

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE
Procedura Esecutiva N° 82/2019 R.G. Esp.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa SONG DAMIANI

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Indice

1.Premessa

2.Svolgimento delle operazioni peritali

3.Risposta ai quesiti

4.Stima del bene immobile

Allegati

Allegato A: Rilievi planimetrici Unità Immobiliari;

Allegato B: Documentazione fotografica;

Allegato C: Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. Catanzaro;

Allegato D: Documentazione rilasciata dall'area tecnica del Comune di Soverato;

Allegato E: Contratti di compravendita;



Consulenza Tecnica di Ufficio

1. Premessa

Il sottoscritto Architetto Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il N° 1518, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con Studio Tecnico in Catanzaro Lido, Via Gianbattista Rodio 13, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per la procedura di Esecuzione Immobiliare N. 82/2019 R.G. Espr..
previo giuramento relativamente all'incarico conferitogli.

Dal controllo Preliminare è emerso che il creditore procedente ha regolarmente trascritto l'atto di pignoramento presso la conservatoria dei RR. II. e ha effettuato il deposito della nota di trascrizione. (art. 567, secondo comma, C.p.c.).

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Previo avviso alle parti a mezzo di PEC, il sottoscritto fissava la data di inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo per il giorno 11/10/2019 alle ore 9.30 presso l'indirizzo degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Il Sig. Ing. [REDACTED] comunicava via telefono al custode cautelare, nella stessa mattina in cui si sarebbe dovuto effettuarsi il sopralluogo, l'impossibilità a presenziare ai sopralluoghi perché fuori sede.

Per tale motivo, in tale data non si è potuto effettuare alcun accesso ai beni oggetto di procedura esecutiva, ma solo un breve sopralluogo esterno dei beni oggetto di procedura.

Le operazioni Peritali sono state rinviata previa comunicazione alle parti alla data del 16/10/2019.

In tale data erano presenti oltre il sottoscritto CTU, il custode Cautelare Dott. Mangiacasale Raffaele e il legale rappresentante della [REDACTED]. Quindi si è proceduto a effettuare l'accesso ai seguenti beni:

- Immobile sito in Soverato, Via Alfonso Castagna snc. Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44
- Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2
- Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20
- Immobile sito in Soverato, Fabbricato Rurale – Riportato presso il Catasto Terreni al Foglio 9 Part. 264

Non è stato possibile effettuare l'accesso per i motivi meglio sotto descritti a seguenti beni:

- Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1
- Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10

Le operazioni peritali sono proseguite in data 15/11/2019 al fine di effettuare l'accesso all'immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1



3. Risposta ai quesiti

- **Quesito n.1: identificare del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

Tale immobile è situato nel Comune di Soverato Superiore. La zona è caratterizzata da fabbricati per Civile abitazioni a più livelli. La localizzazione geografica non è delle migliori sebbene si trovi non eccessivamente distante dal centro di Soverato.

Tale immobile non è stato visionato, in quanto ad oggi non risulta più intestato alla [REDACTED]

Dalle ricerche effettuate e dalle informazioni recepite in fase di sopralluogo, si è appurato che in data 11/07/2019 la ditta esecutata ha venduto l'immobile in oggetto al Sig. [REDACTED] con regolare contratto stipulato dal Notaio Dott. Andreacchio Antonio e registrato in data 12/07/2019 con Repertorio n. 90514.

La data di TRASCRIZIONE del pignoramento risulta invece del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019.



Il contratto di Compravendita si allega alla presente relazione di stima.



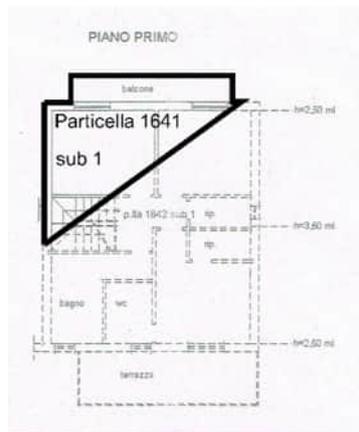
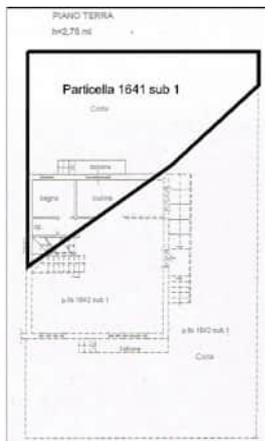
BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

Tale immobile è situato nel Comune di Soverato Superiore. La zona è caratterizzata da fabbricati per Civile abitazioni a più livelli. La localizzazione geografica non è delle migliori sebbene si trovi non eccessivamente distante dal centro di Soverato. Trattasi nello specifico di porzione di una villetta bifamiliare di nuova edificazione con giardino esterno su due livelli fuori terra.



Tale bene si evince dalle planimetrie catastali sotto riportate è parte di un unico appartamento composto da due diverse particelle catastali, di cui solo una è di proprietà esclusiva della [REDACTED]



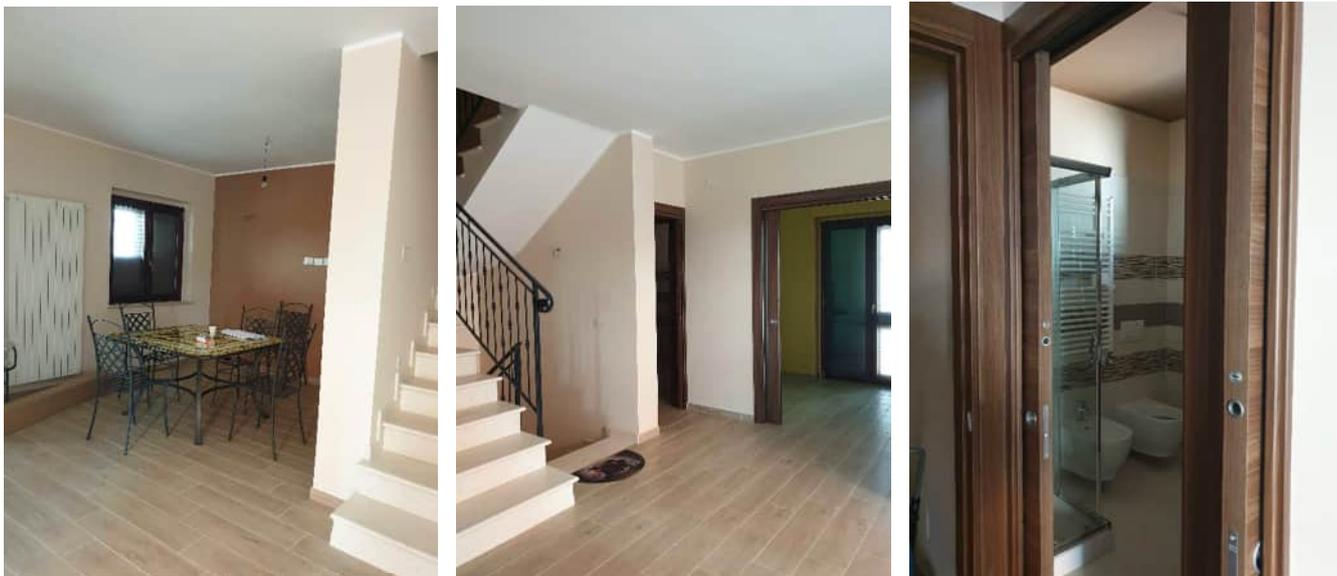
La Particella 1642 Sub 1 che costituisce la rimanente porzione dell'immobile ad oggi è intestata:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalle informazioni recepite in fase di sopralluogo, dal Legale Rappresentante Ing. [REDACTED] è emerso che esiste una scrittura privata per la vendita sia della particella identificata la n.1641 sub. 1 e sia per le rimanenti quote ad oggi ancora in testa alla parte esecutata, della particella 1642 sub 1.

Di fatto all'immobile risulta abitato seppure saltuariamente.



**BENE 3**

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà: [REDACTED]

Tale immobile è situato nel Comune di Soverato Superiore. La zona è caratterizzata da fabbricati per Civile abitazioni a più livelli. La localizzazione geografica è buona in quanto a ridosso del centro di Soverato, da cui è diviso dalla sola linea ferroviaria.

Trattasi di Locale magazzino di piccole dimensioni il cui ingresso è a ridosso del piano strada. Tale magazzino ad oggi risulta sfruttato come deposito.



BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà: [REDACTED]

Tale immobile è situato nel Comune di Soverato Superiore. La zona è caratterizzata da fabbricati per Civile abitazioni a più livelli. La localizzazione geografica non è delle più appetibili commercialmente, sebbene si trovi non eccessivamente distante dal centro di Soverato.

Trattasi Fondamentalmente di un sottoscala con altezza massima di mt 2.40 ed altezza minima di mt 1.20

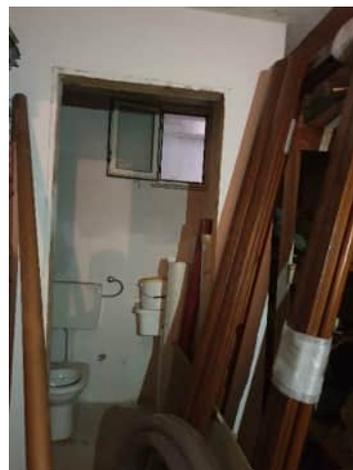
**BENE 5**

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà: [REDACTED]

Tale immobile è situato nel Comune di Soverato Superiore. La zona è caratterizzata da fabbricati per Civile abitazioni a più livelli. La localizzazione geografica non è delle più appetibili commercialmente, sebbene si trovi non eccessivamente distante dal centro di Soverato.

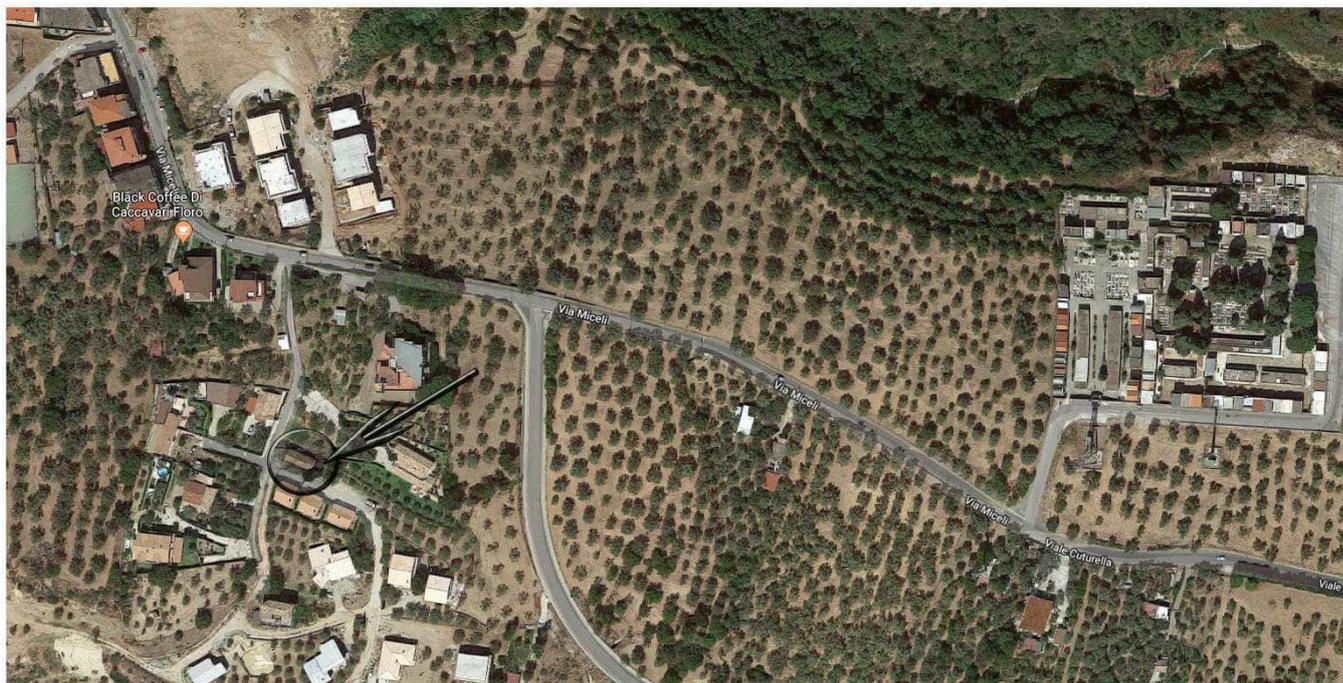
Trattasi di un Locale ad oggi adibito a deposito con altezza di mt 2.50



BENE 6

Immobile sito in Soverato, Riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

Tale immobile è situato nel Comune di Soverato Superiore. La zona è prevalentemente agricola, ed è situata a breve distanza dal Cimitero Comunale.



Trattasi di vecchio edificio costruito in pietra con copertura lignea. Ad oggi l'immobile appare decadente e pericolante.



Il bene chiaramente non né agibile e non può essere abitato, di fatto non è stato possibile visionarne neanche l'interno in quanto gli ingressi risultano ostruiti. Ci si riserva pertanto, qualora necessario a verificare le condizioni interne del bene.





Come si evince dalle fotografie allegate, sembrerebbe che vi siano dei lavori di natura non meglio chiarita, ma dalle informazioni recepite dal legale rappresentante della [REDACTED] e successivamente dall'ufficio tecnico del comune di Soverato, si è appurato che vi è un'ordinanza di demolizione dell'immobile in quanto la sua volumetria è stata utilizzata per edificare nuovi edifici in particelle limitrofe.

- ***Quesito n. 2: Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari ;***

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

Il bene in oggetto come precedentemente affermato risulta ad oggi non più in possesso del debitore esecutato, lo stesso bene è stato venduto in data 11/07/2019 al Sig. [REDACTED] con regolare contratto stipulato dal Notaio Dott. Andreachio Antonio e registrato in data 12/07/2019 con Repertorio n. 90514.

La data di TRASCRIZIONE del pignoramento risulta invece del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019.

BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

Proprietà 1/1 [REDACTED]

BENE 3

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà 1/1 : [REDACTED]



BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

BENE 5

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

BENE 6

Immobile sito in Soverato, Riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

- *Quesito n.3: Lo stato di Possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

Il bene in oggetto come precedentemente affermato risulta ad oggi non più in possesso del debitore esecutato, lo stesso bene è stato venduto in data 11/07/2019 al Sig. [REDACTED] (proprietà 1/1) con regolare contratto stipulato dal Notaio Dott. Andreacchio Antonio e registrato in data 12/07/2019 con Repertorio n. 90514.

La data di TRASCRIZIONE del pignoramento risulta invece del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019.

Il bene in oggetto allo stato attuale non può essere abitato perché in corso di costruzione.

BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

Il bene come precedentemente detto è parte di un unico appartamento composto da due diverse particelle catastali, di cui solo una è di proprietà esclusiva della [REDACTED]

Essendo tale bene parte integrante di un unico appartamento composto da due diverse particelle catastali, come si evince dalla planimetria allegata alla presente relazione, risulta che l'immobile in oggetto è abitato seppur saltuariamente dagli attuali proprietari della particella limitrofa.

Risulta esserci una scrittura privata per la vendita del bene pignorato agli attuali proprietari della particella limitrofa che compone l'intera unità immobiliare.



BENE 3

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44
Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

Il bene risulta in possesso del debitore esecutato, e non risultano esserci contratti di locazione antecedenti alla data di pignoramento.

BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria
Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

Il bene risulta in possesso del debitore esecutato, e non risultano esserci contratti di locazione antecedenti alla data di pignoramento.

BENE 5

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria
Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

Il bene risulta in possesso del debitore esecutato, e non risultano esserci contratti di locazione antecedenti alla data di pignoramento.

BENE 6

Immobile sito in Soverato, Riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

Proprietà 1/1 : [REDACTED]

Il bene risulta in possesso del debitore esecutato, e non risultano esserci contratti di locazione antecedenti alla data di pignoramento.

- ***Quesito n. 4: Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n-132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);***

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria
Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

Il bene in oggetto è ancora in corso di costruzione, inoltre risulta come ampiamente detto precedentemente venduto con contratto registrato e di cui si allega copia al prezzo di € 46.700,00

BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria
Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)



Il criterio adottato per stabilire un valore di mercato attendibile ai fini della vendita sarà la quotazione immobiliare presente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente verificandone l'attendibilità comparandone il valore con le quotazioni di mercato osservate presso le agenzie immobiliari su immobili paragonabili al bene oggetto di procedura esecutiva, sia per la zona sia per la tipologia edilizia.

Nel caso specifico quindi, si osserva che:

L'agenzia delle Entrate per gli immobili situati in Zona Periferica, fissa una quotazione per abitazioni di tipo Civile che varia da € 680,00 a € 830,00 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: SOVERATO

Fascia/zona: Periferica/ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	730	910	L	2,6	3,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	830	L	2,5	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	830	1000	L	3,7	4,5	N

Al contempo però si è riscontrato che le Agenzie immobiliari site nel Comune di Soverato, hanno prezzi degli immobili oscillano dagli 850,00 agli 1.200,00 €/mq

Detto ciò, va tenuto anche in considerazione che il bene in oggetto, è porzione di una unità immobiliare, per come già ampiamente descritto precedentemente e per tale motivo il prezzo di mercato che si stabilisce in €/mq 300,00

Il bene comunque rimane difficilmente vendibile perché non frazionabile rispetto all'intera unità immobiliare.

BENE 3

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

L'OMI non prevede quotazioni per quanto riguarda le categorie catastali quali magazzini o depositi, per tanto si terrà in considerazione come parametro da utilizzare solo quello derivante dalle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari, e ovviamente tenendo conto di tutte le considerazioni fatte precedentemente si stabilisce che un prezzo equo di mercato per tale bene è di €/mq 200,00

BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito) e nello specifico trattasi di sottoscala.

L'OMI non prevede quotazioni per quanto riguarda le categorie catastali quali magazzini o depositi, per tanto si terrà in considerazione come parametro da utilizzare solo quello derivante dalle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari, e ovviamente tenendo conto di tutte le considerazioni fatte precedentemente si stabilisce che un prezzo equo di mercato



per tale bene è di €/mq 30,00

BENE 5

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

L'OMI non prevede quotazioni per quanto riguarda le categorie catastali quali magazzini o depositi, per tanto si terrà in considerazione come parametro da utilizzare solo quello derivante dalle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari, e ovviamente tenendo conto di tutte le considerazioni fatte precedentemente si stabilisce che un prezzo equo di mercato per tale bene è di €/mq 150,00

BENE 6

Immobile sito in Soverato, Riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

Per quanto riguarda tale bene bisogna tenere in considerazione che essendoci un ordine di demolizione del fabbricato rurale, il prezzo di mercato sarà stabilito in funzione del solo terreno agricolo su cui sorge.

Dalle informazioni reperite presso le agenzie immobiliari operanti nella zona e ovviamente tenendo conto di tutte le considerazioni fatte precedentemente si stabilisce che un prezzo equo di mercato per tale bene è di €/mq 22,00

- ***Quesito n.5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***

I beni risultano già divisi e quindi vendibili separatamente.

- ***Quesito n.6: In caso di proprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;***

Gli immobili come già affermato precedentemente risultano essere di proprietà esclusiva della [REDACTED]

- ***Quesito n.7: Esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, sono state riscontrate le seguenti formalità:

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

- TRASCRIZIONE del 012/07/2019 – Registro Particolare 7547 Registro Generale 9418
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 90514/36315 del 11/07/2019



ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

- TRASCRIZIONE del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE 3

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

- TRASCRIZIONE del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

- TRASCRIZIONE del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE 5

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

- TRASCRIZIONE del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE 6

Immobile sito in Soverato, riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

- TRASCRIZIONE del 17/07/2019 – Registro Particolare 7603 Registro Generale 9497
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 5407 del 09/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate non risultano esserci altri tipi di oneri di natura Condominiale o di altra natura.



- **Quesito n.8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

I beni Pignorati non risultano gravanti di censo, livello o uso civico.

I beni derivano da:

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 06/07/2016 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2016 Repertorio n.85703 Rogante [REDACTED] D. Sede Soverato
Registrazione: Sede: PERMUTA n. 8179.1/2016
- SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 9271 del 21/06/2016

BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 06/07/2016 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2016 Repertorio n.85703 Rogante [REDACTED] Sede Soverato
Registrazione: Sede: PERMUTA n. 8179.1/2016
- Permesso di Costruire n. 38 del 21/12/2011

BENE 3

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 02/10/1989 – Voltura in Atti dal 07/03/2000 Repertorio n.14555
Rogante NOT. GALLELLI R.
Registrazione: Sede: SOVERATO n. 924 del 23/10/1989 n. 1249.1/1990
- Autorizzazione Edilizia n.15 del 13/05/2002

BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 27/03/2009 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2009
Repertorio n.121166 Rogante [REDACTED] E Sede Soverato
Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI ORIGINE SOCIALE O REGIONE SOCIALE n.3815.1/2009
- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 13/11/2008 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/12/2008
Repertorio n.121032 Rogante [REDACTED] Sede Soverato
Registrazione: PERMUTA n.13392.1/2008
- Permesso di Costruire n. 52 del 17/11/2008



BENE 5

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 27/03/2009 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/04/2009
Repertorio n.121166 Rogante ██████████ Sede Soverato
Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI ORIGINE SOCIALE O REGIONE SOCIALE n.3815.1/2009
- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 13/11/2008 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/12/2008
Repertorio n.121032 Rogante ██████████ Sede Soverato
Registrazione: PERMUTA n.13392.1/2008
- Permesso di Costruire n. 52 del 17/11/2008

BENE 6

Immobile sito in Soverato, riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

- ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 25/06/2009 – Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2009
Repertorio n.121272 Rogante ██████████ Sede Soverato
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA n.6294.1/2009

- ***Quesito n.9: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;***

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

Regolarità Edilizia derivante da:

- SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE n. 9271 del 21/06/2016

Bene in corso di costruzione quindi privo di certificato di agibilità;

BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

Regolarità Edilizia derivante da:

- Permesso di Costruire n. 38 del 21/12/2011

Nella documentazione visionata non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità;

BENE 3

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Regolarità Edilizia derivante da:

- Autorizzazione Edilizia n.15 del 13/05/2002

Nella documentazione visionata non è stato riscontrato alcun certificato di agibilità;



BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Regolarità Edilizia derivante da:

- Permesso di Costruire n. 52 del 17/11/2008

Certificato di agibilità esistente;

BENE 5

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Regolarità Edilizia derivante da:

- Permesso di Costruire n. 52 del 17/11/2008

Certificato di agibilità esistente;

BENE 6

Immobile sito in Soverato, riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

Edificio in corso di demolizione per ricostruzione con diversa dislocazione planimetrica di immobili da realizzare con SCIA del 13/11/2015 Prot. N. 14625.

- ***Quesito n.10: In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46 comma5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Durante il sopralluogo non sono state riscontrati abusivismi edilizi di alcun genere.

- ***Quesito n. 11: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) al costo pretassato di € 200,00***

BENE 1

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10 Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

Edificio in corso di costruzione per cui privo di impianti.

L'A.P.E. non effettuabile per edifici in corso di costruzione.

BENE 2

Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub 1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

Il bene è di nuova edificazione quindi tutti gli impianti risultano a norma.

Il bene è sicuramente fornito di A.P.E. in quanto è parte integrante di un'unica unità immobiliare che è stata venduta di



recente.

BENE 3

Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609 Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Il bene ha sia l'impianto elettrico che idrico. Da una stima a vista gli impianti sembrano vetusti e quindi sicuramente non a norma.

Data la categoria catastale il bene non necessita di APE.

BENE 4

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Il bene ha l'impianto elettrico. Da una stima a vista l'impianto sembra di nuova realizzazione e quindi a norma.

Data la categoria catastale il bene non necessita di APE.

BENE 5

Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Il bene ha l'impianto elettrico ed idrico. Da una stima a vista gli impianti sembra di nuova realizzazione e quindi a norma.

Data la categoria catastale il bene non necessita di APE.

BENE 6

Immobile sito in Soverato, riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

Edificio in corso di demolizione per cui privo di qualsiasi impianto.

Data la categoria catastale il bene non necessita di APE.

- *Valutazione dei beni*

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. La difficoltà è dovuta alla mancanza di una regola matematica oggettiva e rigorosa per stabilire senza ambiguità il valore di un immobile sul mercato.

Questo perché il valore non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori aleatori (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, quantità di immobili simili sul mercato...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro...).

La stima immobiliare è quindi composta da due fattori imprescindibili: il valore oggettivo e il valore soggettivo.

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile sarà:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

dove

- VI: valore dell'immobile espresso in €
- Sc: superficie commerciale espressa in mq
- Vu: valore unitario commerciale espresso in €/ m2



- SP: spese derivanti da difformità urbanistiche e Catastali, stato d'uso e manutenzione ecc.

Nello specifico:

SC: (Superficie Commerciale) Il computo della “superficie commerciale” Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale. Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc;

effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 40% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine dei Seminterrati e dei Sottotetti;
- 30% dei box e posti auto scoperti;

VU: (Valore Unitario) Il valore unitario delle “quotazioni immobiliari”.

Per il calcolo del VU si utilizzeranno i parametri per come descritti precedentemente in fase di risposta ai quesiti.



BENE 1: Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano 2 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1644 Sub 10
Categoria Catastale F3 (Unità in corso di Costruzione)

Il bene è già stato venduto al prezzo di € 46.700,00

BENE 2: Immobile sito in Soverato, Contrada Vigne Nuove snc. Piano S1/T/1 – Riportato nel NCEU al Foglio 5 Part. 1641 Sub
1 Categoria Catastale A/3 (Abitazioni di Tipo Economico)

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Piano Semi Interrato	17.50	75	13.10
Piano Terra	17.50	100	17.50
Area Esterna di Pertinenza a Piano T	70.60	15	10.60
Piano Primo	17.50	100	17.50
Balconi Piano Primo	5.80	30	1.75

Totale Superficie commerciale

MQ 60.45

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 60.45 \text{ mq}$$

$$Vu = € 300,00$$

Si tiene conto per tale che trattasi di porzione di unità immobiliare difficilmente vendibile separatamente.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

$$SP = € 0,00$$

$$VI = (60.45 \text{ mq} * 300,00 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 18.135,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 906,75, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 17.228,25**

BENE 3: Immobile sito in Soverato, Contrada Via Alfonso Castagna snc Piano S2 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 609
Sub 44 Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Magazzino Piano S2	13.80	100	13.80



Totale Superficie commerciale**MQ 13.80****Calcolo Valore Reale dell'immobile:**

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 13.80 \text{ mq}$$

$$Vu = € 200,00$$

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

$$VI = (13,80 \text{ mq} * 200,00 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 2.760,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 138,00 il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 2.622,00**

BENE 4: Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 2
Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Sottoscala Piano Seminterrato	8.40	100	8.40

Totale Superficie commerciale**MQ 8,40****Calcolo Valore Reale dell'immobile:**

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 8,40 \text{ mq}$$

$$Vu = € 30,00$$

Si tiene conto per tale valore che trattasi di sottoscala.

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

$$VI = (8,40 \text{ mq} * 60,00 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 504,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 25,20 il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 478,80**

BENE 5: Immobile sito in Soverato, Via Martin Luther King snc. Piano S1 – Riportato nel NCEU al Foglio 10 Part. 889 Sub 20
Categoria Catastale C/2 (Magazzini e Locali di Deposito)

- Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Magazzino Piano Seminterrato	16,20	100	16.0



Totale Superficie commerciale**MQ 470,00****Calcolo Valore Reale dell'immobile:**

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 16,20 \text{ mq}$$

$$Vu = € 150,00$$

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

$$VI = (16,20 \text{ mq} * 150,00 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 2.430,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%. cioè pari ad € 121,50, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 2.308,50**

BENE 6: Immobile sito in Soverato, riportato nel NCT al Foglio 9 Part. 264 Qualità/Classe – Fabbricato Rurale.

- **Tabella per il calcolo delle superfici commerciali**

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Terreno su cui sorge Fabbricato Rurale	384,00	100	384,00

Totale Superficie commerciale**MQ 384,00****Calcolo Valore Reale dell'immobile:**

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 384,00 \text{ mq}$$

$$Vu = € 22,00$$

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

$$SP = € 0,00$$

$$VI = (384,00 \text{ mq} * 22,00 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 8.448,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 15%. cioè pari ad € 1.267,20, il che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 7.180,80**

Catanzaro, li 16/12/2019

Dott. Arch. Giuseppe Arena

