

STUDIO TECNICO ARCHITETTO NICOLA ARPAIA — Via Martiri di Nassiriya, 7 Lamezia Terme
cell.328/9611698 e-mail: nicolarp@libero.it P.IVA 02575300799

TRIBUNALE di LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: Dott. Francesco TALLARICO

**E.I. n° 53/2016 R.G.E. – BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
contro [REDACTED]**

C.T.U. : Arch. Nicola ARPAIA

RELAZIONE TECNICA

ELABORATO

1

IL C.T.U.

Lamezia Terme, 3 febbraio 2017



INDICE

1. - PREMESSA.....	1
2. – IL BENE OGGETTO DI PERIZIA.....	6
3. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	6
4. - RISPOSTE AI QUESITI.....	6
Risposta ai quesiti 1, 2 e 3.....	6
Risposta al quesito 4.....	6
Risposta al quesito 5.....	8
Risposta al quesito 6.....	9
Risposta al quesito 7.....	9
Risposta al quesito 8.....	9
Risposta al quesito 9.....	10
Risposta al quesito 10.....	10
Risposta al quesito 11.....	12
Risposta al quesito 12.....	12
Risposta al quesito 13.....	12
Risposta al quesito 14.....	13
Risposta al quesito 15.....	13
Risposta al quesito 16.....	16
Risposta al quesito 17.....	17
5. - CONCLUSIONI.....	18

ALLEGATI

- A. Verbale di sopralluogo
- B. Rilievo grafico
- C. Rilievo fotografico
- D. Visure catastali
- E. Planimetrie catastali
- F. Ispezioni ipotecarie
- G. Stralcio P.R.G.
- H. Concessioni edilizie
- I. Elaborati di progetto
- L. Atti di compravendita
- M. Contratto di locazione
- N. Estratto dell'atto di matrimonio
- O. Certificato di agibilità
- P. Fatture per lavori di manutenzione



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa n° 53/2016 RGE Tribunale di Lamezia Terme – Banca Monte dei Paschi di Siena
S.p.A. contro [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Francesco Tallarico del Tribunale di Lamezia Terme

1. - PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Nicola ARPAIA iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Catanzaro col n° 1481, essendo stato nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare come in epigrafe, venivo invitato a comparire all'udienza del 07 novembre 2016.

Con decreto del Giudice Dott. F. Tallarico mi venivano formulati i quesiti di seguito esposti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

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



4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza



di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*);
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;



12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di



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

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



2. – IL BENE OGGETTO DI PERIZIA

I beni da valutare consistono in due magazzini facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato in Via C. Colombo n°62 di Curinga.

Catastralmente gli immobili sono riportati alla sezione fabbricati del predetto comune con le seguenti indicazioni: Comune di Curinga, foglio 27, particella 956, sub.3 e sub.5.

3. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato i fascicoli giudiziari della presente esecuzione, previo avviso dato tramite lettera raccomandata e posta elettronica certificata (PEC), il giorno 25 novembre 2016 ho fissato l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi di causa ed esattamente presso l'immobile sito in Via C. Colombo n°62 di Curinga. Durante il corso delle operazioni di consulenza effettuavo i relativi rilievi grafici e fotografici di cui agli allegati "B" e "C".

In questa fase sono stato coadiuvato dall'Arch. Antonello Grande, CTU presso il Tribunale di Lamezia Terme.

Per i dettagli relativi alle operazioni di perizia sui luoghi di causa si rimanda al verbale di sopralluogo (All. "A": Verbale di sopralluogo).

4. - RISPOSTE AI QUESITI

Risposta ai quesiti 1, 2 e 3.

Dopo un accorto controllo della documentazione fornita, si è constatato la corrispondenza a quanto specificato nell'art. 567, 2° comma, c.p.c., si conferma quindi che la documentazione riguardante i beni pignorati è completa ed idonea e si procede al successivo quesito.

Risposta al quesito 4.

I beni oggetto della presente perizia consistono in due magazzini localizzati rispettivamente al piano terra e al primo di un edificio a complessivi tre livelli f.t., situato in Via C. Colombo n°62 di Curinga. Il magazzino al piano terra è ad uso officina meccanica per riparazioni autovetture, quello del primo piano ha invece destinazione di autosalone e ospita anche gli uffici amministrativi. Il fabbricato è circondato su tre lati da un cortile adibito parzialmente a parcheggio dei veicoli in esposizione. L'edificio confina



con la corte comune a tutto il fabbricato sui lati sud, est e ovest mentre il lato nord è in aderenza con un altro magazzino individuato come sub.4, estraneo alla procedura.

L'area su cui sorge il fabbricato è situata all'inizio del centro abitato lungo la strada principale di accesso al paese. Nelle vicinanze vi sono poche costruzioni e per arrivare al centro bisogna percorrere circa un chilometro. La zona è dotata delle principali opere di urbanizzazione.

Al catasto gli immobili sono individuati con i seguenti estremi alla Sezione Fabbricati:

- comune censuario di Curinga, foglio 27, particella 956, sub. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 399 m², superficie catastale 452 m², rendita euro 370,92;
- comune censuario di Curinga, foglio 27, particella 956, sub. 5, categoria C/1, classe 1, consistenza 432 m², superficie catastale 464 m², rendita euro 2119,54.

I dati rilevati al NCEU confrontati con quelli dell'atto di pignoramento hanno dato una perfetta corrispondenza (All. "D" e "F").

Descrizione degli immobili:

L'edificio si sviluppa per tre piani fuori terra su una pianta di forma rettangolare. Tutte le facciate sono libere da ingombri di altri edifici.

Il vano scala che conduce ai due piani superiori è posizionato nella mezzeria del lato est del fabbricato, in aderenza ad esso.

Caratteristiche costruttive del fabbricato: La struttura è con fondazioni in c.a. del tipo con telaio a travi rovesce, struttura portante in c.a. e solai continui in latero-cemento; murature perimetrali (del tipo a cassetta) e muri divisorii interni in foratini di laterizio; copertura a falde; rampe della scala in c.a.

Finiture esterne: Le facciate sono rifinite con intonaco cementizio e sono tinteggiate con pittura al quarzo; i pavimenti dei balconi sono in mattonelle di ceramica, le ringhiere sono in ferro sostenute da un basso muretto con coprimuro in laterizio; la pavimentazione della scala e dei pianerottoli è in granito.

Finiture interne:

Officina a piano terra – Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura bianca; una fascia alta circa un metro dal pavimento è verniciata con smalto di colore grigio. Il pavimento è in piastrelle quadrate di graniglia di 30 cm. Un bagno di piccole dimensioni è ricavato nel vano sottoscala; esso è rivestito con piastrelle di ceramica e dotato di vaso e lavabo di tipo economico così come la rubinetteria. Le porte-



vetrine sono in alluminio con vetro singolo mentre le finestre hanno telaio in ferro con vetro singolo.

Impianti: impianto elettrico, telefonico e acqua potabile municipale.

Autosalone al primo piano - Le pareti e il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura bianca. Il pavimento è in mattonelle di ceramica montate con la posa "a spina di pesce". Il bagno è posizionato sul lato ovest ed è rivestito con piastrelle di ceramica, esso è dotato di apparecchi sanitari di tipo comune così come la rubinetteria. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e scuri esterno anch'essi in alluminio.

I divisori della zona archivio sono costituiti da pareti modulari mentre quelle della zona amministrativa e del deposito ricambi sono realizzate in cartongesso.

Impianti: impianto elettrico, telefonico e acqua potabile municipale.

Apprezamenti generali: L'officina al piano terra è costituita da un unico vano preposto alla riparazione degli autoveicoli; l'altezza dal soffitto al pavimento è pari a 3,88 ml. L'ambiente presenta delle ampie finestre che apportano una sufficiente illuminazione naturale. Il bagno è posizionato nel sottoscala e l'altezza è inferiore ai limiti di legge. Complessivamente il locale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

L'immobile al primo piano, suddiviso tra autosalone e zona amministrativa, ha un'altezza netta di 2,90 ml. Gli ambienti sono discretamente luminosi anche grazie alle ampie vetrate della zona espositiva. Una rampa in c.a. è stata realizzata nella mezzeria del lato ovest per permettere il trasporto dei veicoli dall'esterno al primo piano.

Come da documentazione fornita dal locatario dei magazzini, nel periodo di giugno del 2016 sono stati eseguiti dei lavori di manutenzione che hanno interessato principalmente il soffitto e le pareti dell'autosalone (riparazione di pignatte, travetti e intonaco), per una spesa complessiva di € 14706,49 come da fatture allegate (All. "P"). Il locale si presenta pertanto in ottime condizioni d'uso.

Il primo piano è così distribuito: reception, salone espositivo, tre uffici, deposito ricambi, archivio e bagno. Le finiture sono del tipo comune. Esternamente l'edificio si presenta in buono stato di manutenzione.

Risposta al quesito 5.

L'edificio è stato realizzato dai sig.ri [redacted] e [redacted] con regolare concessione edilizia del [redacted]



10/11/1979 e successiva variante del 05/02/1990 (All. "H"). Il terreno su cui sorge il fabbricato è stato acquistato dai coniugi con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Ruscio di Filadelfia, stipulato in data 10/08/1977, repertorio n°5795, registrato a Vibo Valentia il 23/08/1977. Un altro piccolo appezzamento di terra su cui è edificata la zona retrostante del fabbricato è stato acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella di Catanzaro, stipulato in data 26/10/2007, repertorio n° 4262, registrato a Catanzaro il 05/11/2007. Il Notaio Panzarella ha successivamente effettuato un atto di rettifica dello stesso in data 06/04/2012, repertorio n°12511, registrato a Lamezia Terme il 13/04/2012 (All. "L").

Risposta al quesito 6.

I beni di cui trattasi risultano così intestati:

- [REDACTED], proprietà per 1/2;
- [REDACTED], proprietà per 1/2;

Poiché il pignoramento è sull'intera proprietà dell'immobile e non vi è comproprietà con altri soggetti, non si rende necessario valutarne una possibile divisibilità.

Risposta al quesito 7.

Gli immobili sono stati dati in locazione alla società [REDACTED], con contratto registrato a Lamezia Terme il 03/07/2012 al n°1644 serie 3. Il contratto ha una durata di anni 6+6 con scadenza il 03/07/2024 e prevede un canone annuo di affitto pari a € 5400,00. Successivamente è stata effettuata una modifica al contratto di locazione con diminuzione del canone per un importo annuo complessivo di € 3600,00; la modifica al contratto è stata registrata a Lamezia Terme il 12/07/2016 al n°862 serie 3 (All. "M").

Risposta al quesito 8.

Dagli atti si evince che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] inoltre non sussistono convenzioni patrimoniali riportate a margine dell'atto (All. "N").



Risposta al quesito 9.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di perizia, così come non esistono vincoli di natura storico-artistico o di natura paesaggistica.

Risposta al quesito 10.

Dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di CATANZARO (All. "F") sono risultate le seguenti trascrizioni gravanti sui beni oggetto di perizia che saranno cancellate o non opponibili agli acquirenti degli immobili:

ISCRIZIONI:

Ipoteca Volontaria,

- Presentazione n° 36 del 19/10/1998, Reg. Gen. 19681, Reg. Part. 2306;
- Descrizione: Atto notarile pubblico;
- Data: 08/10/1998;
- Specie dell'ipoteca: Ipoteca Volontaria;
- Codice: 175 – Concessione a garanzia di finanziamento;
- Capitale: £ 120.000.000; Totale: £ 334.000.000

Immobili

- Comune di Curinga, fabbricati, foglio 27, particella 956; sub. 3

A favore

- CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede a Reggio Emilia, per la quota di $\frac{1}{4}$;

Contro

- [REDACTED] il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
- [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

Ipoteca Volontaria,

- Presentazione n° 85 del 18/04/2008, Reg. Gen. 6111, Reg. Part. 1010;
- Descrizione: Atto notarile pubblico;
- Data: 15/04/2008;
- Specie dell'ipoteca: Ipoteca Volontaria;
- Codice: 176 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Capitale: € 500.000; Totale: € 1.000.000

Immobili

- Comune di Curinga, fabbricati, foglio 27, particella 956; sub. 3
- Comune di Curinga, fabbricati, foglio 27, particella 956; sub. 5

A favore

- BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede a Padova, per la quota di $\frac{1}{4}$;

Contro

- [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;



- [REDACTED] per la quota di 1/2;

TRASCRIZIONI:

Trascrizioni contro.

Atto esecutivo o cautelare,

- Presentazione n° 18 del 13/09/2016, Reg. Gen. 12136, Reg. Part. 9483;
- Descrizione: Atto Giudiziario;
- Data: 07/07/2016, n° rep. 756/2016;
- Specie dell'atto: Atto esecutivo o cautelare;
- Codice dell'atto: 726 – Verbale di Pignoramento Immobili;

Immobili

- Comune di Curinga, fabbricati, foglio 27, particella 956; sub. 3
- Comune di Curinga, fabbricati, foglio 27, particella 956; sub. 5

A favore

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena, per la quota di 1/1;

Contro

- [REDACTED] per la quota di 1/2;
- [REDACTED] per la quota di 1/2;

COSTO CANCELLAZIONE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

I costi relativi alla cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, aggiornati al D.L. n°104/2013, sono di seguito riportati:

Costo cancellazione ipoteca volontaria

- a) ipoteca del 19/10/1998, R.G. 19681, R.P. 2306
 - Tassa ipotecaria € 35,00
- b) ipoteca 18/04/2008, R.G. 6111, R.P. 1010
 - Tassa ipotecaria € 35,00

Costo cancellazione trascrizione pignoramento

- Imposta ipotecaria € 200,00
- Imposta di bollo € 59,00
- Tassa ipotecaria € 35,00

Totale € 294,00

Costo trascrizione decreto di trasferimento immobile (entro un mese dalla data di aggiudicazione)

- Decreto di trasferimento € 200,00
- Marca da bollo € 16,00
- Copia conforme c/o tribunale (2 x €16) € 32,00
- € 10,62
- € 3,54

Totale € 262,16



Totale costi per cancellazione formalità			
Cancellazione Ipotecche volontarie	Cancellazione pignoramento	Decreto di trasferimento	Totale costi
€ 35 x 2 = € 70,00	€ 294,00	€ 262,16	€ 626,16

Risposta al quesito 11.

L'analisi accurata delle visure catastali e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse, non ha evidenziato alcuna discordanza.

Risposta al quesito 12.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Curinga si rileva che gli immobili oggetto della perizia sono muniti di concessione edilizia n° 102 del 10/11/1979 e variante a C.E. n° 16 del 05/02/1990 (All. H). Il fabbricato ricade in zona "B" dell'attuale Piano Regolatore (All. "G"). Gli immobili sono provvisti di certificato di agibilità n°6 del 11/05/2011(All. "O").

Risposta al quesito 13.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico degli immobili effettuato dall'esperto (All. "B") e gli elaborati di progetto depositati presso l'archivio del comune (All. "I"), si sono riscontrate delle difformità su entrambi i magazzini. Il bagno del piano terra ha un'altezza pari a 1,85 ml (inferiore ai 2,40 ml previsti dalle norme edilizie e sanitarie) e inoltre è posizionato nel sottoscala. Poiché non ci sono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge 28.02.1985 n. 47, l'abuso non è sanabile per cui si dovrà procedere alla realizzazione di un nuovo bagno all'interno della superficie del locale; si stima complessivamente e solo indicativamente la somma di € 5000,00 per opere murarie, onorari tecnici e sanzioni.

Per quanto riguarda il piano dell'autosalone la difformità principale consiste nella chiusura di un balcone sul lato ovest dell'edificio, da cui è stato ricavato uno stanzino adibito a bagno. È stato inoltre modificato lo schema distributivo dei vani e alcune finestre risultano spostate. Per quel che concerne l'aumento volumetrico (realizzazione del bagno), esso non è suscettibile di sanatoria per cui si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi (art. 31 D.P.R. 380/2001) mentre le altre trasformazioni possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001; si stima un costo complessivo di € 7000,00 (opere murarie, sanzioni e onorari tecnici).



Risposta al quesito 14.

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

Risposta al quesito 15.

Per la valutazione dell'immobile oggetto della presente procedura si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di *stima sintetico comparativo*, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, a cui si perviene raffrontando i prezzi correnti di immobili simili con i beni da stimare.

La stima sintetica ha necessariamente tenuto conto dell'influenza che su tale prezzo hanno molti fattori come l'ubicazione, l'appetibilità della zona, le caratteristiche fisiche, lo stato di conservazione e manutenzione, l'accesso, l'esposizione, il collegamento e la presenza di servizi di urbanizzazione.

Attraverso le indagini sull'andamento del mercato immobiliare del Comune di Curinga relativo alle libere contrattazioni private ed a quelle operate dalle agenzie immobiliari, e inoltre prendendo in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha determinato i valori di mercato, sulla base dei quali è stata effettuata la valutazione che segue, tenendo conto di quanto altro è influente sul giudizio di stima.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE

LOTTO N°1 (MAGAZZINO A PIANO TERRA):

N°	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
1	Officina	392.5	1	392.5
	Superficie muri	27.8	1	27.8
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO				420.3

LOTTO N°2 (MAGAZZINO AL PRIMO PIANO):

N°	AMBIENTE	SUPERFICIE MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
1	Salone espositivo	278.1	1	278.1
2	Ufficio	20.0	1	20.0
3	Ufficio	12.9	1	12.9



4	Deposito	68.4	1	68.4
5	Reception	19.4	1	19.4
6	Ufficio	7.1	1	7.1
7	Archivio	19.1	1	19.1
8	Bagno	6.4	1/3	2.1
9	Balcone	7.3	1/3	2.4
10	Balcone	13.6	1/3	4.5
11	Balcone	3.9	1/3	1.3
12	Balcone	6.3	1/3	2.1
13	Balcone	8.9	1/3	3.0
	Superficie muri	37.2	1	37.2
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO				477.6

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

a) **Fonte Osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio – OMI 1° semestre 2016**

Le quotazioni di mercato relative a fabbricati situati nella micro-zona in cui ricadono gli immobili oggetto della procedura, come risultano dalle banche dati dell'osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio (OMI), indicano i seguenti valori:

Tipologia	Zona	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Magazzini	Curinga - centro urbano	260	320
Negozi	Curinga - centro urbano	650	780

b) **Indagini dirette**

Dalle informazioni raccolte sul prezzo di mercato di immobili aventi caratteristiche simili nel territorio in questione, si riscontrano valori compresi tra 600 €/mq e 750 €/mq.

In considerazione quindi dei valori riscontrati e delle quotazioni dell'OMI, delle finiture e dello stato di conservazione degli immobili pignorati, appare congruo e prudentiale assumere un valore di mercato pari a:

- Officina a piano terra = 650 €/mq;
- Autosalone al primo piano = 750 €/mq

considerando l'attuale congiuntura economica con un andamento di mercato statico. Pertanto il probabile valore commerciale si determina dal prodotto della quantità di superficie per il prezzo a metro quadro.



LOTTO 1:

- 420,30 mq x 650,00 €/mq = € 273195,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima

- Spese per sanatoria edilizia = € 5000,00
- Riduzione percentuale per assenza di garanzia da vizi occulti (10%) = € 27319,50

Valore finale

€ 273195,00 - € 5000,00 - € 27319,50 = € 240875,50 **arrotondato a € 241000,00**

LOTTO 2:

- 477,60 mq x 750,00 €/mq = € 358200,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima

- Spese per sanatoria edilizia = € 7000,00
- Riduzione percentuale per assenza di garanzia da vizi occulti (10%) = € 35820,00

Valore finale

€ 358200 - € 7000 - € 35820 = € 315380,00 **arrotondato a € 315000,00**

QUINDI IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI È PARI A

€ 556000,00 (euro cinquecentocinquantaseimila/00)



Risposta al quesito 16.

Lotto n°1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di un magazzino posto al piano terra di un edificio a complessivi 3 livelli fuori terra, composto da un unico locale ad uso officina meccanica.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Curinga, Via C. Colombo n°62.
CONFINI	L'immobile confina con la corte sui lati sud, est e ovest. Il lato nord è in aderenza con un altro magazzino individuato come sub.4.
DATI CATASTALI	Comune di Curinga, foglio 27, particella 956, sub. 3, categoria C/3, classe 1, consistenza 399 m ² , superficie catastale 452 m ² , rendita euro 370,92.
PROPRIETÀ	[redacted] proprietà per ½; [redacted] proprietà per ½.
PROVENIENZA DEL BENE	L'edificio è stato costruito dai sig.ri [redacted] con regolare concessione edilizia. Il terreno su cui sorge il fabbricato è pervenuto ai proprietari con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Ruscio di Filadelfia, stipulato in data 10/08/1977, repertorio n°5795, registrato a Vibo Valentia il 23/08/1977. Un altro pezzo di terra è stato acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella di Catanzaro, stipulato in data 26/10/2007, repertorio n° 4262, registrato a Catanzaro il 05/11/2007. Successivamente è stato effettuato un atto di rettifica dello stesso in data 06/04/2012, repertorio n°12511, registrato a Lamezia Terme il 13/04/2012.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Iscrizioni</p> <p>Ipoteca Volontaria: 19/10/1998, Reg. Gen. 19681, Reg. Part. 2306; Capitale: £ 120.000.000; Totale: £ 334.000.000; a favore: Credito Emiliano S.p.A. con sede a Reggio Emilia, per la quota di 1/1; contro: [redacted] la quota di 1/2; [redacted] per la quota di 1/2.</p> <p>Ipoteca Volontaria: 18/04/2008, Reg. Gen. 6111, Reg. Part. 1010; Capitale: € 500.000; Totale: € 1.000.000; a favore: Banca Antonveneta S.p.A. con sede a Padova, per la quota di 1/1; contro: [redacted] per la quota di 1/2; [redacted] per la quota di 1/2.</p> <p>Trascrizioni contro:</p> <p>Pignoramento: 13/09/2016, Reg. Gen. 12136, Reg. Part. 9483; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena, per la quota di 1/1; contro: [redacted] per la quota di 1/2; [redacted] per la quota di 1/2.</p>



OCCUPAZIONE	Attualmente il locale è in affitto; il contratto di locazione ha una durata di anni 6+6 con scadenza il 03/07/2024.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	L'edificio è munito di concessione edilizia n° 102 del 10/11/1979 e variante a C.E. n° 16 del 05/02/1990. Il fabbricato ricade in zona "B" dell'attuale PRG. Il bagno risulta difforme alle norme edilizie e sanitarie. L'abuso non è sanabile per cui bisogna realizzare un nuovo bagno all'interno della superficie del locale; si stima un costo di € 5000,00 per opere murarie, onorari tecnici e sanzioni.
AGIBILITÀ	L'immobile è provvisto del certificato di agibilità n°6 del 11/05/2011.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 241000,00 (euro duecentoquarantunomila/00)

Lotto n°2

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di un magazzino posto al primo piano di un edificio a complessivi 3 livelli fuori terra, suddiviso in una vasto salone e una zona amministrativa.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Curinga, Via C. Colombo n°62.
CONFINI	L'immobile confina con la corte sui lati sud, est e ovest. Il lato nord è in aderenza con un altro magazzino individuato come sub.4.
DATI CATASTALI	[redacted] gli 27, particella 956, sub. 5, categoria C/1, classe 1, consistenza 432 m ² , superficie catastale 464 m ² , rendita euro 2119,54.
PROPRIETÀ	[redacted], proprietà per ½; [redacted], proprietà per ½.
PROVENIENZA DEL BENE	L'edificio è stato costruito dai sig.ri [redacted] con regolare concessione edilizia. Il terreno su cui sorge il fabbricato è pervenuto ai proprietari con atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Ruscio di Filadelfia, stipulato in data 10/08/1977, repertorio n°5795, registrato a Vibo Valentia il 23/08/1977. Un altro pezzo di terra è stato acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio Sebastiano Panzarella di Catanzaro, stipulato in data 26/10/2007, repertorio n° 4262, registrato a Catanzaro il 05/11/2007. Successivamente è stato effettuato un atto di rettifica dello stesso in data 06/04/2012, repertorio n°12511, registrato a Lamezia Terme il 13/04/2012.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Iscrizioni</p> <p>Ipoteca Volontaria: 18/04/2008, Reg. Gen. 6111, Reg. Part. 1010; Capitale: € 500.000; Totale: € 1.000.000; a favore: Banca Antonveneta S.p.A. con sede a Padova, per la quota di 1/1; contro: [redacted] per la quota di ½ [redacted] per la quota di ½.</p> <p>Trascrizioni contro</p>



	Pignoramento: 13/09/2016, Reg. Gen. 12136, Reg. Part. 9483; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede a Siena, per la quota di $\frac{1}{1}$; contro: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$; [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.
OCCUPAZIONE	Attualmente il locale è in affitto; il contratto di locazione ha una durata di anni 6+6 con scadenza il 03/07/2024.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	L'edificio è munito di concessione edilizia n° 102 del 10/11/1979 e variante a C.E. n° 16 del 05/02/1990. Il fabbricato ricade in zona "B" dell'attuale PRG. Il bagno risulta difforme alle norme edilizie e sanitarie. L'abuso non è sanabile per cui bisogna realizzare un nuovo bagno all'interno della superficie del locale; si stima un costo di € 7000,00 per opere murarie, onorari tecnici e sanzioni.
AGIBILITÀ	L'immobile è provvisto del certificato di agibilità n°6 del 11/05/2011.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 315000,00 (euro trecentoquindicimila/00)

Risposta al quesito 17.

La documentazione fotografica, descrittiva dello stato attuale dei luoghi oggetto di perizia, è riportata nell'allegato "C" (Rilievo fotografico).

5. - CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 03 febbraio 2016

Il C.T.U.

Arch. Nicola ARPAIA

