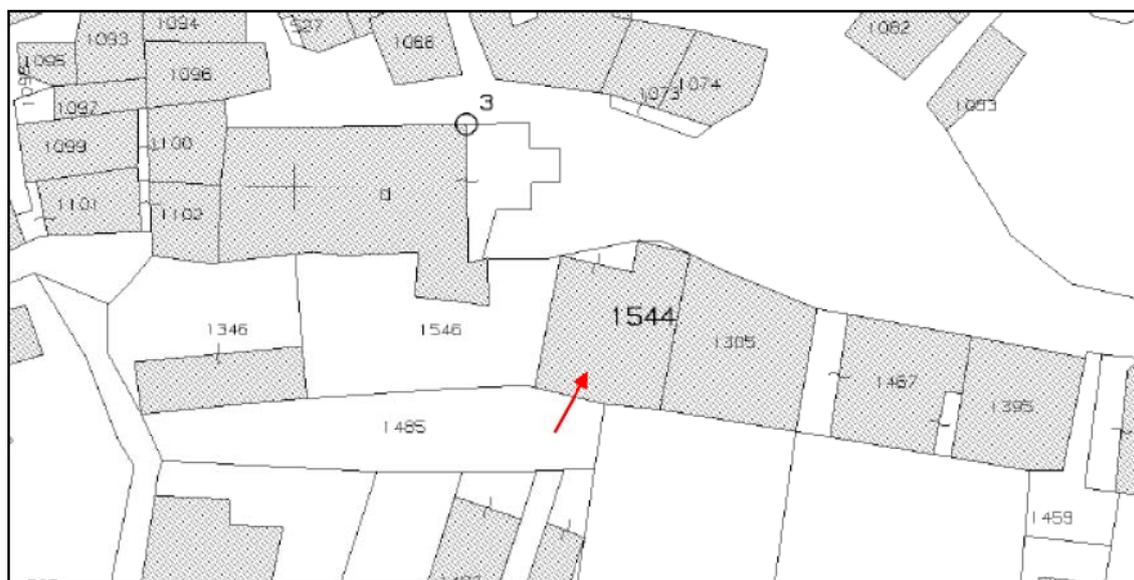
Situazione dell'immobile dal 09/04/2002

Nell'arco tempo la particella n. 1219 subisce diverse variazioni, e la particella al Catasto Terreni dove è edificato il fabbricato censito alla particella n. 1307 del C.F., assume l'identificativo **n. 1302**.



Situazione dell'immobile dal 14/01/2002

Tipo Mappale n. 2125 del 14/01/2019 (Vedi Allegato 11) viene inserito in mappa il fabbricato, cui fanno parte gli immobili pignorati, con il numero di **particella n. 1544**. Con successiva istanza di rettifica/allineamento prot.n. 31125/2019 del 23/04/2019 presentata presso l'Agencia delle Entrate di Catanzaro, la vecchia particella n. 1307 presente al Catasto Urbano viene allineata alla nuova particella n. 1544 del Catasto Terreni.



RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI

Il CTU precisa che alla data di Trascrizione del pignoramento, 15/05/2017, i dati riportati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e negozio d'acquisto, corrispondono a quanto riportato nella documentazione catastale.

VARIAZIONE CATASTALI

In data successiva all'atto di pignoramento sono avvenute delle variazioni catastali a rettifica delle difformità riscontrate dal CTU nel corso dei sopralluoghi.

Con nota del 05/02/2018 il CTU informa il G.E. delle difformità riscontrate e chiede l'autorizzazione ad eseguire le dovute rettifiche. L'autorizzazione viene concessa e trascritta nel verbale nell'udienza del 15/11/2018.

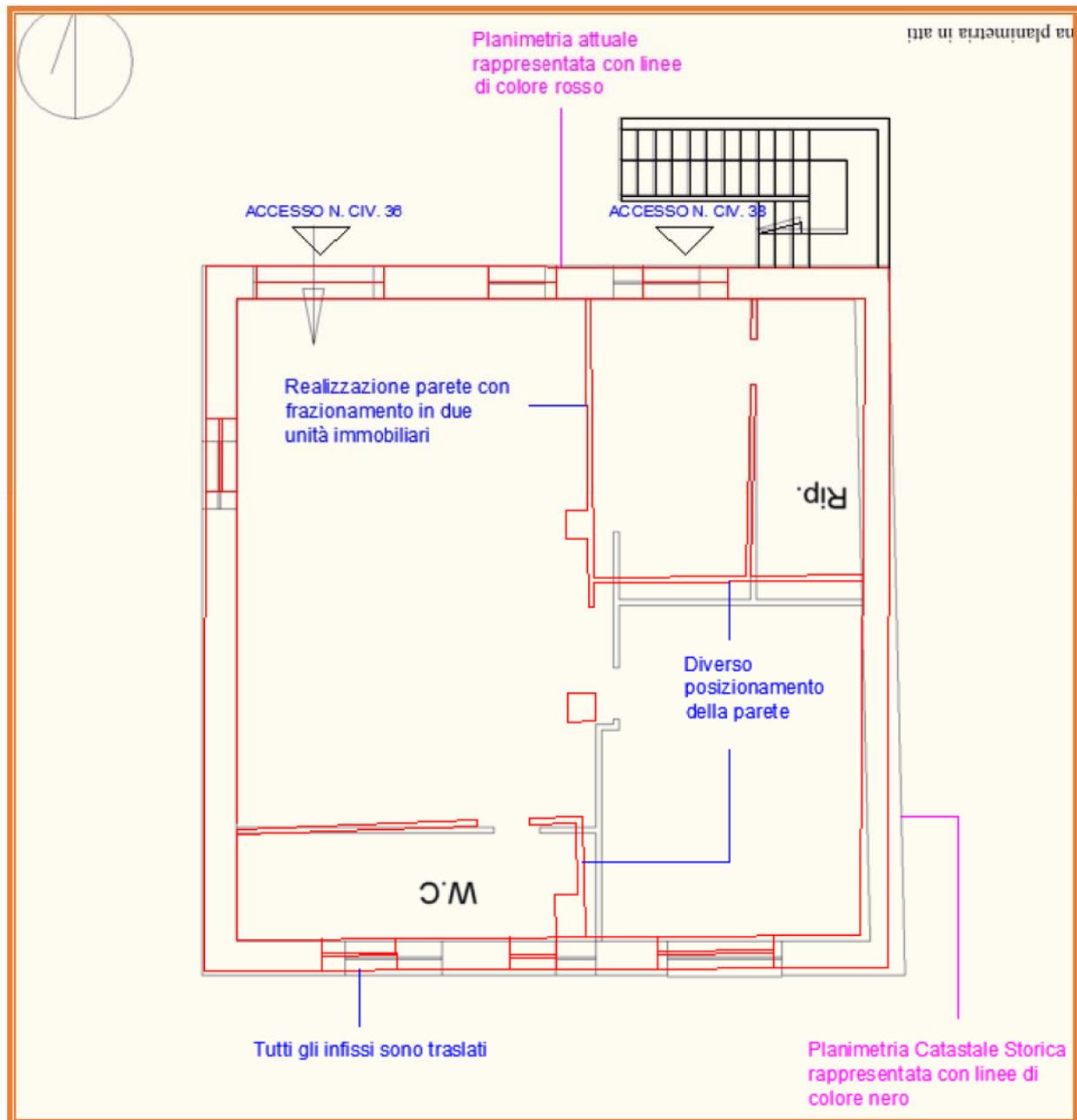
Le operazioni di rettifica e di variazione catastale eseguite sono le seguenti:

- **Inserimento in mappa del fabbricato** con il numero di particella 1544, con il Tipo Mappale n. 2125 del 14/01/2019 (Vedi Allegato 11);
- **Divisione immobiliare:** L'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Guardavalle al foglio n. 30, particella n. 1307, sub. n. 14 (ex sub. n. 9) viene soppresso il sub. n. 14 e vengono create due nuove unità immobiliari identificate nel sub. n. 15 e sub. n.16, oltre al sub. n. 17 che identifica un BCNC, porzione di scala, comune ai subalterni 15 e 16 (Vedi Allegato 11);
- **Allineamento** della nuova particella n. 1544 del Catasto Terreni e la vecchia particella n. 1307 presente al Catasto Urbano mediante la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di istanza di rettifica prot.n. 31125/2019 del 23/04/2019: *Gli immobili assumono come identificativo di particella il n. 1544 sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, quindi gli immobili censiti in al foglio n. 30, particella n. 1307, subalterni nn. 15, 16 e 17, dopo l'allineamento si identificano in via definitiva al foglio n. 30, particella n. 1544, subalterni nn. 3, 4 e 7 (Vedi Allegato 12).*



DIFFORMITA' DELLA PLANIMETRIA

Nella figura sottostante viene riportata la sovrapposizione della **planimetria attuale**, di colore rosso, indicante lo stato reale dei luoghi, con la **planimetria catastale**, presente nella banca dati del catasto alla data della trascrizione del pignoramento. Altresì vengono indicate graficamente le difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale.



QUESITO N. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Si predispone di seguito un prospetto sintetico-descrittivo per i 2 lotti di vendita, in cui verranno fornite in sintesi le informazioni sugli immobili secondo i criteri della pubblicità commerciale.

PROSPETTO LOTTO 1

Piena ed intera proprietà di Magazzino, ubicato in Guardavalle in Piazza Carmine n. civ. 36, piano terra, composto da due vani, superficie Commerciale di 117 mq, confinante a nord con Piazza Carmine, a sud con strada privata, ad est con altro magazzino dello stesso fabbricato, riportato nel C.F. del comune di Guardavalle al foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 3; lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Condono n. 411 del 13/12/2005, cui non è conforme per successivo cambio di destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari;

PREZZO BASE: euro 29.800,00.

PROSPETTO LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di Magazzino, ubicato in Guardavalle in Piazza Carmine n. civ. 38, piano terra, composto da due vani, superficie Commerciale di 28 mq, confinante a nord con Piazza Carmine, a sud con strada privata, ad ovest con altro magazzino dello stesso fabbricato, riportato nel C.F. del comune di Guardavalle al foglio n. 30 particella n. 1544 sub. n. 4; lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Condono n. 411 del 13/12/2005, cui non è conforme per successivo cambio di destinazione d'uso e frazionamento in due unità immobiliari;

PREZZO BASE euro 6.300,00.



QUESITO N. 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Si procede alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai bene pignorati, intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

L'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato è riposto nell'Allegato 15.

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI

Si riportano di seguito le trascrizioni relative ai passaggi di proprietà del bene pignorato:

TRASCRIZIONE del 19/08/2013

Registro Particolare 8577 - Registro Generale 11831

Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 81671/29975 del 24/07/2013

ATTO TRA VIVI – **PERMUTA**

Unità negoziale n.1**Immobile n. 1**

Comune **E239 - GUARDAVALLE (CZ)**
 Catasto **FABBRICATI**
 Sezione urbana - **Foglio 60 Particella 169 Subalterno 8**
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 2,0 vani
 Indirizzo **PROVINCIALE N. civico -**
 Piano **T**

Immobile n. 2

Comune **E239 - GUARDAVALLE (CZ)**
 Catasto **FABBRICATI**
 Sezione urbana - **Foglio 60 Particella 169 Subalterno 9**
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
Consistenza 3,5 vani
 Indirizzo **PROVINCIALE N. civico -**
 Piano **T**

Unità negoziale n.2**Immobile n. 1**

Comune **E239 - GUARDAVALLE (CZ)**
 Catasto **FABBRICATI**
 Sezione urbana - **Foglio 30 Particella 1307 Subalterno 14**
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
Consistenza 122 metri quadri
 Indirizzo **CARMINE N. civico SNC**
 Piano **T**



Soggetti a favore

Soggetto n. 1 In qualità di **A FAVORE**
 Cognome Nome
 Nata il
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di 1/1

Soggetto n. 2 In qualità di **A FAVORE**
 Cognome Nome
 Nato il
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di 1/1 In regime di **SEPARAZIONE DI BENI**

Soggetti contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**
 Cognome Nome
 Nato il
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di 1/1 In regime di **SEPARAZIONE DI BENI**

Soggetto n. 2 In qualità di **CONTRO**
 Cognome Nome
 Nata il
 Sesso Codice fiscale
 Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di 1/1

NOTE DEL CTU:

Il Sig. _____ con Atto di Permuta del 24/07/2013 N. Rep. 81671 e N. Racc. 29975 a rogito del notaio Andreacchio Antonio ha acquisito la proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Guardavalle, foglio n. 30, particella n. 1307, subalterno n. 14 (ex sub. n. 9)



CONSIDERAZIONI SULL'ORIGINE DEL BENE

Il CTU ha esaminato con cura la documentazione in atti, quale la certificazione notarile del 15/09/2017 a firma del notaio Dott. Andrea Proto, l'atto di Permuta a rogito del notaio Antonio Andreacchio del 24/07/2013 registrato al N. Rep. 81671 e N. Racc. 29975, l'atto di Compravendita a rogito del notaio Dott. Vincenzo Gallelli del 29/12/1972 N. Rep. 80378, e la documentazione allegata alla pratica di condono Legge n. 47/8 prot. n. 8485 del 31/12/1986 in testa alla ditta _____ con lo scopo di dare delle chiare indicazioni circa l'origine del bene pignorato.

PRIMA CONSIDERAZIONE

Nella certificazione notarile del 15/09/2017 a firma del notaio Dott. Andrea Proto e Nell'atto di Permuta a rogito del notaio Antonio Andreacchio del 24/07/2013 registrato al N. Rep. 81671 e N. Racc. 29975, a favore del Sig. _____, **viene dichiarato che l'atto di acquisto antecedente ai venti anni dalla data di trascrizione del pignorato (15/05/2017) è l'atto di Compravendita a rogito del notaio Dott. Vincenzo Gallelli del 29/12/1972 N.Rep. 80378, a favore dei coniugi**

SECONDA CONSIDERAZIONE

Si riporta di seguito **la descrizione** del bene acquistato dai coniugi

con atto di compravendita del 29/12/1972 registrato al N.REP. 80378, a rogito del notaio avv. Vincenzo Gallelli, Trascritto a Catanzaro il 24/01/1973 al N. 3287 Vol. 2526 del Registro Generale: *"MAGAZZINO a pian terreno in Guardavalle al Largo Grimaldi o Largo Carmine, compreso nella unità immobiliare riportata in catasto all'art. 1981 (errato!, in quanto si indica alla partita 1981), in ditta _____, Foglio 30, particella 1307, tale magazzino quale più precisamente risulta dalla planimetria redatta dal geometra _____ che con certificato catastale, sarà allegata alla domanda di voltura del presente atto. Detto magazzino è sottostante all'area degli stessi acquirenti coniugi _____ ed è confinante a sud con strada privata di accesso, ad est con magazzino di _____ ad ovest con scala esterna di accesso dalla Piazza Carmine, e a nord con Piazza Carmine e con il seminterrato degli acquirenti medesimi coniugi*

IL CTU rileva quanto segue:

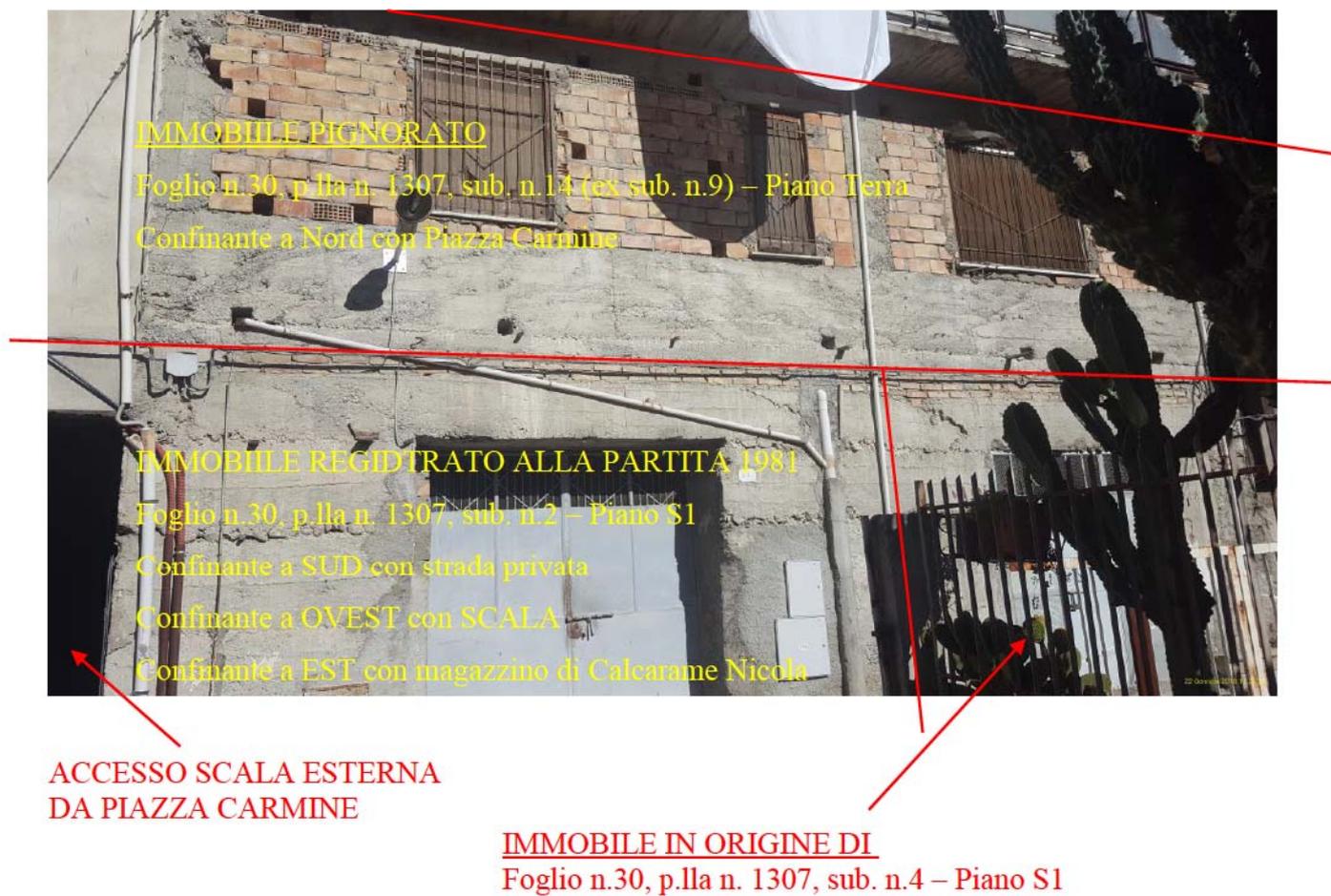
- Le unità immobiliari trascritte nella Scheda storica identificata alla partita n. 1981, indicate nell'atto di compravendita summenzionato, sono ubicate tutte al piano S1 e censite dal Sub. n.1 al Sub. n.8 (Vedi Allegato n.14); non vi è riportato nessun immobile al piano terra.



- Inoltre a pag. 2 della Scheda al n. 14 della colonna 37 vengono riportati gli estremi dell'atto di compravendita del 29/12/1972 registrato al N.REP. 80378, a rogito del notaio avv. Vincenzo Gallelli, con cui i coniugi _____ acquistano la proprietà del ex sub. n. 2 della particella n. 1307 del foglio n. 30 del comune di Guardavalle;
- La Scheda storica identificata alla partita n. 2029, riportata nell'Allegato 14 della presente relazione, indica che i coniugi _____ sono intestatari, ognuno per la quota di un 1/2, dell'immobile ubicato nel comune di Guardavalle e censito al foglio n. 30, particella n. 1307, subalterno n. 2. Viene anche riportato che i coniugi acquistarono la proprietà del sub. n.2 con atto di compravendita del 29/12/1972 registrato al N.REP. 80378, a rogito del notaio avv. Vincenzo Gallelli;
 - Sempre nello stesso atto di compravendita vengono menzionati i confini dell'immobile:

“...è confinante a sud con strada privata di accesso, ad est con magazzino di _____ ad ovest con scala esterna di accesso dalla Piazza Carmine, e a nord con Piazza Carmine e con il seminterrato degli acquirenti medesimi coniugi _____”

SCHEMA DEI CONFINI



TERZA CONSIDERAZIONE

In data 24/06/1987 con Denuncia di Variazione n. 393 del 24/06/1987 viene costituito il **sub. n. 9**, della particella n. 1307, del foglio n. 30, Categoria C/1, in sopraelevazione al **sub. n. 2** (derivante dalla partita n. 2029, vedi allegato 14).

In data 31/12/1986 la _____ presentò la pratica di condono Legge n. 47/85 prot. n. 8485 del 31/12/1986 per condonare l'immobile censito al **sub. n. 9**, della particella n. 1307, del foglio n. 30, realizzato in assenza di titolo abilitativo, con destinazione di attività commerciale, **e con anno di ultimazione delle opere dichiarato il 1973**. Il Permesso di Condono n. 411 viene rilasciato il 13/12/2005.

CONCLUSIONI SULLE CONSIDERAZIONI

Il CTU ritiene, dalle tre considerazioni sopra esposte, che è difficile stabile con chiarezza che l'immobile menzionato nell'atto di compravendita del 29/12/1972 registrato al N. REP. 80378, a rogito del notaio avv. Vincenzo Gallelli, a favore dei coniugi _____ sia quello censito al **subalterno n. 9**, della particella n. 1307, del foglio n. 30, in quanto tutta la documentazione indica che l'immobile acquistato è quello censito al **subalterno n. 2**. Se così non fosse i coniugi _____ nel 1972, avrebbero acquistato un'immobile abusivo e successivamente condonato nel 1986.

E' più probabile che i coniugi _____ con l'atto di compravendita summenzionato abbiano acquistato la proprietà del magazzino censito al **sub. n. 2** e l'area dove è stato edificato l'immobile censito al **sub. n. 9**.



QUESITO N. 6

Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il CTU ha proceduto alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, rilevando quanto segue:

- L'immobile è stato autorizzato con Permesso di Condonò;
- I beni pignorati **non sono gravati da censo, livello o uso civico**, come certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Guardavalle (Vedi Allegato 7);
- Non esiste condominio e quindi non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, o eventuali spese straordinarie già deliberate, o eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, o in corso eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

EPOCA DI REALIZZAZIONE

L'epoca di realizzazione dell'immobile è presumibilmente **l'anno 1973**, data dichiarata all'interno della pratica di condono edilizio Legge n. 47/85 prot. n. 8485 del 31/12/1986 in testa alla ditta (Vedi Allegato 8).

ESTREMI AUTORIZZAZIONE

I beni pignorati sono stati autorizzati con Permesso di Condonò n. 411, rilasciato dal comune di Guardavalle in data 13/12/2005.

AGIBILITA' E DESTINAZIONE D'USO

Non risulta il rilascio del certificato di agibilità per i beni pignorati, mentre la destinazione d'uso originaria dell'immobile è **destinazione commerciale**. Quando appena dichiarato si evince dalle dichiarazioni rilasciate dall'Ufficio Tecnico di Guardavalle, riportate nell'Allegato 7.

RISPONDENZA AL TITOLO AUTORIZZATIVO

Si precisa che all'interno della pratica di condono prot. n. 8485 del 31/12/1986 in testa alla ditta l'unico elaborato presente consiste nella planimetria catastale allegata alla Denuncia di Variazione catastale n. 393 del 24/06/1987.

Il CTU ha effettuato la sovrapposizione della planimetria catastale allegata alla pratica di condono summenzionata e la planimetria attuale dello stato dei luoghi (Vedi Allegato 20), per verificare la rispondenza al titolo autorizzativo originario (Permesso di Condonò n. 411). Si è



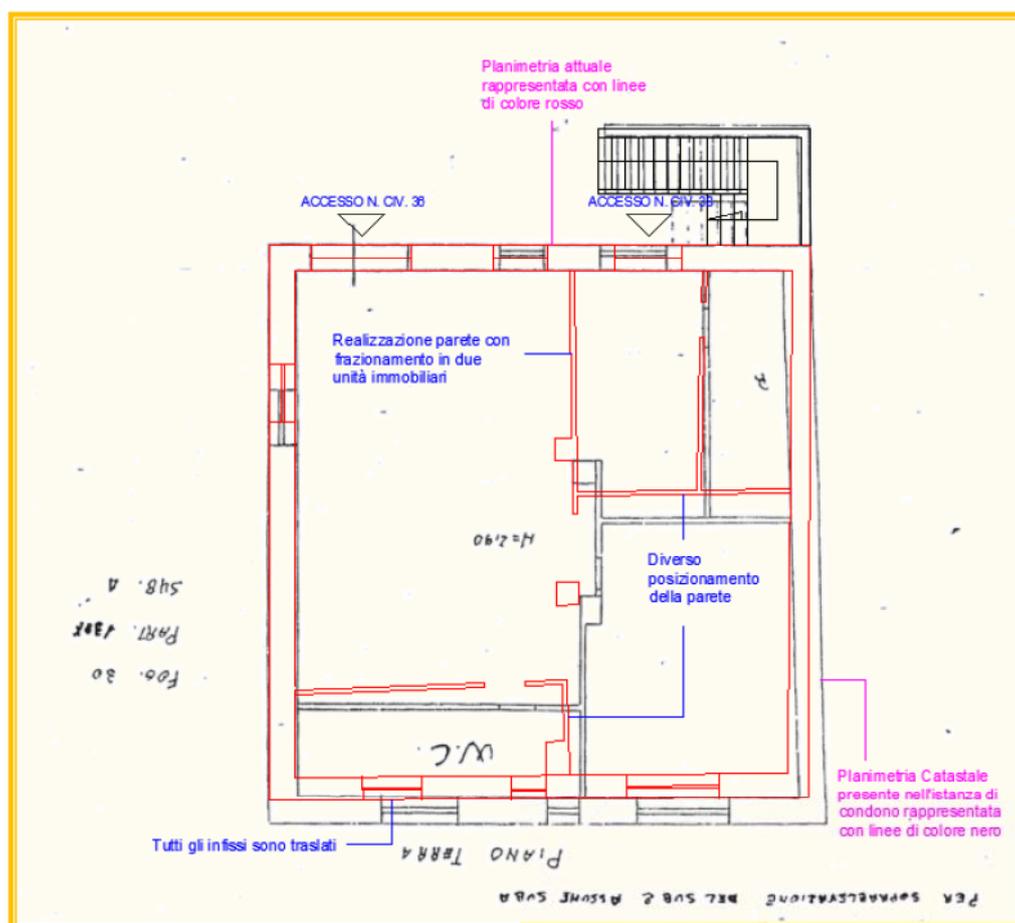
riscontrata l'esistenza di alcune difformità sanabili.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto della documentazione allegata al Permesso di Condono N. 411 e lo stato attuale dei luoghi si è potuto riscontrare che successivamente al rilascio del Permesso di Condono: vi è stato un cambio di destinazione d'uso e un frazionamento di unità immobiliare in assenza di titolo autorizzativo, oltre ad altre difformità minori rappresentati nella planimetria sottostante.

Le **difformità possono essere sanate** mediante sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Sovrapposizione della planimetria catastale allegata alla pratica di condono e la planimetria attuale dello stato dei luoghi



COSTI PER LA SANATORIA

I costi per la sanatoria vengono quantificati nella somma di Euro **1.200,00**. In tale costo sono stati considerati le somme dovute per la sanzione amministrativa (Euro 516,00), per il versamento dei diritti di segreteria e per le spese tecniche per la presentazione della S.C.I.A.

QUESITO N. 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili pignorati ubicati nel comune di Guardavalle (CZ), in Piazza Carmine al n. 36 e n. 38, censiti attualmente al N.C.E.U. di Guardavalle al foglio n.30, p.lla n. 1544 (ex p.lla n.1307), **sub. n. 3** (ex sub. n. 15 della p.lla n. 1307, derivante dalla Divisione dell'ex sub. n.14) e **sub. n. 4** (ex sub. n.16 della p.lla n. 1307, derivante dalla Divisione dell'ex sub. n.14), sono occupati dal **debitore esecutato**, Sig.



QUESITO N. 8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si è proceduto alla verifica dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, rilevando quanto segue:

- Le trascrizioni di pignoramento sono riportate nelle tabella B sottostante, inclusa la trascrizione della originante la presente procedura espropriativa;
- Non risultano Trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati;
- Non esistono provvedimenti giudiziali dell'assegnazione della casa al coniuge, i beni pignorati sono destinati ad uso *magazzino/deposito*;
- Non vi sono provvedimenti impositivi di vincolo storico-artistici (Vedi Allegato 7);
- Non esiste condominio;
- Non vi sono atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

| TABELLA A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente | |
|---|-----------------------|
| TIPO | Esito Verifica |
| Domande giudiziali | No |
| Atto di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | No |
| Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | No |
| Altre limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, obbligazioni propter rem, abitazione, ecc.) anche di natura condominiale | No |
| Provvedimento di imposizione di vincoli storico-artistici | No |



| TABELLA B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura | |
|--|-----------------------|
| TIPO | Esito Verifica |
| Iscrizioni Ipotecarie | Si ⁽¹⁾ |
| Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi, ecc.) | Si ⁽²⁾ |
| Difformità urbanistico-edilizio | Si ⁽³⁾ |
| Difformità catastali | Si ⁽⁴⁾ |
| <p>(1) Iscrizione del 30/07/2013 R.P. n. 882, R.G. n. 10926, Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo</p> <p>(2) Trascrizione del 09/01/2017 R.P. n. 164, R.G. n. 194, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili Trascrizione del 15/05/2017 R.P. n. 4656, R.G. n. 6122, Atto Esecutivo o Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili</p> <p>(3) Il costo per la regolarizzazione è stato detratto dal prezzo a base d'asta</p> <p>(4) Regolarizzati nel corso della procedura</p> | |



QUESITO N. 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili pignorati ubicati nel comune di Guardavalle (CZ), in Piazza Carmine al n. 36 e n. 38, censiti attualmente al N.C.E.U. di Guardavalle al foglio n. 30, p.lla n. 1544 (ex p.lla n. 1307), **sub. n. 3** (ex sub. n.15 della p.lla n. 1307, derivante dalla Divisione dell'ex sub. n.14) e **sub. n. 4** (ex sub. n. 16 della p.lla n. 1307, derivante dalla Divisione dell'ex sub. n.14), **non ricadono sul suolo del Demanio**, come certificato rilasciato dall'Ufficio del Demanio (Vedi Allegato 10).



QUESITO N. 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Gli immobili pignorati ubicati nel comune di Guardavalle (CZ), in Piazza Carmine al n. 36 e n. 38, censiti attualmente al N.C.E.U. di Guardavalle al foglio n. 30, p.lla n. 1544 (ex p.lla n. 1307), **sub. n. 3** (ex sub. n. 15 della p.lla n. 1307, derivante dalla Divisione dell'ex sub. n. 14) e **sub. n. 4** (ex sub. n. 16 della p.lla n. 1307, derivante dalla Divisione dell'ex sub. n. 14), **non sono gravati da censo, livello o uso civico**, come certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Guardavalle (Vedi Allegato 7).



QUESITO N. 11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Nel corso del sopralluogo del 22/01/2018 il **CTU** domanda direttamente al **debitore esecutato** se è stato costituito **il condominio** nel fabbricato dove è ubicato il compendio pignorato; quest'ultimo dichiara che non vi è condominio, che non ci sono spese fisse annue di gestione o manutenzione, non ci sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, e non ci sono altri procedimenti giudiziari in corso sul cespite pignorato.



QUESITO N. 12*Procedere alla valutazione dei beni.*

La determinazione del valore di mercato dei beni viene conseguita mediante l'utilizzo del metodo di stima sintetico monoparametrico.

IL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore al metro quadro, ed applicando le riduzioni per la regolarizzazione urbanistica e la conformità dell'impianto elettrico.

VALORE UNITARIO MEDIO

I valori unitari medi presi in considerazioni derivano dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.):

Comune di Guardavalle, Anno 2018 – secondo semestre

Fascia/Zona: Centrale/Centro Urbano

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale/Magazzino

- **Valore di compravendita minimo:** Euro/mq 300,00
- **Valore di compravendita minimo:** Euro/mq 340,00

Il valore unitario medio $V_{u, m}$ utilizzato per la stima è pari a:

$$(\text{Euro/mq } 300,00 + \text{Euro/mq } 340,00) / 2 = \underline{\underline{\text{Euro/mq } 320,00}}$$

STIMA VALORE DI MERCATO

Si procede alla stima del valore di mercato V_M secondo la seguente formula:

$$V_{MC} = V_M \times K - O = (V_{u, m} \times S_C) \times K - O$$

V_{MC} : Valore di mercato complessivo;

V_M : Valore di mercato;

$V_{u, m}$: Valore unitario medio;

K : Coefficiente riduttivo del 15% del valore di mercato per tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile;

S_C : Superficie commerciale del bene;

O : oneri vari.



Valore Lotto n.1

Si procede alla del valore di mercato complessivo del lotto n. 1 e quindi **del prezzo a base d'asta.**

S_c: 117 mq

V_{u,m}: Euro/mq 320,00

K: 0,85

O₁ = oneri per regolarizzazione urbanistica = Euro 600,00

O₂ = oneri adeguamento impianto elettrico = Euro 1.400,00

$$V_M = 117 \text{ mq} \times 320 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 37.440,00$$

$$V_{MC} = \text{Euro } 37.440,00 \times 0,85 - 600,00 - 1.400,00 = \text{Euro } 29.824,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA = Euro 29.800,00

Valore Lotto n.2

Si procede alla del valore di mercato complessivo del lotto n. 2 e quindi **del prezzo a base d'asta.**

S_c: 28 mq

V_{u,m}: Euro/mq 320,00

K: 0,85

O₁ = oneri per regolarizzazione urbanistica = Euro 600,00

O₂ = oneri adeguamento impianto elettrico = Euro 700,00

$$V_M = 28 \text{ mq} \times 320 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 8.960,00$$

$$V_{MC} = \text{Euro } 8.960,00 \times 0,85 - 600,00 - 700,00 = \text{Euro } 6.316,00$$

PREZZO A BASE D'ASTA = Euro 6.300,00



QUESITO N. 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il compendio pignorato è di esclusiva proprietà del
come da Atto di Permuta registrato al N.REP 81671 e N. RACC. 29975, a
rogito del notaio Avv. Antonio Andreacchio, notaio in Soverato (CZ) iscritto al Ruolo del Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia.



QUESITO N.14

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si è proceduto ad acquisire presso l'ufficio anagrafe il Certificato di Stato Civile la seguente documentazione (vedi Allegato 6): il Certificato di Residenza, il Certificato di Residenza Storico ed Estratto di Matrimonio.

Si è acquisito presso la Camera di Commercio il Certificato Anagrafico dell'Impresa Ditta (vedi Allegato 9).

INDICAZIONE DELLA RESIDENZA

Il debitore esecutato nella persona del Sig. _____ sia nella data del Pignoramento (Trascrizione del 15/05/2017) che in data odierna è residente nel comune di _____

INDICAZIONE DELLO STATO CIVILE

Il _____ debitore esecutato, _____ risulta coniugato dal _____

Con Atto in data 30/06/1986, del Notaio Dott. Clara Fazio, notaio in Caulonia (RC), iscritto presso il collegio notarile del distretto di Locri, gli sposi _____

_____ hanno mutato il regime della comunione legale in quello della "separazione dei beni". Guardavalle, li 04/08/1986.

INDICAZIONI SULLA DITTA

Il Sig. _____ debitore esecutato, _____ era titolare di un' _____ per attività di Officina Meccanica Gommista, con data di inizio attività del 20/06/1985 e data di cessazione del 31/12/1989; l'impresa viene cancellata in data 11/09/2002.

Il CTU

Ing. Antonio Chiarella



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** CONFERIMENTO INCARICO
- ALLEGATO 2:** COMUNICAZIONI E VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO 3:** RICHIESTE UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE
- ALLEGATO 4:** RICHIESTA UFFICIO DEL DEMANIO
- ALLEGATO 5:** RICHIESTA ACCATASTAMENTO
- ALLEGATO 6:** CERTIFICATI UFFICIO ANAGRAFE
- ALLEGATO 7:** CERTIFICATI UFFICIO TECNICO
- ALLEGATO 8:** CONDONO EDILIZIO
- ALLEGATO 9:** CERTIFICAZIONE CAMERA DI COMMERCIO
- ALLEGATO 10:** CERTIFICAZIONE DEMANIO
- ALLEGATO 11:** ACCATASTAMENTO E DIVISIONE
- ALLEGATO 12:** RICHIESTA ALLINEAMENTO PARTICELLE
- ALLEGATO 13:** DOCUMENTI CATASTALI DOPO LA RETTIFICA
- ALLEGATO 14:** DOCUMENTI CATASTALI PRIME DELLA RETTIFICA
- ALLEGATO 15:** ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO 16:** SOVRAP. FOTO SATELLITARE E MAPPA
- ALLEGATO 17:** DOC. FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 18:** PLANIMETRIA ATTUALE
- ALLEGATO 19:** SOVRAPPOSIZIONE CON PLANIMETRIA CATASTO
- ALLEGATO 20:** SOVRAPPOSIZIONE CON PLANIMETRIA CONDONO

