

TRIBUNALE DI CATANZARO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 113/2022 r.g.espr.

Promosso dal creditore procedente

SPRING SPV s.r.l.

Vs

debitore esecutato

CONNEXA s.r.l.

RELAZIONE FINALE RELATIVA AL BENE IMMOBILIARE

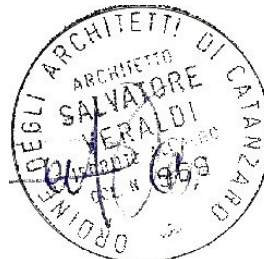
INDIRIZZO	VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O - CATANZARO
TIPOLOGIA	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Paolo PIRRUCCIO

Il Consulente Tecnico

Dott. Arch. Salvatore Veraldi



INTRODUZIONE		
Premessa		
Svolgimento delle operazioni peritali		
LOTTO DI VENDITA		
FABBRICATO INDUSTRIALE – CATANZARO LOC. FORTUNA – FOGLIO 93 PARTICELLA 2571 SUB 13		
Individuazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene		Pag. 6
	Ubicazione e accessibilità	
	Caratteri tipologici e strutturali dell'immobile presente	
	Caratteristiche generali e descrittive del bene pignorato	
	Confini	
	Consistenza dell'unità immobiliare	
	Stato manutentivo interno ed esterno	
	Eventuali opere da eseguire sul bene e relativi costi	
	Dati catastali dell'unità immobiliare	
	Storico catastale dell'unità immobiliare	
	Rappresentazione fotografica del bene	
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari		Pag. 10
	Identificazione dell'unità immobiliare e diritti reali sul bene	
	Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	
Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo un base è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento		Pag. 13
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)		Pag. 13
	Premessa	
	Metodo e criterio di stima adottati	
	Valore commerciale del bene	
	Schema sintetico descrittivo del lotto di vendita	
Possibile formazione del bene in lotti separati, ove possibile, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita		Pag. 20
Verifica della possibilità di una divisione in natura del bene, in caso di comproprietà, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli		Pag. 20
Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato		Pag. 20
	Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
	Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero da alcuno dei suddetti titoli		Pag. 23



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		Pag. 24
	Dati urbanistici e regolarità edilizia	
	Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità	
Verifica in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.		Pag. 26
Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)		Pag. 27
	Descrizione generale degli impianti tecnologici	
	Dettaglio degli impianti esistenti	
	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	

ALLEGATI

ALLEGATO A	<i>Elaborati fotografici</i>
ALLEGATO B	<i>Elaborati grafici</i>
ALLEGATO C	<i>Verbali di sopralluogo</i>
ALLEGATO D	<i>Elaborati catastali</i>
ALLEGATO E	<i>Elaborati ipotecari</i>
ALLEGATO F	<i>Titolo di proprietà</i>
ALLEGATO G	<i>Allegati tecnici comunali</i>
ALLEGATO H	<i>Elaborati mercato immobiliare</i>
ALLEGATO I	<i>Certificazione Energetica (APE)</i>
ALLEGATO L	<i>Richieste documentazioni e varie</i>



INTRODUZIONE

PREMESSA

Con provvedimento del Giudice del Tribunale di Catanzaro - Sezione Esecuzione Immobiliari - Dott. Paolo Pirruccio notificato dalla cancelleria in data 13 gennaio 2023, il sottoscritto Arch. Salvatore Veraldi, con studio tecnico in Catanzaro, Contrada Casello n. 34, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 969, è nominato C.T.U. per la valutazione del bene richiamato dagli estremi dell'atto di pignoramento. In osservanza alle prescrizioni operative disposte dal Giudice Esecutore, la perizia viene suddivisa seguendo l'iter pratico di risposta ai quesiti in modo tale da consentire una lettura più chiara della consulenza tecnica.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In virtù della nomina il sottoscritto C.T.U.:

- ha verificato la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. di cui la RELAZIONE BREVE;
- ha identificato il complesso immobiliare, oggetto di perizia, dando inizio al sopralluogo avvenuto in data 9 febbraio 2023 come da verbale allegato (cfr. Allegato C) oltre che ad effettuare il servizio fotografico da cui ha estrapolato le foto ritenute più significative (cfr. Allegato A);
- contestualmente al sopralluogo ha effettuato le necessarie misurazioni con l'ausilio di rullina metrica tradizionale successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione Autocad (cfr. Allegato B) provvedendo a redigere le varie planimetrie e cartografie aggiornate dello stato di fatto;
- nel sopra citato sopralluogo il c.t.u. ha eseguito il rilievo geometrico, il rilievo materico di serramenti, murature, solai, pavimenti, rilevando anche l'inesistenza del libretto degli impianti tecnici (termo elettrici e idraulici), in modo da poter valutare la corretta esecuzione degli stessi e determinare così l'efficienza energetica dell'intero immobile previsto dal d.P.R. 74/2013.
- si è recato presso il Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, l'Ufficio Tecnico dell'ASP e successiva comunicazione telefonica con il Commissariato degli Usi Civici della zona interessata, allo scopo di reperire la documentazione depositata e valutare la legittimità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della procedura, provvedendo a richiedere ed acquisire copia della documentazione comprovante l'esistenza del bene (cfr. Allegati G,D ed E);



- ha provveduto a richiedere ed acquisire copia dell'Atto di Vendita presso lo Studio Notarile Dott.ssa Carmen Infantino ossia la documentazione comprovante non solo la vendita dell'immobile quanto la provenienza del bene in modo da ricostruire la situazione dell'ultimo ventennio attraverso le visure ipotecarie e catastali (cfr. Allegati F);
- per la valutazione estimativa ha acquisito i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona interessata o comunque limitrofa e attinente alla tipologia (cfr. Allegato H), nonché ha compiuto le necessarie ricerche telefoniche presso le Agenzie Immobiliari dislocate nel territorio comunale;



LOTTO DI VENDITA

D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Catanzaro – Viale Maga Grecia - Foglio n. 93 Particella n. 2751 Sub n. 13

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene

Ubicazione e accessibilità

Il complesso in oggetto è posto a sud di Catanzaro in una area attrezzata e vicina alla località marina del capoluogo. L'ubicazione pianeggiante del territorio circostante ha favorito alcune attività per un uso commerciale essendo le stesse ubicate in una area abbastanza lineare e poste sul lato opposto alle residenze.

Il terreno, sul quale si sviluppa il fabbricato a due piani, confina su tre lati con la corte, ad uso sosta delle attività presenti, e con il capannone del quale ne è parte integrante.

Il Viale Magna Grecia, perpendicolare al capannone, risulta anch'esso pianeggiante e si dirama fino alla stazione ferroviaria e allo svincolo stradale, posto ad una quota più alta, che permette il facile collegamento sia al centro marinaro di Lido che all'area direzionale di Germaneto.

Caratteri tipologici e strutturali dell'immobile presente

Per la descrizione si fa riferimento alle planimetrie in varie scale nelle quali vengono indicati i corpi di fabbrica. Il complesso immobiliare oggetto di valutazione, costituito da una attività in disuso, a forma rettangolare/quadrata, si sviluppa su due piani fuori terra, un ingresso principale, un locale ascensore e un corpo scala rivestito in lamiera di collegamento alla suddetta attività collocata al piano superiore.

La copertura dello stesso, inaccessibile al proprietario esecutato, è costituita da una struttura portante formata da travi al di sopra delle quali è stato posto uno strato protettivo e impermeabilizzante oltre al parapetto che delimita l'intero fabbricato. Il solaio intermedio ha la struttura armata in cemento mentre le facciate dell'edificio, sono tutte intonacate e piastrellate.



Caratteristiche generali e descrittive del bene pignorato.

L'immobile ubicato in Viale Magna Grecia del Comune di Catanzaro è diviso tra Piano Terra (zona ingresso, un piccolo disimpegno e locale ascensore) e un Piano Primo (ex attività operative tecniche/commerciali oltre ai servizi igienici). Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto viene attualmente stimato come D/7 – FABBRICATO INDUSTRIALE. L'area interna presenta locali illuminati e con una comoda ripartizione. Gli infissi sono costituiti da porte in cristallo e alluminio ad un battente e da finestre realizzate in alluminio e vetro doppio o vetro camera. L'altezza utile al piano terra è di 4,65 mt. mentre al piano superiore l'altezza dal pavimento al solaio risulta pari a 3,00 mt. Le pareti e i soffitti sono intonacati e rivestiti da pittura lavabile. I vari ambienti risultano pavimentati in gres porcellanato trattato all'estremità, i bagni invece presentano sul fondo piastrelle e sono rivestiti in ceramica per un'altezza media di 1,50. Questi ultimi presentano aria e luce artificiale, sono divisi e arredati da vasi e lavabi.

Confini

Si fa riferimento alle planimetrie riportate nei particolari che riguardano la pianta dei luoghi oltre alla descrizione dell'Atto di Compravendita e le planimetrie catastali aggiornate. Le superfici e i relativi confronti sono ricavate attraverso i grafici, quotati in scala 1:200, che riportano fedelmente il sito in questione grazie anche al supporto tecnico installato sul computer (AUTOCAD). Per cui avremo: immobile pignorato ubicato in località Fortuna di Catanzaro che viene individuato dal titolo del Notaio Dott.ssa Carmen Infantino come confinante con vano scala, stessa ditta venditrice, corte comune, salvo altri.

Consistenza dell'unità immobiliare

Le superfici relative all'immobile, sono state ricavate dagli elaborati grafici quotati in scala 1:200 e rilevati dalla C.T.U. in sede di sopralluogo, alcune delle quali in comparazione sia alle quote progettuali dell'Ufficio Tecnico Comunale che dalla Sezione del Catasto, ora ubicata presso l'Agenzia delle Entrate.

L'appartamento al Piano Terra risulta suddiviso nei seguenti ambienti: una scala rivestita in materiale ferroso antiscivolo, un ascensore e un piccolo disimpegno. Al piano superiore o piano primo i vari locali risultano suddivisi in area accoglienza e disimpegno, una area lavoro e commerciali, servizi



igienici oltre ai balconi e alla scala di collegamento con ascensore (questi ultimi vengono calcolati in misura pari alla proiezione orizzontale dei due piani). In particolare abbiamo:

Piano	ambiente	larghezza	lunghezza	Totale
Piano terra	Scala di collegamento al primo piano, corridoio e ascensore	4,85	4,75	23,05
	Sottoscala/disimpegno	3,20	1,70	5,44
Piano primo	Scala di collegamento al primo terra, corridoio e ascensore	4,85	4,75	23,05
	Disimpegno ufficio	3,15	2,20	6,93
	Area accoglienza	6,13	3,47	21,27
	Servizi igienici	3,74	5,60	20,94
	Area commerciale, area riunioni, area tecnica e area sviluppo software	389,96		389,96
	Balconi	2,05	(6,93+11,99 6,93)	52,99
	TOTALE METRI QUADRI			543,63

Stato manutentivo dell'immobile

I rivestimenti e gli intonaci interni sono in discreto stato di conservazione. Gli infissi risultano senza spifferi e sono buone sia le esposizioni che l'aerazione e l'illuminazione dei locali stessi. I muri sono di adeguato spessore, non presentano lesioni o cedimenti di alcun tipo.

Le facciate esterne mostrano in discreto stato di manutenzione, non sono visibili né lesioni e neppure movimenti del terreno che fanno supporre ad un differimento in atto o futuro.

Eventuali opere da eseguire sul bene e relativi costi

Dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica, il bene **risulta conforme** e , sulla base dei parametri e della normativa vigente, sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite dalla legge approvata.

Le rifiniture e i materiali impiegati risultano però datati. Nel complesso il capannone si mostra funzionale all'uso anche se, nel corso del sopralluogo eseguito il 9 febbraio 2023, vengono riscontrati materiali che necessitano di ripristino per migliorare le capacità o comunque modernizzare le funzioni che verranno richieste in futuro.



Dati catastali dell'unità immobiliare

I beni sono identificati nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (cfr. Allegati D) per come segue nella tabella sotto indicata :

Unità immobiliare : FOGLIO 93 PARTICELLA 2571 subalterno 13									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	CI	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
93	2751	13	3	D/7				Euro 5.645,00	VIALE MAGNA GRECIA Piano T-1
INTESTATO: CONNEXA S.R.L. – Sede in CATANZARO							02537760791	Proprietà 1/1	

Regolarità catastale

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione corrisponde all'attuale visura catastale (conformità soggettiva e oggettiva).

Storico catastale dell'unità immobiliare

Il C.T.U si è recato presso l'Agenzia del Territorio e di seguito viene riportata la tabella esplicativa richiamante i vari passaggi di proprietà ed eventuali frazionamenti, soppressioni e fusioni che hanno generato l'attuale superficie immobiliare.

Si rammenta che quanto stabilito dagli artt. 2668-bis e 2668-ter del Codice Civile, la trascrizione conserva il suo **effetto per venti anni** e se non è rinnovata prima della scadenza del termine, il suo effetto viene a cessare.

La **mancata rinnovazione** della trascrizione del pignoramento nel termine ventennale determina la **caducazione del processo** esecutivo, pignoramento compreso e quindi non è prevista la possibilità che il soggetto interessato possa procedere ad una rinnovazione tardiva dell'originario pignoramento. La mancata rinnovazione dà quindi luogo ad un fenomeno estintivo.

Dal 30/06/2005 CONNEXA S.R.L. risulta proprietaria della particella catastale Atto tra vivi – Compravendita iscritto presso la Conservatoria di Catanzaro in data 08/07/2005				
Unità immobiliare (ed eventuali particelle costituite a seguito di soppressione)	Situazione immobile	Dati derivanti da variazioni, passaggi intermedi e/o precedenti modifiche	Particelle Soppresse o variate secondo il titolo	Situazione degli intestati



Foglio 93 Particella 1086	dal 03/08/1999 al 17/02/2005	ATTO del 03/08/1999 Pubblico Ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Sede di Catanzaro Repertorio n. 107168 – Voltura n. 5595,1/1999 in atti dal 23/09/1999 –	1086	CAMERINO Giuseppe nato a Nicastro (CZ) il 16/03/1933 proprietario per 1/1
Foglio 93B Particella 2751 Sub 5	dal 17/02/2005 al 30/06/2005	ATTO DI DONAZIONE TRASCRIZIONE del 04/03/2005 Registro Generale n. 5254 Registro Particolare n. 3223 - Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 119998 del 17/02/2005 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA	Foglio 93B Particella 2751 Sub 5	CAMERINO Federico nato a Nicastro (CZ) il 25/10/1955 proprietario per ¼ CAMERINO Mario nato a Catanzaro il 27/07/1962 proprietario per ¼ CAMERINO Pietro nato a Nicastro (CZ) il 19/02/1958 proprietario per ¼ CAMERINO Roberto nato a Catanzaro il 21/05/1967 proprietario per ¼
Foglio 93 Particella 2751 Sub 13 Viale Magna Grecia Piano T-1	dal 30/06/2005 fino al 03/05/2023	ATTO PUBBLICO del 30/06/2005 Trascrizione a favore del 08/07/2005 Rep. 34108 R.P. 9060 – R.G. 15960 Rogante. INFANTINO CARMEN – Sede Catanzaro – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	Foglio 93B Particella 2751 Sub 5	CONNEXXA S.R.L. con sede in CATANZARO proprietario per 1/1 numero partita iva 02537760791

Rappresentazione fotografica del bene

Vedi allegati A

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

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

Il complesso immobiliare risulta pervenuto in piena proprietà alla società CONNEXXA SRL (legale rappresentante firmatario dell'Atto Sig. Ansani Salvatore) ubicata in VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791 - TRASCRIZIONE del 02/07/2005 – Registro Generale n. 15960 Registro Particolare n. 9060 - Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 34108/8967 del 30/06/20005 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Identificazione dell'unità immobiliare e diritti reali sul bene

Identificazione dei beni	Titolo di Proprietà	Diritti reali
Fabbricato industriale censito al NCEU del Comune di Catanzaro , al foglio 93 particella 2571 sub 13 – D/7	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA del 30/06/2005 rep. 34108/8967 trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro in data 02/07/2005 – Registro Particolare 9060 Registro Generale 15960 – Rogante	Proprietà del bene per 1000/1000 relativo alla CONNEXXA SRL partita iva n. 02537760791
I dati riportati nel pignoramento		Il diritto reale indicato



corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione notarile consentendo l'univoca individuazione del bene.	Carmen Infantino	nell'atto di pignoramento corrisponde a quello della titolarità della società esecutata Non esistono comproprietari del bene pignorato
--	------------------	---

Ricostruzione storico ventennale dei passaggi di proprietà e delle formalità secondo la sottostante tabella

Data da	Alla data	Venditore o contraente	Compratore o acquirente	Foglio, Particelle e Subalterni Catastali Unità Immobiliare	Particelle variate o soppresse	Formalità - Atti notarili - Indicazioni di variazione catastale
RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE IMMOBILIARE IN TESTA A CAMERINO GIUSEPPE E FIGLI DAL 03/08/1999						
03/08/1999		Armone Anna (usufruttuaria parziale) nata a Catanzaro il 06/12/1914 Monterosso Maria nata a Catanzaro il 11/04/1935 1/2 Monterosso Vincenzo nato a Catanzaro il 16/02/1946 1/2	CAMERINO Giuseppe nato a Nicastro (CZ) il 16/03/1933 proprietario per 1/1	Fg 96 P.IIa 1086	Fg 93 P.IIa 1087 Fg 96 P.IIa 699	Atto del 03/08/1999 Pubblico ufficiale GEMINI MARIA GRAZIA SILVANA Sede di Catanzaro Repertorio n. 107168 voltura n. 5595.1/1999 del 23/09/1999
03/08/1999	17/02/2005	CAMERINO Giuseppe nato a Nicastro (CZ) il 16/03/1933 proprietario per 1/1		Fg 93 P.IIa 2571	Fg 93 P.IIa 1086 Fg 93 P.IIa 2572	TIPO MAPPALE in atti dal 12/03/2004 (n. 52723.1/2004)
17/02/2005		CAMERINO Giuseppe nato a Nicastro (CZ) il 16/03/1933 proprietario per 1/1	CAMERINO Federico nato a Nicastro (CZ) il 25/10/1955 proprietario per ¼ CAMERINO Mario nato a Catanzaro il 27/07/1962 proprietario per ¼ CAMERINO Pietro nato a Nicastro (CZ) il 19/02/1958 proprietario per ¼ CAMERINO Roberto nato a Catanzaro il 21/05/1967 proprietario per ¼	Fg 93 P.IIa 2571 Sub 5 F/3		Atto del 17/02/2005 Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Sede CATANZARO Repertorio 119998 DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 3223.1/2005 in atti dal 07/03/2005



13/04/2005		CAMERINO Federico nato a Nicastro (CZ) il 25/10/1955 proprietario per ¼ CAMERINO Mario nato a Catanzaro il 27/07/1962 proprietario per ¼ CAMERINO Pietro nato a Nicastro (CZ) il 19/02/1958 proprietario per ¼ CAMERINO Roberto nato a Catanzaro il 21/05/1967 proprietario per ¼	Fg 93 P.Ila 2571 Sub 5 F/3		Atto del 17/02/2005 Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Sede CATANZARO Repertorio 119998 Registrato in data 03/03/2005 DONAZIONE Voltura n. 3231.1/2005 in atti dal 13/04/2005
13/03/2004	20/02/2008		Fg 93 P.Ila 2571 Sub 5 F/3		COSTITUZIONE in atti dal 12/03/2004 N. 546.1/2004
RICOSTUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE IMMOBILIARE IN TESTA ALLA CONNEXXA S.R.L. DAL 30/06/2005					
30/06/2005		CAMERINO Federico nato a Nicastro (CZ) il 25/10/1955 proprietario per 1/4 CAMERINO Mario nato a Catanzaro il 27/07/1962 proprietario per ¼ CAMERINO Pietro nato a Nicastro (CZ) il 19/02/1958 proprietario per ¼ CAMERINO Roberto nato a Catanzaro il 21/05/1967 proprietario per ¼ Ansani Salvatore Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società a Responsabilità Limitata "CONNEXXA S.R.L." Viale Magna Grecia n. 163/B Catanzaro Proprietario per 1/1	Fg 93 P.Ila 2571 Sub 5 F/3		ATTO PUBBLICO – INFANTINO CARMEN Sede di CATANZARO REP 34108 DEL 08/04/2005 COMPRAVENDITA in atti dal 08/07/2005
26/03/2007	01/10/2007	CONNEXXA S.R.L. Viale Magna Grecia Catanzaro Proprietario 1/1	Fg. 93B P.Ila 2571 Sub 5 A/10	Fg 93 P.Ila 2571 Sub 5 F/3	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO N. 2856.1/2007
01/10/2007	20/02/2008	CONNEXXA S.R.L. Viale Magna Grecia Catanzaro Proprietario 1/1	Fg. 93B P.Ila 2571 Sub 5 A/10		VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO N. 10767.1/2007
20/02/2008	29/02/2008	CONNEXXA S.R.L. Viale Magna Grecia Catanzaro Proprietario 1/1	Fg. 93B P.Ila 2571 Sub 13 D/7	Fg. 93B P.Ila 2571 Sub 13 D/7	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE UFFICIO ATTIVITA' INDUSTRIALE N. 4971.1/2008
29/02/2008	24/07/2008	CONNEXXA S.R.L. Viale Magna Grecia Catanzaro Proprietario 1/1	Fg. 93 P.Ila 2571 Sub 13 D/7		VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO N. 7087.1/2008
24/07/2008	oggi	CONNEXXA S.R.L. Viale Magna Grecia Catanzaro Proprietario 1/1	Fg. 93 P.Ila 2571 Sub 13 D/7		VARIAZIONE CLASSAMENTO



					PROPOSTO	N.
					21092.1/200893B	–
					2751-5-F3 (UNITA'	IN
					CORSO	DI
					COSTRUZIONE)	
LA CONTINUITA' VENTENNALE RISULTA ACCERTATA						

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

L'immobile risulta attualmente di proprietà e nel possesso per 1000/1000 alla società CONNEXA SRL partita iva n. 02537760791. Al momento del sopralluogo avvenuto l'9 dicembre 2022 l'unità immobiliare risulta libero e non esistono contratti antecedenti al pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

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

Premessa

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, alla data dell'incarico.

Il complesso immobiliare è incluso nella categoria catastale **D/7 Fabbricati industriali**, per la quale non si dovrebbe applicare, nessuna norma (L. 392/1978 art. 26), prevedendo per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

In effetti il complesso in esame potrebbe trovare una ragionevole collocazione sul mercato solo se vengono escluse le suddette ragioni normative. Viceversa l'utilizzo ipotizzato, ai fini della stima, è di considerare il bene come immobile destinato solo ad uso industriale , naturalmente tenendo in debita considerazione lo stato di manutenzione e i lavori di ripristino.



La scelta dei valori presi a riferimento ha tenuto conto di tutti gli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, dalla regolarizzazione urbanistica e catastale allo stato di fatto, d'uso e di manutenzione, dallo stato di possesso ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché alle eventuali spese condominiali insolute. In maniera analitica sono stati analizzati gli adeguamenti e le correzioni occorrenti a determinare il costo di mercato più attendibile del bene esecutato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia.

Metodo e criterio di stima adottati

Dopo un'analisi sulle capacità edificatorie della zona interessata e una conoscenza tecnica del bene da valutare l'esperto ha deciso di applicare come procedura di stima il **metodo comparativo diretto** Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili. In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona di Catanzaro si è determinato una quotazione media per fabbricati avendo cura di scartare i prezzi estremi cioè quelli molto bassi e molto alti in quanto non rappresentativi dei valori usuali di compravendita.

Si procederà, in questo modo, con il criterio del "valore di mercato" ovvero applicando il sopra citato procedimento analitico diretto o sintetico suddividendolo nei seguenti punti:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Attraverso dati tabellari messi a disposizione da enti e istituti accreditati (OMI, borsini immobiliari, ect..) si ricava un primo dato relativo al valore di mercato per fabbricato in condizioni ordinarie, relativamente a quelle zone e aree commercialmente contigue



Ricerca parametrica del più probabile valore di mercato

Dalle informazioni acquisite si evince che per tipologie di immobili assimilabili a quelli della stima , in condizioni ordinarie e in aree commerciabili contigue hanno un valore medio di mercato pari a circa 1000 a metro quadro.

E' necessario comunque determinare la consistenza dell'immobile calcolando la superficie commerciale e fare delle considerazioni preliminari sulle caratteristiche dell'ubicazione , della tipologia di edificio e delle peculiarità del bene esecutato.

La migliore conoscenza si basa sulla standard di vetustà , sulla qualità dei servizi e sullo stato di manutenzione necessari per determinare il valore dell'immobile.

In sostanza il metodo consiste nell'assegnare dei coefficienti di apprezzamento/deprezzamento al bene da stimare, considerando i parametri di cui sopra. Quindi possiamo dire che il valore finale dell'immobile sarà dato dal prodotto del valore medio della zona (valore di mercato) per i coefficienti di apprezzamento/deprezzamento:

$$Vi = Vm \times k1 \times k2 \times k3 \times Sc = Vi = Vm \times kt \times Sc$$

Per la determinazione delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio si fa riferimento al "Manuale istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio

Vi= valore dell'unità oggetto di stima;

Vm= valore medio della zona;

k1= esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli della zona;

k2= esprime un apprezzamento per la presenza nell'edificio di servizi non ordinari;

k3= esprime un deprezzamento per le spese di manutenzione straordinaria che si dovranno affrontare;

kt= è un coefficiente sintetico che tiene conto di tutti i coefficienti parziali.



Tornando alla ricerca del capitolo precedente divideremo il metodo in tre fasi :

FASE A – Calcolo delle superfici convenzionali (tenendo conto della precedente singola sommatoria dei vani)

FASE B – Reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette

FASE C – Coefficienti di differenziazione e valore commerciale dei beni

Riepilogo e determinazione del valore del bene a base d'asta

FASE A

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

Calcolo superficie dell'unità immobiliare					
Superficie unità immobiliare				Coeff. %	Superficie commerciale
A SUPERFICI PRINCIPALI	Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, scale e simili –	490,64		1	490,64
B SUPERFICI DI ORNAMENTO	Balconi , Terrazze, Scale esterne, Portici e Patii	comunicanti fino a metri quadri 25	25,00	0,35	8,75
		comunicanti per la quota eccedente	27,99	0,10	2.80
		non comunicanti fino a metri 25	0	0	
		non comunicanti per la quota eccedente	0	0	
B SUPERFICI DI ORNAMENTO I	Corti e Cortili	comunicanti fino a metri quadri 25	0	0	0
		comunicanti per la quota eccedente	0	0	0
B SUPERFICI DI ORNAMENTO I	Giardini e aree di pertinenza di "Ville e Villini"	comunicanti fino a metri quadri 25	0	0	0
		comunicanti per la quota eccedente	0	0	0
C SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI	Box	Nel computo metrico viene defalcato dai lavori di ripristino	0	0	0
SOMMANO					502,19
					502,00



FASE B
REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRETTE

Fonti acquisite

- Tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenente i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento per le aree interessate e per quelle adiacenti. (cfr. **Allegato H**);

ELABORAZIONE DATI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI

Stima in base al valore Nominale

VALORE RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Attraverso i dati acquisiti dal sito OMI dell'Agenzia del Territorio per l'area interessata si deduce un valore vicino a quelli emersi a seguito di indagine presso le agenzie immobiliari. Per quanto riguarda i fabbricati industriale D/7 ricadenti nella zona interessata è opportuno considerare la tipologia relativa alla media tra i due valori di mercato (min. e max) ossia:

D/7 – FABBRICATO INDUSTRIALE		
Valore minimo	Valore massimo	Valore medio considerando che trattasi di fabbricato industriale a due piani
890 €/mq	1100 €/mq	995 €/mq

- Valori rilevati attraverso indagini di mercato (Agenzia Immobiliari) vendite immobili con caratteristiche simili nell'area interessata o limitrofa (cfr. **Allegato H**);

VALORI RILEVATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI
ZONA A RIDOSSO DELLA COSTA – LOCALITA' FORTUNA - CATANZARO

Il valore del mercato immobiliare della zona è stato determinato a seguito di indagine sulle compravendite di immobili simili per tipo e caratteristiche effettuate nel periodo compreso tra gennaio 2022 e aprile 2023. Le informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari e dalle locandine esposte:

IMMOBILE VENDITA (cfr. Allegato H – per i particolari)	IMPORTO euro	MQ	€/mq
Locale commerciale via Quarto, Fortuna	510.000	1.053	484,33
Locale commerciale via Formia, Fortuna	85.000	75	1.133,33
Locale commerciale via Nazionale, Fortuna	130.000	92	1.413,04



Locale commerciale viale Magna Grecia, Fortuna	73.000	58	1.258,62
Negozio – Locale commerciale, Fortuna	95.000	91	1.043,96
Negozio all'asta viale Magna Grecia, Fortuna	872.000	1.645	530,09
Locale commerciale viale Magna Grecia, Fortuna	72.000	60	1.200,00
Negozio all'asta via Tommaso Gullì 6	291.510	209	1.394,78
Capannone industriale all'asta viale Magna Grecia	645.150	1.645	392,19
Ufficio viale Magna Grecia	325.000	500	650,00
Ufficio via Michele Maria Manfredi 2	70.000	55	1.166,67
Negozio via Fiume	110.00	60	1.833,33
COSTO TOTALE DELLE COMPRAVENDITE	-----	5.543	12.510,34
COSTO MEDIO DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILI			1.042,53

FASE C
COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI

Identificazione e discussione dei coefficienti

Gli adeguamenti e i correttivi per lo stato di uso e correzione vengono determinati attraverso dei coefficienti e di differenziazione che permettono di aggiungere le quotazioni immobiliari. Il valore economico attribuito può essere soggetto ad aggiunte e/o detrazioni per effetto del coefficiente kt che verrà calcolato come segue:

coefficiente correttivo		1-10 anni	11-20 anni	21-40 anni	41-60 anni	Oltre 61 anni
K1	Età dell'edificio	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
Coefficiente correttivo		Ottimo	Buono	Medio	Scarso	Fatiscente
K2	Qualità dell'edificio	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
K3	Stato di manutenzione dell'edificio	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80

RIASSUMENDO TUTTO IL METODO SI EVINCE LA SEGUENTE SITUAZIONE:

COEFFICIENTI MOLTIPLICATORI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO		
Coefficiente k1	Età dell'edificio	0,90
Coefficiente k2	Qualità dell'edificio	1,00
Coefficiente k3	Stato di manutenzione dell'edificio	1,00
Media dei coefficienti (k1 + k2 + k3) / 3 = kt 0,97 -		



Tabella sintetica riepilogo coefficienti di differenziazione

Localizzazione del bene	Categoria	Foglio	Part.	Sub	Piano	Coefficiente correttivo
Fabbricato industriale - Viale Magna Grecia – Località Fortuna - Catanzaro	D/7	93	2751	13	T-1	0,97

RIEPILOGO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

Tabella delle compravendite

VALORE MEDI RILEVATI ALLA RICERCA	euro
VALORE RILEVATI ATTRAVERSO L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (V.N.U.)	995,00
VALORE MEDIO AGENZIE IMMOBILIARI	1.042,53
VALORE MEDIO A METRO QUADRO (995,00 + 1.042,53) / 2 =	1.018,76
E IN CIFRA TONDA	1.020,00

Il valore di mercato del bene si ottiene dalla media dei valori ottenuti nella precedente tabella decurtandolo le spese per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica, ivi comprese le eventuali opere edili ed impiantistiche di ripristino, oltre che di una quota di abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti stimabile nel 10 %.

Calcolo analitico valore commerciale del bene

D/7 FABBRICATI COSTRUITI PER LE ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE

VALORE COMMERCIALE STIMATO A NUOVO Superficie mq 495,00	496.678,80
Mq 502,00 x €. 1.020,00 x 0,97 (coeff. correttivo)	
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE:	
SANZIONI AMMINISTRATIVE PER CERTIFICATO DI AGIBILITA' MANCANTE	- 1.500,00
SPESE IMPIANTISTICHE ED EDILI OCCORRENTI PER LA CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE	- 2.000,00
VARIE SPESE PER CONSULENZE E CERTIFICAZIONI OCCORRENTI ALLA REGOLARITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE	- 2.500,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE	490.678,80
ULTERIORI RIDUZIONI PER MANCATA OPERATIVITA' DELLA GARANZIA, PER VIZI OCCULTI E MANCANZA DI QUALITA	
10 % in meno del valore di mercato	- 49.067,88
	-
VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA	441.610,92

VALORE COMMERCIALE DEL BENE A BASE D'ASTA
€. 441.500,00



RISPOSTA AL QUESITO N. 5

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

La piena proprietà dell'immobile pignorato risulta in titolarità all'esecutato. Non esiste possibilità di trasformare l'immobile in lotti separati sia per caratteristiche edilizie e precisa destinazione catastale che per gli spazi interni e i relativi servizi accessori. Per questo motivo il bene si può dichiarare non comodamente divisibile sotto l'aspetto strutturale ed economico-funzionale. La vantaggiosità di vendita perciò permane nella situazione reale e non si prefigura in ulteriori frammentazione delle unità immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

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

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

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

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

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta regolarmente autorizzato pertanto non risultano vincoli che incidono sull'attitudine edificatoria.

Nella sottostante tabella vengono riassunti gli eventuali oneri che resteranno **a carico dell'acquirente**

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
--	---------------------	-------



A	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Fabbricato D/7 ad uso industriale realizzato all'interno di un capannone Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Catanzaro non evidenziano alcun vincolo riguardante l'area interessata dall'intervento (può evincersi nel rispettivo allegato grafico)
B	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Fabbricato D/7 ad uso industriale realizzato all'interno di un capannone Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Catanzaro non evidenziano alcun vincolo riguardante l'area interessata dall'intervento (può evincersi nel rispettivo allegato grafico)
C	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -	Non ci sono oneri condominiali a carico dell'acquirente, né spese straordinarie né cause pendenti in corso.
D	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Non risultano gravami da "usi civici" né diritti demaniali di superficie
E	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non più di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura
F	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
G	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Nessuno
H	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Non esistono domande giudiziali trascritte, diverse dalla ipoteca giudiziale gravante sul bene stesso
I	Difformità catastali	L'estratto planimetrico risulta fedele allo stato dei luoghi.
L	Difformità urbanistico-edilizie	Il progetto convalida la rispondenza dell'intervento realizzato. Lo stesso, insieme ad altri progetti citati e protocollati nell'atto di compravendita, risulterebbe incompleto (come si evince dalla copia rinvenuta in archivio comunale) atti che tuttavia non sono utili all'indagine peritali. Alcuni progetti sopra menzionati sembrerebbero addirittura introvabili così come si evince dall'attuale dichiarazione fatta dall'Ufficio Tecnico di Catanzaro.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura documentazione ipocatastale acquisita in data 3 maggio 2023

Vengono riassunti gli oneri che resteranno a carico del venditore

Trascrizione a favore in cui l'immobile è pervenuto alla ditta attraverso il seguente titolo di provenienza



FOGLIO 93B PARTICELLA 2751 SUBALTERNO 5		
CAMERINO Federico nato a Nicastro (CZ) il 25/10/1955 proprietario per ¼ CAMERINO Mario nato a Catanzaro il 27/07/1962 proprietario per ¼ CAMERINO Pietro nato a Nicastro (CZ) il 19/02/1958 proprietario per ¼ CAMERINO Roberto nato a Catanzaro il 21/05/1967 proprietario per ¼	CAMERINO Giuseppe nato a Nicastro (CZ) il 16/03/1933 proprietario per 1/1	TRASCRIZIONE del 04/03/2005 Registro Generale n. 5254 Registro Particolare n. 3223 - Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 119998 del 17/02/2005 – ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	CAMERINO Federico nato a Nicastro (CZ) il 25/10/1955 proprietario per ¼ CAMERINO Mario nato a Catanzaro il 27/07/1962 proprietario per ¼ CAMERINO Pietro nato a Nicastro (CZ) il 19/02/1958 proprietario per ¼ CAMERINO Roberto nato a Catanzaro il 21/05/1967 proprietario per ¼	TRASCRIZIONE del 02/07/2005 – Registro Generale n. 15960 Registro Particolare n. 9060 - Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 34108/8967 del 30/06/20005 – ATTO TRA VIVI - COMPROVENDITA

FOGLIO 93 PARTICELLA 2751 SUBALTERNO 13

Iscrizione contro e ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario

CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	BPER BANCA spa	ISCRIZIONE del 24/06/2019 – Registro Generale n. 15962 Registro Particolare n. 4271 - Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN – Repertorio 34109 del 30/06/2005 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO 1. Annotazione n. 1709 del 23/05/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 657 del 28/05/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/04/2014 Cancellazione totale eseguita in data 29/05/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 – Art. 40 bis DLgs 385/1993)
CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	BPER BANCA spa	ISCRIZIONE del 10/04/2014 – Registro Generale n. 4389 Registro Particolare n. 306 - Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 42271/14023 del 07/04/2014 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscrizione contro e ipoteca giudiziale

CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	TRIBUNALE DI MONZA	ISCRIZIONE del 23/10/2014 – Registro Generale n. 12278 Registro Particolare n. 1015 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 4875 del 18/06/2014 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
---	---------------------------	--



Iscrizione contro riscossione di avviso e debito esecutivo a favore dall'Agenzia delle Entrate

CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	AGENZIA DELLE ENTRATE	ISCRIZIONE del 24/06/2019 – Registro Generale n. 8387 Registro Particolare n. 764 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 2248/3019 del 21/06/2019 derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	AGENZIA DELLE ENTRATE	ISCRIZIONE del 19/12/2019 – Registro Generale n. 17073 Registro Particolare n. 1716 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Repertorio 2883/3019 del 17/12/2019 derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Atto di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Corte di Appello di Catanzaro a favore di SPRING SPV SRL e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	SPRING SPV SRL – VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 CONEGLIANO (TV) C.F./P.I. 05074030262 PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. VIA VALTELLINA 15/17 - 20159 - MILANO (MI) Partita IVA: 13048380151 - Codice Fiscale: 13048380151	TRASCRIZIONE del 23/06/2021 Registro Generale n. 8515 Registro Particolare n. 7026 Pubblico Ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 2474 del 04/06/2021 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
CONNEXXA SRL VIALE MAGNA GRECIA N. 197/O CATANZARO (CZ) C.F./P.I. 02537760791	SPRING SPV SRL – VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 CONEGLIANO (TV) C.F./P.I. 05074030262 PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. VIA VALTELLINA 15/17 - 20159 - MILANO (MI) Partita IVA: 13048380151 - Codice Fiscale: 13048380151	TRASCRIZIONE del 07/11/2022 Registro Generale n. 15687 Registro Particolare n. 12971 Pubblico Ufficiale UFFICIO GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 6547 del 27/10/2022 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero da alcuno dei suddetti titoli

Non esistono diritti di superficie demaniale sul bene oggetto del pignoramento. La società CONNEXXA S.r.l. attraverso il suo legale rappresentante Ansani Salvatore è unico proprietario dell'immobile pignorato e ne detiene il possesso senza alcuna formula contrattuale o concessoria a



favore di soggetti privati o pubblici. Inoltre il bene in questione non è gravato da “censo”, “livello” o “usi civici” per cui risulta, a tutti gli effetti, pignorabile.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Dati urbanistici e regolarità edilizia

L'unità immobiliare ricade nella nella **Zona D1 Attività produttive esistenti** del Piano Regolatore di Catanzaro anche se il capannone non risulta inserito nel vigente strumento urbanistico di Catanzaro. Dal punto di vista della regolarità edilizia, la stessa, può riassumersi attraverso il seguente prospetto:

PROGETTI	DATE APPROVAZIONE PROGETTO	DIFFORMITA' RISCONTRATE (URBANISTICHE- CATASTALI)	CERTIFICAZIONI PRESENTATE ALLEGATE AL PROGETTO
Licenza - Concessione - Autorizzazione Edilizia n. 6871/95 pratica n. 046 del 25/07/1997 per costruzione del fabbricato artigianale in Viale Magna Grecia Località Fortuna nel Comune di Catanzaro ed identificata al NTC di Catanzaro al foglio 93 particella 699 e 703 Ipotetica Pratica Edilizia presentata da: <i>Monterosso Vincenzo</i> <i>Monterosso Maria</i>	25 settembre 1997 n. 6871/95	La documentazione richiesta risulta introvabile	Vedi precedente colonna
Dia fabbricato per completamento opere in Viale Magna Grecia Località Fortuna nel Comune di Catanzaro ed identificata al NTC di Catanzaro al foglio 93 particella Ipotetica Pratica Edilizia presentata da <i>Camerino Giuseppe</i>	14 gennaio 2000 n. 1494/2000 19 dicembre 2003 n. 65788/2003	La documentazione richiesta risulta introvabile	Vedi precedente colonna
DIA in sanatoria per il completamento interno sita in un immobile ubicato in Viale Magna Grecia Località Fortuna nel Comune di Catanzaro ed identificata al NTC di Catanzaro al foglio 93 particella 2571 subalterni 4,7,8,9,10,11 Pratica edilizia ipotetica presentata da <i>Camerino Giuseppe</i>	11 ottobre 2004 n. 54008 Cambio di destinazione d'uso	La documentazione richiesta risulta introvabile La sua autorizzazione viene menzionata nell'Atto di Compravendita. Il Progetto risulta legato alla successiva DIA in	Comunicazione fine lavori 4 luglio 2006 protocollo n. 49613 Certificato di collaudo del 6 settembre 2006 Comunicazione fine lavori 6 settembre 2006 protocollo n. 63506 Classamento catastale del 6 settembre 2006 Variazione catastale Relazione tecnica asseverata



		sanatoria (7 marzo 2006 n. 18172) nella quale viene richiesta una integrazione	
Variante alla DIA in sanatoria per il completamento interno sita in un immobile ubicato in Viale Magna Grecia Località Fortuna nel Comune di Catanzaro ed identificata al NTC DI Catanzaro al foglio 93 particella 2571 sub 5 Pratica edilizia presentata da <i>Camerino Federico</i> <i>Camerino Mario</i> <i>Camerino Pietro</i> <i>Camerino Roberto</i>	Pratica rilasciata dal comune e protocollata in data 7 marzo 2006 n. 18172 Rispetto alla Dia in sanatoria dell'11 ottobre 2004 n. 54008 vengono richiesti dall'ufficio tecnico a completamento del progetto presentato; 1 marca da bollo 2 calcolo delle superfici e dei volumi per determinare gli oneri costruttivi 3 dimostrazione di avvenuto pagamento delle rate precedenti	La documentazione richiesta risulta introvabile La sua autorizzazione viene menzionata nell'Atto di Compravendita..	Integrazione richiesta Oneri pagamento avvenuto
Edilizia in sanatoria per il completamento interno sita in un immobile ubicato in Viale Magna Grecia Località Fortuna nel Comune di Catanzaro ed identificata al NTC DI Catanzaro al foglio 93 particella 2751 Pratica presentata dall'Architetto Lai Ludovica il 13 dicembre 2006	Pratica rilasciata dal comune e protocollata in data 21 dicembre 2006 n. 93234	Nessuna	Impianto termico DPR 412/93 Impianto elettrico Abbattimento delle barriere architettoniche L. 13/89 Isolamento Acustico

Le difformità inerenti alla diversa disposizione interna e/o eventuali abusi edilizi che risultassero dalle verifiche tra lo stato reale e quello di progetto potranno essere evidenziate al momento



dell'acquisizione dalle copie richieste presso l'archivio tecnico del Comune di Catanzaro. Allo stato attuale il progetto risulta conforme sia dal punto di vista urbano che da quello catastale.

L'unità immobiliare è ubicata in Viale Magna Grecia , facente parte di un capannone che comprende altre attività. Il Permesso di Costruire si può evincere dai documenti (DIA) presentato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Catanzaro dall'Architetto Maria Ludovica Lai che indica sia l'anno di presentazione che il numero di protocollo (cfr. Allegati G). Allo stato attuale il progetto che menziona tale licenza edilizia risulta irreperibile.

Diffformità riscontrate rispetto al progetto

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

Dichiarazione di Agibilita'/Abitabilita'

Tenendo conto che i nuovi documenti richiesti per la regolarizzazione, oltre al su indicato certificato, sono le certificazioni di conformità di tutti gli impianti, le planimetrie catastali, il regolare allaccio alla rete fognaria oltre alla dichiarazione di conformità da parte del direttore dei lavori sia verso la concessione edilizia ed anche il rispetto alla legge sull'isolamento termico, la parte riguardante le vecchie attività **non risulterebbero, ad oggi, ancora in regola**. Comunque la sua approvazione tecnica ed impiantistica così come gli interventi di ripristino o di messa in opera dei nuovi apparati sarà disposta prima del rogito notarile

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Verifica in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non esistono opere abusive e quindi non è contemplata la possibilità di sanatoria a i sensi del citato art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca dell'abuso che quella attuale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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

Descrizione generale degli impianti tecnologici

A seguito di sopralluogo avvenuto in data 9 febbraio 2023 presso l'immobile risultano riconoscibili i vari impianti esistenti: elettrico, di emergenza e idrico-fognario allacciato alla condotta comunale. L'unità è anche dotata di riscaldamento autonomo con inverter incorporato e gli elementi scaldanti / raffreddanti sono costituiti da fan coils.

Allo stato attuale i suddetti apparati sono privi di certificazione e adeguamento alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza ossia l'unità immobiliare pignorata **risulta sprovvista** della **Dichiarazione di Conformità degli Impianti ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37** in grado di regolare la sicurezza degli impianti tecnici che sono in dotazione all'interno dell'area.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il bene interessato dalla procedura esecutiva è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica. Lo stesso certificato verrà redatto dal sottoscritto in una fase successiva.

Catanzaro,



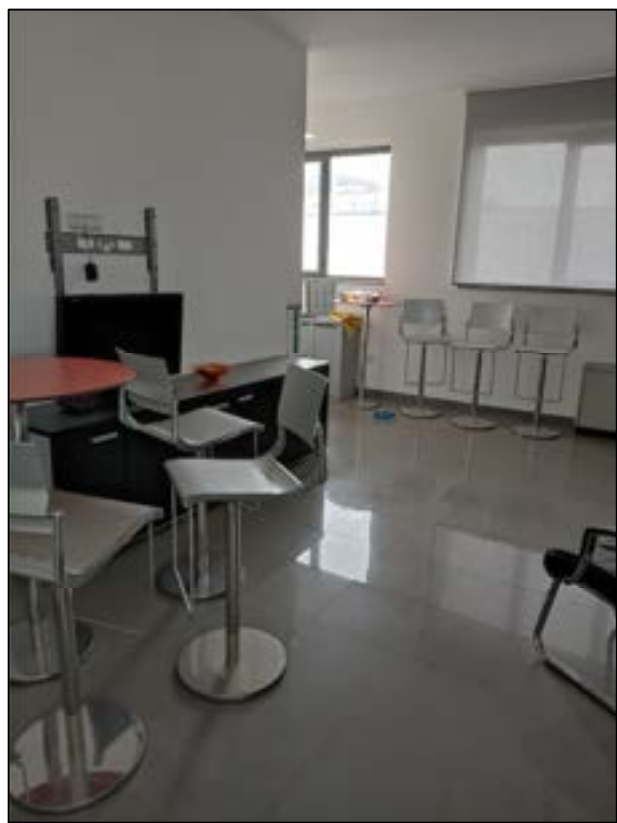
ALLEGATO A

ELABORATI FOTOGRAFICI







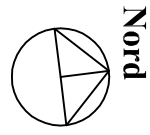




ALLEGATO B

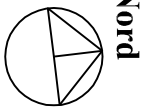
ELABORATI GRAFICI



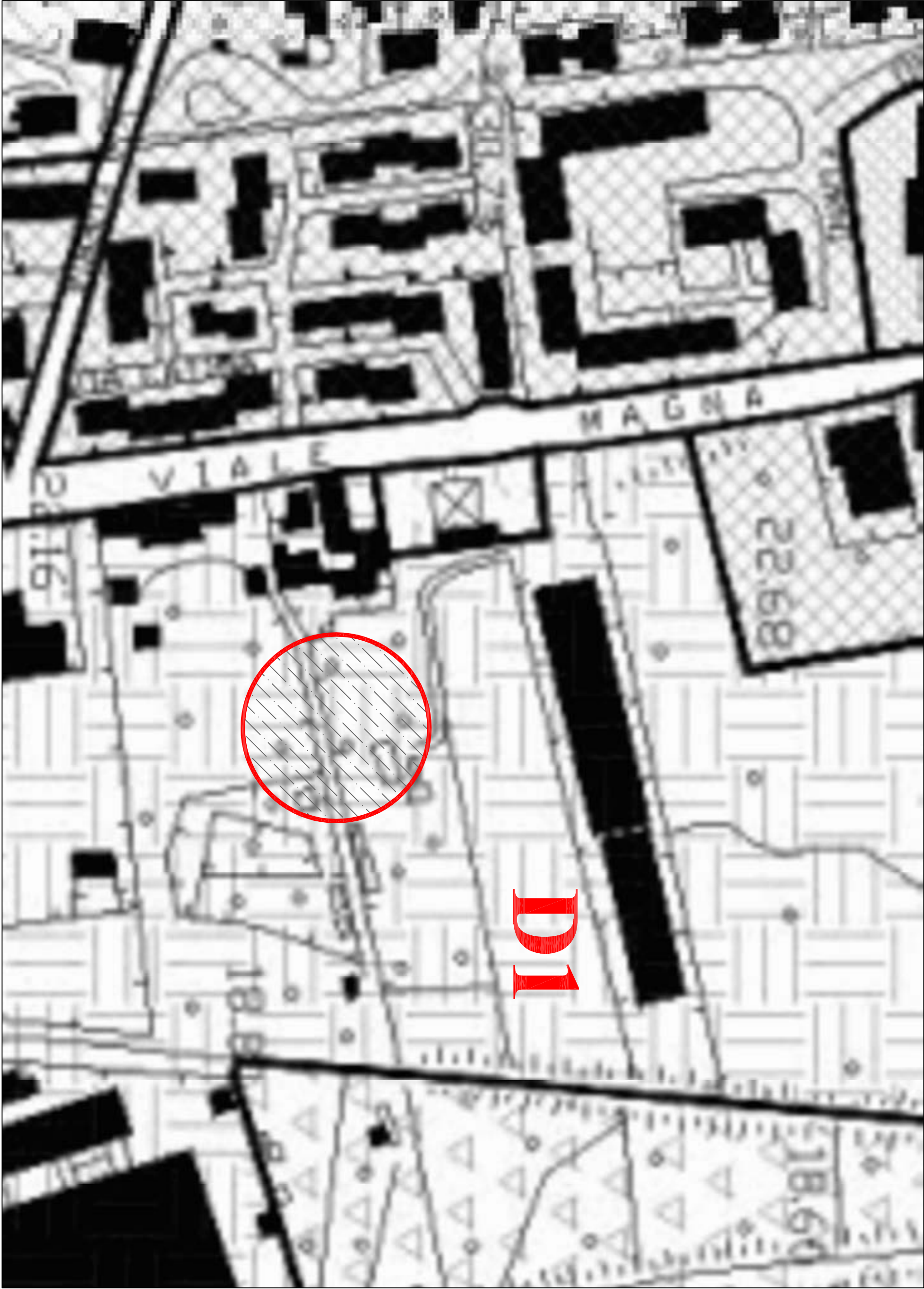


ORTOFOTO AREA INTERESSATA 1:5000

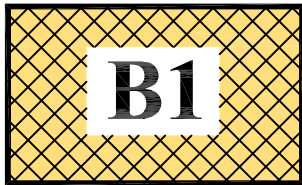




AEROFOTOGRAMMETRIA AREA INTERESSATA 1:500



LE G E N D A



Zona residenziale satura



Attività produttive esistenti

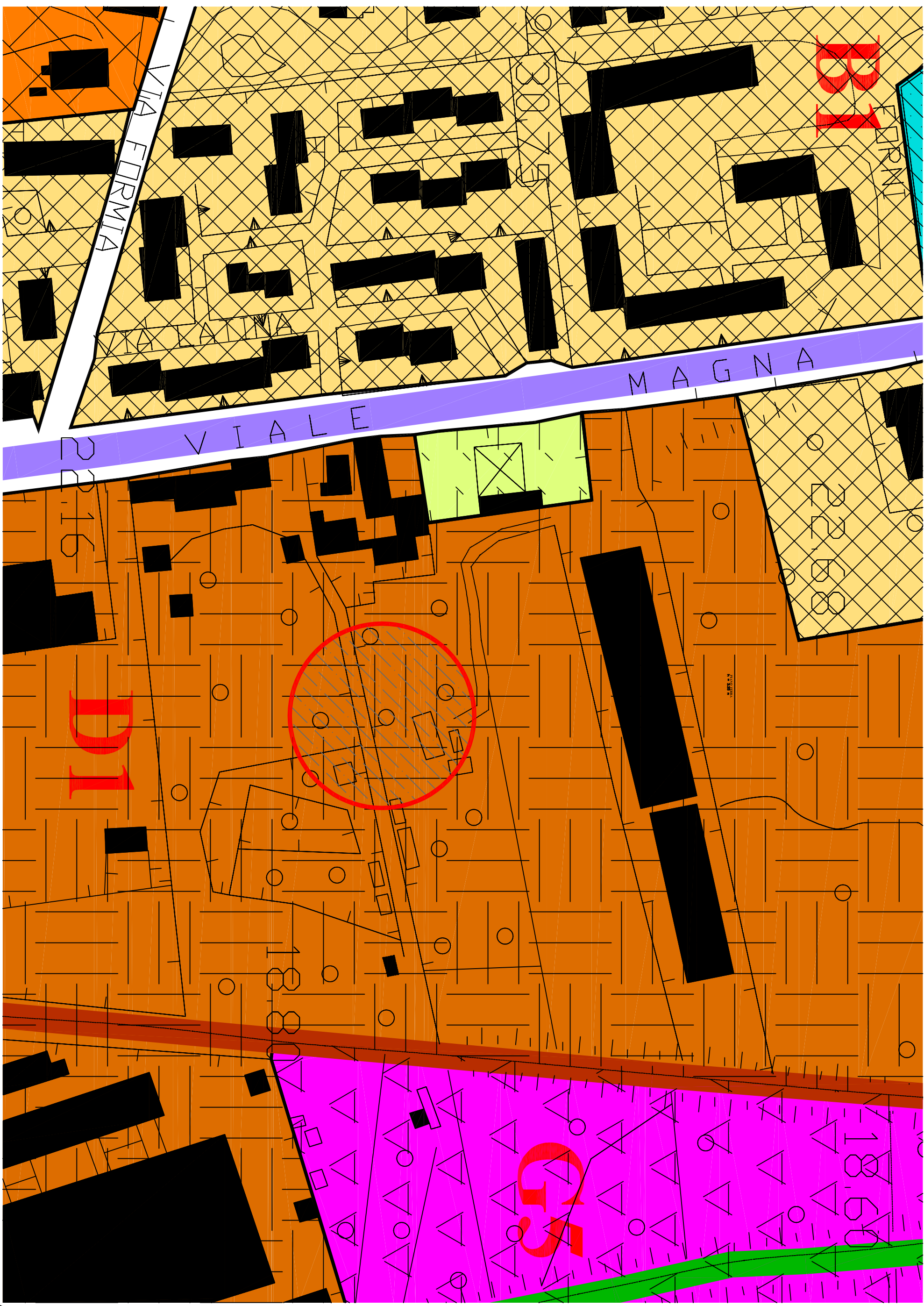


**Aree a verde privato di fruibilità
collettiva con servizi ed attrezzature**

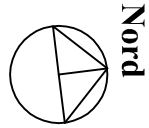


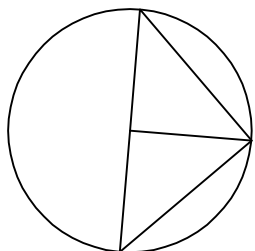


PIANO REGOLATORE GENERALE AREA INTERESSATA 1:500



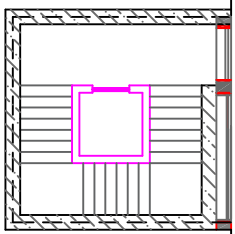
VINCOLI AREA INTERESSATA 1:1000





Nord

PIANO TERRA
 $h = 3,45 \text{ m}$



vano scala

linea copertura

PIANO PRIMO
 $h = 3,00 \text{ m}$

ripostiglio

accettazione

servizi igienici

tramezzi in
vetro e alluminio

vano scala

PIANTE PIANO TERRA E PIANO PRIMO scala 1:200