

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA SONG DAMIANI

***PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 21/2016***

***PROMOSSA DA
GRANT S.P.A.
CONTRO***



***RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE
DEL COMPENDIO PIGNORATO***



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 27 gennaio 2017, nominava in sostituzione del già nominato Stimatore rinunciatario, lo scrivente Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.

In data 31 gennaio 2017, lo scrivente prestava giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina: "Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 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;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
 - 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di 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 dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Lo scrivente, a seguito del conferimento dell'incarico, estraeva il fascicolo telematico relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, provvedendo a richiedere agli uffici preposti, la documentazione concernente il compendio pignorato, e occorrente all'espletamento dell'incarico.

Nel contempo, provvedeva a fissare gli accessi agli immobili pignorati, convocando l'esecutato ed i procuratori del Creditore Procedente ed Intervenuti. I suddetti accessi venivano fissati per il giorno 16 febbraio 2017 alle ore 9:30, con inizio dall'immobile posto in Catanzaro Via Alessandro Turco, muovendosi successivamente presso l'immobile posto in Catanzaro Viale De Filippis, ed ancora presso l'immobile sito nel Comune di Caraffa di Catanzaro Piazza Comita' piano terra, concludendo infine presso l'immobile di Montauro (CZ) Via Dei Giardini. Attesa la necessità di completare le operazioni di accesso, il giorno seguente, 17 febbraio 2017 alle ore 15:00, si compiva una seconda e conclusiva ispezione presso l'immobile sito nel Comune di Caraffa di Catanzaro, Piazza Comita' piano primo.



“ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)”

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- ✓ Per i Servizi Catastali: mancanti le porzione di mappa, mancanti le planimetrie catastali e le visure per immobile;
- ✓ Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la nota di trascrizione, presente la relazione notarile.

“IDENTIFICAZIONE DEL BENE” PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

“Proprietà per 2/9 su unità immobiliare ad uso civile abitazione sita in Caraffa di Catanzaro (CZ), Piazza Comita' n. 7, n. 8, n. 9, contraddistinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Caraffa di Catanzaro (CZ) al Foglio 6, Particella 478 - 479 - 480, Sub. 2-1, Cat. A/4, Classe 2, Cons.5,5 vani, Rend. cat. € 201,68, Indirizzo Piazza Comita' n. 7, n. 8, n. 9, piano T-1;

“DATI CATASTALI”

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA /
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		6	478 479 480	2 1			A/4	2	5,5 vani		€ 201,68	VARIAZIONE del 18/06/2013 protocollo n. CZ0078317 in atti dal 18/06/2013 G.A.F. CODIFICA PLANO INCOERENTE (n.17816.1/2013)
Indirizzo				PIAZZA COMITA' n.7 n.8 m.9 piano T-1;								
INTESTATI												

1												(1)Proprietà per 3/9
2												(1)Proprietà per 2/9
3												(1)Proprietà per 2/9
4												(1)Proprietà per 2/9
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/1991 Volura in atti del 12/04/2000 Registrazione: UR Sede CATANZARO n:34 del 10/03/1992 SUCCESSIONE (n. 7996.1/1992)										

DESCRIZIONE DEL BENE

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche quali: localizzazione, tipologia edilizia, destinazione d'uso, conformità catastale, suddivisione degli ambienti interni, livelli di rifiniture.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, è ubicato nel centro storico di Caraffa di Catanzaro in Piazza Comita', all'interno di un comparto edilizio costituito per lo più



da edifici di remoto impianto, posto in adiacenza alla Strada Provinciale 49, importante arteria di collegamento con i Comuni limitrofi.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa indipendente, confinante sui lati di minore estensione, con immobili di altra proprietà, sul fronte principale con Piazza Comita', e sul fronte retrostante con una corte esterna. Si compone nella sua interezza di due livelli, terra e primo, oltre al livello copertura.

DESTINAZIONE D'USO

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile pignorato ha destinazione A/4, Abitazioni di tipo popolare, ossia "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili".

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali in atti fin dal lontano 31/12/1939, e lo stato dei luoghi accertato nell'accesso si evincono numerose difformità, tra cui la diversa sagoma in pianta, l'avanzamento del corpo di fabbrica, la struttura portante realizzata con travi e pilastri collaboranti alle murature, in luogo dell'originaria struttura portante interamente costruita in muratura, la formazione di due separate unità immobiliari al piano terra ed al primo piano, e la trasformazione di quel che era originariamente un fienile annesso all'appartamento posto al piano terra con accesso dall'attuale soggiorno-cucina-pranzo, che è stato trasformato in magazzino, variando l'ingresso attraverso la chiusura di quello originario, e l'annessione con altro quoziente immobiliare estraneo alla procedura di cui ci si occupa. Comunque, lo stato di fatto attuale, è stato rilevato e riportato sulla planimetria prodotta dallo scrivente, per cui risulterà facilmente riscontrabile quanto detto confrontando le planimetrie allegate.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'unità abitativa al piano terra, allo stato attuale, si compone nella sua interezza, di ingresso, soggiorno-cucina-pranzo, bagno, e due camere da letto.

L'unità abitativa al piano primo, allo stato attuale, si compone, nella sua interezza, di ingresso, soggiorno-cucina-pranzo con terrazzo e balcone, bagno, due camere da letto.



LIVELLI DI FINITURE

L'immobile dall'esterno si presenta in buone condizioni di conservazione, essendo stato presumibilmente, oggetto di lavori di ristrutturazione nel corso degli anni novanta (epoca a cui risalgono le finiture), risulta essere intonacato e tinteggiato al civile, presenta infissi in legno con vetri a taglio termico e persiane in legno. I portoni d'ingresso sono al piano terra del tipo blindato, ed al piano primo in legno. L'interno presenta pavimentazione in monocottura, porte in legno tamburato, muri intonacati e tinteggiati al civile. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e visivamente si presentano in buone condizioni. L'appartamento al piano terra, presenta alcune infiltrazioni d'acqua nei locali cucina-pranzo e bagno, provenienti dal terrazzo-balcone a piano primo, dalla parete perimetrale esterna, e dal camino. Il magazzino annesso all'appartamento piano terra presenta alcune infiltrazioni provenienti da un lucernaio. L'appartamento posto a piano primo, presenta alcune infiltrazioni d'acqua nei locali soggiorno e cucina-pranzo, provenienti dalla parete perimetrale esterna e dal camino, gli infissi esterni versano in cattive condizioni.

**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ
L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

L'immobile pignorato, risulta pervenuto all'esecutato ed agli altri coeredi, ognuno per le rispettive quote, tramite Denuncia di Successione per Causa di Morte del 12/09/1991, Voltura in atti del 12/04/2000, Registrazione Sede Catanzaro n 34 del 10/03/1992 n. 7996.1/1992, per come contenuto in atti nella visura catastale.

**“LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL
TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO”**

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Provinciale, dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultavano Contratti Registrati, in testa all'esecutato riferiti all'unità immobiliare pignorata. Nel corso degli accessi effettuati alle due distinte unità immobiliari, poste rispettivamente al piano terra e primo, la Sig.ra [REDACTED] (cointestataria del bene) dichiarava che entrambe le unità erano detenute da terze persone, in qualità di conduttori, per tale ragione veniva esibita allo scrivente, copia dei contratti registrati a suo nome quale locatore, presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro.



“IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)”

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore, ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, ed in considerazione della circostanza secondo la quale non esistono valori di riferimento per immobili con destinazione “Abitazioni di tipo popolare” si prenderà in esame il valore di riferimento massimo per quanto all'OMI, e di I° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione “Abitazioni di tipo economico” nella medesima zona. Di seguito è riportata un apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	Abitazioni di tipo economico	PROVINCIA CATANZARO-COMUNE CARAFFA DI CATANZARO-FASCIA CENTRALE- ZONA CENTRO URBANO	600,00
Borsino Immobiliare (quotazioni I° Fascia)	Abitazioni di tipo economico	CARAFFA DI CATANZARO-CZ ZONA CAPOLUOGO	536,00

“AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI”

L'immobile pignorato, disponendo già di fatto di due distinte e separate unità immobiliari ai piani terra e primo, con ingressi ed impianti autonomi, si presta alla formazione di due separati lotti. Ad ogni modo risulta doveroso rappresentare che tale situazione di fatto appurata, non è riportata catastalmente.

“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”

Per l'immobile pignorato non risulta possibile la divisione in natura, in quanto non è possibile suddividere materialmente l'immobile, in funzione delle quote di proprietà di ciascun dividente.



“L’ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E 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 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”

Dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che l'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli di carattere storico-artistico, idrogeologico-ambientale o di altro tipo. Trattandosi di un immobile indipendente non risulta essere stato costituito condominio.

Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 28/02/2017 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. TRASCRIZIONE del 29/08/2007 – Registro Particolare 9375 Registro Generale 15293
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/404 del 10/03/1992
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 20/11/2013 – Registro Particolare 1223 Registro Generale 15287
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2053/9713 del 29/10/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati
3. ISCRIZIONE del 16/09/2015 – Registro Particolare 1026 Registro Generale 10708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1404 del 08/06/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 04/03/2016 – Registro Particolare 2175 Registro Generale 2793
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 120 del 14/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati

“LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI”



Dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che l'immobile pignorato non risulta gravato da censo, livello, o uso civico.

**“LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ
L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA
ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE”**

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che l'immobile pignorato è anteriore all'anno 1942 come epoca di costruzione, sul fabbricato risulta rilasciata una Concessione Edilizia, la n.3/1994, della quale però non è stato rinvenuto il fascicolo dell'archivio Comunale. Stante tale situazione, si disconoscono i contenuti di tale Concessione.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che non sono state rinvenute dichiarazioni di agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che l'immobile pignorato ricade in Z.T.O. “A” Centro Storico, Manutenzione Straordinaria. Le Norme Tecniche d'Attuazione riportano:

3) Manutenzione straordinaria

Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Per parti anche strutturali degli edifici si devono intendere singoli tratti di tetti, solai e scale, architravi di porte e finestre, singoli piedritti, spalle di aperture esistenti nei muri anche se portanti, sottofondi di pavimentazioni, condotte di scarico delle acque, controsoffitti. La realizzazione o integrazione di servizi igienici e tecnologici, intendendosi come tali quelli definiti al precedente punto (2), può consistere, in aggiunta a quanto definito al medesimo punto (2), nel destinare, ex novo, un locale esistente a servizi igienico-sanitari e tecnologici, ovvero nell'applicare e modificare locali già adibiti a tale funzione, mediante lo spostamento di pareti portanti.



“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 DELL’ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL’ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA”

Dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell’Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che non risultano pervenute istanze di condono relative all’immobile pignorato. Esaminando la Planimetria Catastale estratta presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali in atti fin dal lontano 31/12/1939, ed operando un confronto tra la stessa e l’attuale situazione dei luoghi, si riscontrano numerose difformità. Sempre dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell’Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che per l’immobile pignorato, è stata rilasciata dal Comune di Caraffa la Concessione Edilizia n.3/1994, tuttavia non essendo stato rinvenuto all’archivio il fascicolo, non risulta possibile riscontrare la presenza di opere abusive, in quanto per l’individuazione delle stesse, è necessario operare un confronto, tra lo stato dei luoghi e gli elaborati della Concessione rilasciata. Conclusivamente, si può affermare che esistono alcune difformità catastali rispetto alla situazione reale, tuttavia non si può esprimere alcun parere circa la regolarità urbanistica.

“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA)”

Dalla nota Prot. 1029 datata 07/03/2017, dell’Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa, si evince che non risultano rinvenute certificazioni inerenti agli impianti. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo, la parte impiantistica così come l’intero immobile versa in buone condizioni. L’appartamento posto a piano terra, dall’Attestato di Prestazione Energetica predisposto dallo scrivente ed allegato, risulta classificabile nella categoria “D”.



L'appartamento posto a piano primo, dall'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dallo scrivente ed allegato, risulta classificabile nella categoria "D".

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato è stato oggetto di rilievo, restituzione e predisposizione delle planimetrie dello stato di fatto, nonché quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne. La superficie commerciale ponderata dei due appartamenti, è stata determinata valutando le murature portanti per intero, il magazzino dell'appartamento a piano terra è stato valutato nella misura del 60%, inoltre la superficie di terrazzo e balcone dell'appartamento al piano primo è stata valutata nella misura del 25%.

PIANO TERRA	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	116,00	100%	116,00
MAGAZZINO	21,00	60%	12,60
TOTALE			128,60

PIANO PRIMO	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	94,00	100%	94,00
TERRAZZO- BALCONE	23,00	25%	5,75
TOTALE			99,75

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'immobile pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.

PIANO TERRA					
CARATTERISTICHE	MODALITA'	COEFF.	CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	/	RISCALDAMENTO	Centrale	+4%
	Casa a schiera	+5%		Autonomo totale	+2%
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%
VETUSTA'	Meno di 5 anni	+10%	INFISSI ESTERNI	Assente	/
	Da 5 a 10 anni	+5%		Balconi o scuri	+3%
	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/
	Da 20 a 40 anni	-10%		Assenti	-4%
FINITURE	Più di 40 anni	-20%	FINISTRATURE	Termo-acustiche	+4%
	Storiche	+10%		Doppi vetri	/
	Signorili	+5%		Vetro singolo	-2%
	Civili	/		Assenti	/
	Economiche	-10%		SPAZI COMUNI	Cortile
MANUTENZIONE	Ottima	-10%		Giardino	-4%



	Buona	-3%		Parco	+6%
	Normale	/			
	Scadente	-10%			
COEFFICIENTE GLOBALE					+5%

PIANO PRIMO					
CARATTERISTICHE	MODALITA'	COEFF.	CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	/	RISCALDAMENTO	Centrale	-4%
	Casa a schiera	+5%		Autonomo totale	+2%
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%
VETUSTA'	Meno di 5 anni	-10%		Assente	/
	Da 5 a 10 anni	-5%	INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	+3%
	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/
	Da 20 a 40 anni	-10%		Assenti	-4%
	Più di 40 anni	-20%	FINISTRATURE	Termo-acustiche	+4%
FINITURE	Storiche	+10%		Doppi vetri	/
	Signorili	+5%		Vetro singolo	-2%
	Civili	/	SPAZI COMUNI	Assenti	/
	Economiche	-10%		Cortile	-2%
MANUTENZIONE	Ottima	-10%		Giardino	-4%
	Buona	-3%		Parco	-6%
	Normale	/			
	Scadente	-10%			
COEFFICIENTE GLOBALE					+5%

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra il valore di riferimento massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione "Abitazioni di tipo economico" nella medesima zona.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	Abitazioni di tipo economico	PROVINCIA CATANZARO-COMUNE CARAFFA DI CATANZARO-FASCIA CENTRALE- ZONA CENTRO URBANO	600,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Abitazioni di tipo economico	CARAFFA DI CATANZARO-CZ ZONA CAPOLUOGO	536,00
Valore medio di riferimento	/	/	568,00
Incremento percentuale 5%			28,40
Valore finale di riferimento			596,40



DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
APPARTAMENTO PIANO TERRA PIAZZA COMITA' CARAFFA (CZ) FOGLIO 6 PART. 478 SUB. 2, 479, 480 SUB.1	128,60	596,40	76.697,04
APPARTAMENTO PIANO PRIMO PIAZZA COMITA' CARAFFA (CZ) FOGLIO 6 PART. 478 SUB. 2, 479, 480 SUB.1	99,75	596,40	59.490,90

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato al piano terra è di € 76.697,04 (settantaseimilaseicentonovantasette/04). Al suddetto valore, vanno sottratte le spese per il ripristino del passaggio tra l'attuale soggiorno-cucina-pranzo e il magazzino al piano terra, con contestuale chiusura del passaggio con la porzione di magazzino non oggetto di pignoramento. Tali spese di ripristino possono essere quantificate forfettariamente in € 1.000,00 (mille/00). Vanno altresì sottratte le spese per le l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nei locali cucina-pranzo e bagno, previo rifacimento della pavimentazione del terrazzo-balcone, rifacimento della facciata esterna e revisione della canna fumaria, oltre alla sostituzione del lucernaio locale magazzino, quantificate forfettariamente in € 2.000,00.

Conclusivamente, il valore all'attualità dell'appartamento a piano terra è di € 73.697,04 (settantatremilaseicentonovantasette/04), arrotondato per comodità ad € 73.700,00 (settantatremilasettecento/00).

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato al piano primo è di € 59.490,90 (cinquantanovemilaquattrocentonovanta/90). Al suddetto valore vanno sottratte le spese per l'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua nei locali cucina-pranzo, previo rifacimento dell'intonaco della facciata esterna e revisione della canna fumaria, oltre alla sostituzione degli infissi esterni, quantificate forfettariamente in € 3.000,00.

Conclusivamente, il valore all'attualità dell'appartamento a piano terra è di € 56.490,90 (cinquantaseimilaquattrocentonovanta/90) arrotondato per comodità ad € 56.500,00 (cinquantaseimilacinquecento/00).

Va evidenziato che attesa la presenza di due distinti appartamenti, la valutazione è stata resa separatamente, tuttavia, par la loro vendita bisognerà considerarli come



un tutt'uno, attesa l'unica identificazione catastale. Ne risulterà che il valore totale si somma in € 130.200,00 (centotrentamila duecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Il valore delle quote pignorate, si determina facendo riferimento al valore totale dell'immobile ed alla quota pignorata.

DESCRIZIONE	VALORE FINALE (€)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA(€)
APPARTAMENTO PIANO TERRA	73.700,00	2/9	€ 16.377,77
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	56.500,00	2/9	€ 12.555,55
VALORE TOTALE QUOTA PIGNORATA	130.200,00	2/9	€ 28.933,33

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo della quota pignorata dell'intero immobile (piano terra e piano primo) è di € 28.933,33 (ventottomilanovecentotrentatre/33), arrotondato per comodità ad € 28.900,00 (ventottomilanovecento/00).

“IDENTIFICAZIONE DEL BENE” PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

“Proprietà per 1/1 su unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione sita in Catanzaro, Viale Vincenzo De Filippis n. 8, contraddistinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 45, Particella 25, Sub. 27, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 2, Cons. 5,5 vani, Rend. cat. € 312,46, Indirizzo Viale Vincenzo De Filippis n. 8, piano 4, interno 20, scala A;

“DATI CATASTALI”

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		45	25	27								VARIAZIONE del 04/10/2016 protocollo n.CZ0084082 in atti dal 04/10/2016 BONIFICA IDENTIFICATIO CATASTALE (n.30823.1/2016)
Indirizzo				VIALE VINCENZO DEL FILIPPIS n.8 piano: 4 interno: 20 scala: A								
INTESTATI												

1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 04/10/2016							
DATI DERIVANTI DA		INSTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/2009 Nota Presentata con Modello Unico in atti dal 15/07/2009 Repertorio n:139621 Rogante: GUGLIELMO ROCCO Sede:CATANZARO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.6780.1/2009)										

DESCRIZIONE DEL BENE

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, lo scrivente reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche quali: localizzazione, tipologia edilizia, destinazione d'uso, conformità catastale, suddivisione degli ambienti interni, livelli di rifiniture.



LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento, è ubicato in Viale De Filippis a poca distanza dal centro storico di Catanzaro, all'interno di un comparto edilizio posto in prossimità dell'asse viario.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano quarto di un condominio dotato di ascensore, costituito da sei elevazioni a destinazione residenziale e piano terra a destinazione commerciale. La struttura portante del complesso è realizzata in cemento armato. L'accesso condominiale avviene da Viale De Filippis.

DESTINAZIONE D'USO

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile ha destinazione A/3 Abitazioni di tipo economico ossia “Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili”.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali in atti fin dal lontano 23/04/1971, e lo stato dei luoghi accertato nell'accesso si evincono alcune difformità, tra cui la realizzazione di un ripostiglio all'interno dell'ingresso-disimpegno, la parziale demolizione di una parete divisoria posta tra i locali soggiorno e pranzo, la presenza di una veranda in alluminio, installata sul balcone della cucina (lato posteriore del fabbricato opposto Viale De Filippis). Comunque, lo stato di fatto attuale, è stato rilevato e riportato sulla planimetria prodotta dallo scrivente, per cui risulterà facilmente riscontrabile quanto detto confrontando le planimetrie allegate.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'appartamento pignorato si compone di ingresso-disimpegno, ripostiglio, soggiorno-pranzo, cucina, bagno, due camere da letto.



LIVELLI DI FINITURE

L'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato, dall'esterno si presenta in discrete condizioni di conservazione, intonacato e tinteggiato al civile. L'interno dell'appartamento nel corso degli anni è stato oggetto di lavori a più riprese, presenta portone d'ingresso blindato, pavimentazione mista in marmette, laminato e monocottura, porte in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo, serranda in p.v.c., e contro infissi esterni in alluminio. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente in buone condizioni.

“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”

L'immobile pignorato, risulta pervenuto all'esecutato tramite Atto Pubblico di Compravendita allegato del 14/07/2009, Dott. Rocco Guglielmo Repertorio n. 139621, Raccolta n. 24.707.

“LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO”

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Provinciale, dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultavano Contratti Registrati, in testa all'esecutato riferiti all'unità immobiliare pignorata. Nel corso dell'accesso, il Sig. [REDACTED] dichiarava di essere residente presso l'appartamento, e che ivi era anche registrato il domicilio fiscale, della ditta individuale facente capo allo stesso, specificando che ivi erano allocati i documenti fiscali della medesima azienda.

“IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)”

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore, ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, e di II° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con



destinazione "Abitazioni di tipo Economico" nella medesima zona. Di seguito è riportata un apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni di tipo economico	PROVINCIA CATANZARO-COMUNE CATANZARO-FASCIA SEMICENTRALE- ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	940,00
Borsino Immobiliare (quotazioni II° Fascia)	Abitazioni di tipo economico	CATANZARO-CZ ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO	866,00

"AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI"

L'immobile pignorato, disponendo di un solo accesso, e di unica dotazione impiantistica, non si presta alla formazione di lotti separati.

"IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI"

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura in quanto è stata pignorata l'intera quota di proprietà.

"L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E 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 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"

Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione e P.U.C. del Comune di Catanzaro, il complesso immobiliare all'interno del quale è allocato l'appartamento oggetto di esecuzione, non risulterebbe gravato da vincoli di carattere storico-artistico ai sensi della Legge 42/2004, o idrogeologico-ambientale. A seguito di richiesta inoltrata dallo scrivente, l'Amministratore dello stabile condominiale Avv. [REDACTED] tramite nota p.e.c. allegata, attestava che l'appartamento



pignorato non risulta avere formalità, iscrizioni o vincoli pregiudizievoli di natura condominiale, per l'esercizio della gestione nel periodo 01/05/2016–30/04/2017 la spesa ordinaria imputata a detto immobile è stata preventivata in complessivi € 1.193,52 (millecentonovantatre/52), pari ad € 99,46 (novantanove/46) mensili, che con delibera del 18/11/2016 l'Assemblea ha approvato l'esecuzione di lavori straordinari per il rifacimento di un tratto della rete fognaria condominiale, per complessivi € 21.049,95 (ventunomilaquarantanove/95) di cui € 254,70 (duecentocinquantaquattro/70), a carico dell'unità pignorata, alla data odierna in relazione all'unità pignorata risultano dovuti gli oneri condominiali di € 10.697,02 (diecimilaseicentonovantasette/02), ed ancora, a seguito di ricorso ex art. 633 cpc proposto dal Condominio, il Tribunale di Catanzaro, con decreto provvisoriamente esecutivo n° 930 del 29.11.2016, ha ingiunto al Sig. [REDACTED] al pagamento degli oneri condominiali di € 7.365,16 (settemilatrecentosessantacinque/16).

Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 28/02/2017 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- 1. TRASCRIZIONE del 06/04/2004 – Registro Particolare 4370 Registro Generale 6392
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 135028/34973 del 29/03/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffiati*
- 2. TRASCRIZIONE del 14/04/2005 – Registro Particolare 5430 Registro Generale 9140
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 121131/18527 del 30/03/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico*
- 3. TRASCRIZIONE del 17/01/2006 – Registro Particolare 926 Registro Generale 1200
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 177782 del 28/12/2005
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico*
- 4. TRASCRIZIONE del 15/07/2009 – Registro Particolare 6780 Registro Generale 10414
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 139621/24707 del 14/07/2009
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico*
- 5. TRASCRIZIONE del 15/07/2009 - Registro Particolare 6781 Registro Generale 10415
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 139621/24707 del 14/07/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE –ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico*
- 6. ISCRIZIONE del 15/07/2009 - Registro Particolare 1917 Registro Generale 10416
Pubblico Ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 139622/24708 del 14/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico*
- 7. TRASCRIZIONE del 31/08/2009 - Registro Particolare 8248 Registro Generale 12567
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 91/389 del 13/10/1990*



ATTO PER CAUSA DI MORTE –CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

8. *ISCRIZIONE del 16/09/2015 – Registro Particolare 1026 Registro Generale 10708*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1404 del 08/06/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

9. *TRASCRIZIONE del 04/03/2016 – Registro Particolare 2175 Registro Generale 2793*

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 120 del 14/01/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

“LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI”

Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione e P.U.C. del Comune di Catanzaro, il comparto urbano su cui insiste l'immobile pignorato, non sarebbe gravato da vincoli di uso civico.

“LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE”

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle informazioni assunte presso il Settore Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro, il complesso immobiliare di cui è parte l'appartamento pignorato risulta edificato con Licenza Edilizia n. 10318/67 rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 24 gennaio 1968. Lo scrivente ha provveduto ad estrarre ed allegare dalla Licenza di cui sopra le copie di: Autorizzazione, Relazione Tecnico-Illustrativa, Planimetria Generale, e Pianta Piano Tipo.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle informazioni assunte presso il Settore Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro, non risulterebbe presente alcuna richiesta, né alcun rilascio di certificato di agibilità e/o pratica di richiesta similare, in testa all'esecutato e riferibile all'immobile pignorato.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, l'immobile oggetto di pignoramento nella Tavola di Azzonamento del Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro è parte della Zona Omogenea "B1", vedasi allegata Tavola P2.1Dbis di Azzonamento e Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro.

"Le Z.T.O. B1 e B2 sono zone prevalentemente residenziali dei centri edificati di recente formazione, prive di rilevanti valori storico-artistici o ambientali e che non necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie; nonché le zone in via di saturazione limitrofe ai nuclei urbani, quando abbiano un livello di urbanizzazione sufficiente per consentire gli interventi edilizi ammessi mediante autorizzazione, concessione e denuncia inizio attività."

"Nelle Z.T.O. B1 è possibile ulteriore edificazione adeguandosi alle cortine edilizie contigue e/o adiacenti senza mai, comunque, superare due piani fuori terra su un lotto minimo avente superfice fondiaria pari ad almeno 500 mq."

"Le Z.T.O. B1 delimitate dal Piano Regolatore Generale sono considerate zone residenziali sature all'interno delle quali sono consentiti interventi minimi di nuova edificazione"

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. B1.

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Demolizione e ricostruzione, Nuova edificazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. **Lotto minimo d'intervento:** mq. 500. È consentito l'accorpamento di lotti confinanti.
2. **Limiti di densità edilizia:** Indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq.. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica la densità fondiaria, non deve superare quella preesistente.
3. **Limiti di altezza degli edifici:** altezza massima fuori terra misurata alla gronda mt. 8,50. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti. Gli edifici prospicienti strade aventi una larghezza compresa tra mt. 3,00 e 11,00 non possono essere superiori in altezza alla larghezza della strada, così come previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza sismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2. C.3. e C.4.).
4. **Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:** mt. 5,00 nel caso di nuova edificazione o maggiori/uguali a quelli preesistenti per altri interventi. È, comunque consentita l'edificazione in aderenza a edifici esistenti mediante la realizzazione di giunto tecnico.



5. **Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:** Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione sono derogati i limiti di distanza dai cigli stradali; è, comunque, prescritto l'allineamento agli edifici adiacenti o contigui. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica i limiti di distanza devono essere uguali a quelli preesistenti.
6. **Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:** mt. 10,00 nel caso di nuova edificazione o per tutti gli altri interventi ammessi maggiori/uguali a quelle interconnessioni tra i volumi edificati preesistenti. Devono essere, comunque, rispettate le prescrizioni della normativa antisismica (Decreto Interministeriale 16 gennaio 1996. Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, Punto C. paragrafi C.2 C.3 e C.4).
7. **Piani fuori terra:** 2+ sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati con eventuale accesso cantina e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e + 0.70.
8. **Parcheggi privati.** 1,00 mq ogni 10 mc. di volume realizzato.
9. **Indice di piantumazione:** 1 pianta di essenze arboree mediterranee e 5,00 mq. di verde a raso ogni 100 mc. di volume realizzato.
10. **Indice di permeabilità:** maggiore/uguale al 35% della superficie fondiaria.

“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 DELL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA”

Nel corso dell'accesso effettuato, lo scrivente rilevava, quale opera difforme, la presenza di una veranda in alluminio, installata sul balcone della cucina (lato posteriore del fabbricato opposto Viale De Filippis), urbanisticamente dissimile alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Catanzaro. Trattandosi di variazione prospettica essenziale, non è possibile alcuna sanatoria anche in ragione della natura condominiale del fabbricato, pertanto si dovrà procedere alla rimozione di detta veranda ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi, con un costo valutabile forfettariamente in € 700,00 (settecento/00).



“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA)”

Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo, la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in buone condizioni.

L'appartamento pignorato, dall'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dallo scrivente ed allegato, risulta classificabile nella categoria “F”.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di rilievo, disegno e quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne, a mezzo di raffronto con la planimetria catastale inserita presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Catanzaro. La superficie commerciale ponderata dell'appartamento è stata valutata considerando le pareti perimetrali per intero, inoltre la superficie del balcone esterno è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	135,00	100%	135,00
BALCONI	19,00	25%	4,75
TOTALE			139,75

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'immobile pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.

CARATTERISTICHE	MODALITA'	COEFF.	CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	/	RISCALDAMENTO	Centrale	+4%
	Casa a schiera	-5%		Autonomo totale	+2%
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%
VETUSTA'	Meno di 5 anni	-10%	INFISSI ESTERNI	Assente	/
	Da 5 a 10 anni	-5%		Balconi o scuri	+3%
	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/
FINITURE	Da 20 a 40 anni	-10%	FINISTRATURE	Assenti	-4%
	Più di 40 anni	-20%		Termo-acustiche	+4%
	Storiche	+10%		Doppi vetri	/
	Signorili	-5%	SPAZI COMUNI	Vetro singolo	-2%
	Civili	/		Assenti	/



	<i>Economiche</i>	-10%		<i>Cortile</i>	+2%
MANUTENZIONE	<i>Ottima</i>	+10%		<i>Giardino</i>	+4%
	<i>Buona</i>	+3%		<i>Parco</i>	+6%
	<i>Normale</i>	/			
	<i>Scadente</i>	-10%			
COFFICIENTE GLOBALE					-15%

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, e di II° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione catastale A/3 "Abitazioni di tipo Economico" nella medesima zona.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
<i>O.M.I. (valore minimo)</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>PROVINCIA CATANZARO-COMUNE CATANZARO-FASCIA SEMICENTRALE- ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO</i>	<i>940,00</i>
<i>Borsino Immobiliare (quotazioni II° Fascia)</i>	<i>Abitazioni di tipo economico</i>	<i>CATANZARO-CZ ZONA VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO</i>	<i>866,00</i>
<i>Valore medio di riferimento</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	903,00
<i>Decremento del 15%</i>	<i>/</i>	<i>/</i>	135,45
<i>Valore Finale</i>	<i>/</i>		767,55

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
APPARTAMENTO VIALE DE FILIPPIS CATANZARO	139,75	767,55	107.265,11

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato è di € 107.265,11 (centosettemiladuecentosessantacinque/11), ai quali vanno sottratte le spese per la rimozione della veranda, con un costo valutabile forfettariamente in € 700,00 (settecento/00).



Conclusivamente, il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato, nonché della quota pignorata (1/1) è di € 106.565,11 (centoseimilacinquecentosessantacinque/11), arrotondabile per comodità ad € 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00).

"IDENTIFICAZIONE DEL BENE" PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Proprietà per 1/9 su unità immobiliare adibita ad uso abitazione di tipo civile sita in Catanzaro, Via Alessandro Turco, contraddistinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 39, Particella 574, Sub.11, Zona Cens. 1, Cat. A/2, Classe 2, Cons. 7 vani, Rend. cat. € 433,82, Indirizzo Via Alessandro Turco, piano 3;

"DATI CATASTALI"

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	574	11	1		A/2	2	7 vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte ^{**} : 129 m ²	€ 433,82	VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				VIA ALESSANDRO TURCO piano: 3								
INTESTATI												

1												(1)Proprietà per 6/9
2												(1)Proprietà per 1/9
3												(1)Proprietà per 1/9
4												(1)Proprietà per 1/9
DATI DERIVANTI DA		DENUNCIA (NET PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/1991 Voltura in atti del 12/04/2000 Registrazione: UR Sede CATANZARO n:34 del 10/03/1992 SUCC. INTESTATA (n. 7995.1/1992)										

DESCRIZIONE DEL BENE

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche quali: localizzazione, tipologia edilizia, destinazione d'uso, conformità catastale, suddivisione degli ambienti interni, livelli di rifiniture.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Via Alessandro Turco nel centro storico di Catanzaro, all'interno di un comparto edilizio composto per lo più da edifici di remoto impianto, posto in prossimità di un asse viario che funge da uscita dal centro città.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto al piano terzo di un condominio dotato di ascensore, il fabbricato è costituito da cinque elevazioni fuori



terra oltre sottotetto a destinazione residenziale, e piano terra a destinazione commerciale. La struttura portante del complesso è realizzata in cemento armato, l'accesso condominiale avviene da Via Alessandro Turco.

DESTINAZIONE D'USO

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro, Servizi Catastali, si evince che l'immobile pignorato ha destinazione A/2 Abitazioni di tipo civile ossia "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale".

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali in atti fin dal lontano 12/05/1966, e lo stato dei luoghi accertato nell'accesso si evincono numerose difformità relative alle tramezzature interne, alla presenza di una veranda in alluminio, installata sul balcone della cucina e dei due bagni, (lato posteriore del fabbricato, opposto Via Alessandro Turco), e alla chiusura interna (lasciando l'infisso esterno nella sua posizione originaria) di una finestra nella camera da letto. Comunque, lo stato di fatto attuale, è stato rilevato e riportato sulla planimetria prodotta dallo scrivente, per cui risulterà facilmente riscontrabile quanto detto confrontando le planimetrie allegate.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

Nel corso dell'accesso effettuato, lo scrivente riscontrava che l'appartamento, si compone di ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere da letto.

LIVELLI DI FINITURE

Il condominio di cui fa parte l'appartamento pignorato, si presenta in discrete condizioni, seppur con un certo grado di vetustà di conservazione, relativamente alle facciate esterne intonacate e tinteggiate al civile, ed alle parti comuni. L'interno dell'appartamento, riferibile dalle rifiniture presumibilmente agli anni settanta, presenta portone d'ingresso in legno, pavimentazione in segato di marmo, porte in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo, serranda in pvc, e contro infissi esterni in alluminio. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente in buone condizioni.



**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ
L’ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

L'immobile pignorato, risulta pervenuto all'esecutato nonché agli altri coeredi, ognuno per le rispettive quote, tramite Denuncia di Successione per Causa di Morte del 12/09/1991, Voltura in atti del 12/04/2000, Registrazione Sede Catanzaro n 34 del 10/03/1992 n. 7995.1/1992, per come contenuto in atti nella visura catastale.

**“LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L’INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL
TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO”**

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Provinciale, dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultavano Contratti Registrati, in testa all'esecutato riferiti all'unità immobiliare pignorata. Nel corso dell'accesso, la Sig.ra [REDACTED] (cointestataria del bene), dichiarava di abitare l'appartamento e di vantarne il diritto di abitazione, atteso che lo stesso appartamento è adibito a residenza familiare.

**“IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE
DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL’ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.
132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI
IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI
VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)”**

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore, ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, seppur lo stesso ha destinazione catastale come “Abitazione di Tipo Civile” si prenderà in esame il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, e di II° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione “Abitazioni di tipo Economico” nella medesima zona. Di seguito è riportata un apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni di tipo economico	PROVINCIA CATANZARO-COMUNE CATANZARO-FASCIA CENTRALE- ZONA VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	1.200,00
Borsino Immobiliare (quotazioni II° Fascia)	Abitazioni di tipo economico	CATANZARO-CZ ZONA VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	1.160,00



“AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI”

L'immobile pignorato, disponendo di un solo accesso, e di unica dotazione impiantistica, non si presta alla formazione di lotti separati.

“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”

Per l'immobile pignorato non risulta possibile la divisione in natura, in quanto non è possibile suddividere materialmente l'immobile, in funzione delle quote di proprietà di ciascun dividente.

“L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E 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 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”

Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione e P.U.C. del Comune di Catanzaro, l'immobile oggetto di esecuzione non risulterebbe gravato da vincoli di carattere storico-artistico ai sensi della Legge 42/2004, o idrogeologico-ambientale. Dalla documentazione fornita dalla Sig.ra [REDACTED] si evince che l'Amministratore dello stabile condominiale Sig. [REDACTED] tramite nota datata 16 febbraio 2017 certificava che sull'immobile pignorato, alla data del 31 dicembre 2016, non gravavano spese condominiali o sospesi per eventuali lavori straordinari.

Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 28/02/2017 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. ISCRIZIONE del 20/11/2013 – Registro Particolare 1223 Registro Generale 15287
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2053/9713 del 29/10/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)



Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 16/09/2015 – Registro Particolare 1026 Registro Generale 10708
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1404 del 08/06/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico*
3. TRASCRIZIONE del 04/03/2016 – Registro Particolare 2175 Registro Generale 2793
*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 120 del 14/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico*

“LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI”

Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione e P.U.C. del Comune di Catanzaro, il comparto urbano su cui insiste l'immobile pignorato, non sarebbe gravato da vincoli di uso civico.

“LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE”

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla nota Prot. 26871 del 20 marzo 2017 rilasciata dal Settore Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro, si evince che non risultano richieste di Licenza Edilizia col nominativo della ditta [REDACTED] e di ogni modo, dalla data di presentazione della Planimetria Catastale estratta dallo scrivente (12/05/1966), si evince che il complesso immobiliare di cui è parte l'appartamento pignorato, è stato realizzato precedentemente all'anno 1967, con tutto ciò che ne consegue nei termini di normativa urbanistica.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle informazioni assunte presso il Settore Edilizia Privata e Sue del Comune di Catanzaro, non risulterebbe presente alcuna richiesta, né alcun rilascio di certificato di agibilità e/o pratica di richiesta similare, in testa all'esecutato e riferibile all'immobile pignorato.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, l'immobile oggetto di pignoramento nella Tavola di Azzonamento del Piano Regolatore Generale Città di Catanzaro è parte della Zona Omogenea A2 "Riqualificazione (tessuto urbano dopo il '900)" (vedasi l'allegata tavola di Azzonamento).

Nelle Z.T.O. A1 e A2 il Piano Regolatore Generale persegue la tutela e la salvaguardia di tutti i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di riqualificare urbanisticamente parti della struttura insediativa, luoghi centrali riconoscibili, identità urbane e per conservare ed evidenziare i luoghi e gli edifici interessanti, dovunque essi vengano individuati, indipendentemente dai vincoli specifici imposti ai sensi del D. Lgs. N. 490 del 1999 (vedasi le allegate Norme Tecniche di Attuazione)

INTERVENTI AMMESSI NELLA Z.T.O. A2.

Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, (Dopo l'entrata in vigore del Piano Attuativo) Ristrutturazione urbanistica.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. **Limiti di densità edilizia:** per tutti gli interventi ammessi le densità edilizie e fondiariae, non devono superare quelle preesistenti.
2. **Limiti di altezza degli edifici:** per tutti gli interventi ammessi non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, a meno di indicazioni specifiche contenute nel piano di recupero in merito all'allineamento delle altezze degli edifici.
3. **Limiti di distanza dai confini di proprietà misurati in proiezione orizzontale:** maggiori o uguali a quelli preesistenti.
4. **Limiti di distanza dai cigli stradali misurati in proiezione orizzontale:** maggiori o uguali a quelli preesistenti
5. **Limiti di distanza tra i fabbricati misurati in proiezione orizzontale:** per tutti gli interventi ammessi le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

"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 DELL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA”

Non essendo stata rinvenuta la Licenza Edilizia, non risulta possibile riscontrare la presenza di opere abusive, in quanto per l'individuazione delle stesse, è necessario operare un confronto, tra lo stato dei luoghi e la Licenza originaria. Ad ogni modo, relativamente alla presenza della veranda in alluminio, installata sul balcone della cucina e dei due bagni, (lato posteriore del fabbricato, opposto Via Alessandro Turco), risulta doveroso rilevare, che detta veranda non è riportata sull'elaborato catastale depositato nel lontano anno 1966, pertanto è ragionevolmente presumibile che la stessa sia stata realizzata in epoca successiva. Nel caso in cui non fosse stato rilasciato alcun titolo relativamente alla realizzazione della veranda, trattandosi di variazione prospettica essenziale, non sarebbe possibile alcuna sanatoria anche in ragione della natura condominiale del fabbricato, pertanto si dovrebbe procedere alla rimozione di detta veranda ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi con un costo valutabile forfettariamente in € 700,00 (settecento/00). Per quanto alla finestra chiusa internamente nella camera da letto, (lasciando l'infisso esterno nella sua posizione originaria), risulta doveroso rilevare che detta finestra, è riportata sull'elaborato catastale depositato nel lontano anno 1966, pertanto è ragionevolmente presumibile che la chiusura della stessa sia stata realizzata in epoca successiva. Si dovrà procedere al ripristino dell'originario stato dei luoghi con un costo valutabile forfettariamente in € 300,00 (trecento/00). Conclusivamente, si può affermare che esistono alcune difformità catastali rispetto alla situazione reale, tuttavia non si può esprimere alcun parere circa la regolarità urbanistica.

“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA)”

*Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo, la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in buone condizioni. L'appartamento pignorato, dal **Certificato di Prestazione Energetica** predisposto dallo scrivente ed allegato, risulta classificabile nella categoria “F”.*



STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di rilievo restituzione e predisposizione delle planimetrie stato di fatto, e quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne. La superficie commerciale ponderata dell'appartamento è stata valutata considerando le pareti perimetrali per intero, inoltre la superficie dei balconi esterni è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	125,00	100%	125,00
BALCONI	23,00	25%	5,75
TOTALE			130,75

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'immobile pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.

CARATTERISTICHE	MODALITA'	COEFF.	CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	/	RISCALDAMENTO	Centrale	+4%	
	Casa a schiera	-5%		Autonomo totale	+2%	
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	+10%	INFISSI ESTERNI	Assente	/	
	Da 5 a 10 anni	+5%		Balconi o scuri	+3%	
	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/	
	Da 20 a 40 anni	-10%		Assenti	-4%	
FINITURE	Più di 40 anni	-20%	FINISTRATURE	Termo-acustiche	+4%	
	Storiche	-10%		Doppi vetri	/	
	Signorili	+5%		Vetro singolo	-2%	
	Civili	/		SPAZI COMUNI	Assenti	/
	Economiche	-10%			Cortile	-2%
MANUTENZIONE	Ottima	+10%	Giardino	+4%		
	Buona	+3%	Parco	+6%		
	Normale	/				
	Scadente	-10%				
COEFFICIENTE GLOBALE					-17%	

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato



Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, seppur lo stesso risulta avere destinazione catastale "Abitazioni di Tipo Civile" si realizzerà una media tra il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, e di II° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per immobili con destinazione "Abitazioni di tipo Economico" nella medesima zona.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni di tipo economico	PROVINCIA CATANZARO-COMUNE CATANZARO-FASCIA CENTRALE- ZONA VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	1.200,00
Borsino Immobiliare (quotazioni II° Fascia)	Abitazioni di tipo economico	CATANZARO-CZ ZONA VIA VERCILLO, VIA A. DE GASPERI, VIA BUCCARELLI, QUART. S. LEONARDO	1.160,00
Valore Medio di Riferimento	/	/	1.180,00
Decremento del 17%	/	/	200,60
Valore Finale	/	/	979,40

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
APPARTAMENTO VIA ALESSANDRO TURCO CATANZARO FOGLIO 39, PARTICELLA 574, SUB.11	130,75	979,40	128.056,55

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato è di € 128.056,55 (centoventottomilacinquantasei/55), al suddetto valore tuttavia, andranno sottratte (qualora si confermasse l'illegittimità della veranda esterna) le spese per la rimozione della stessa, con un costo valutabile forfettariamente in € 700,00 (settecento/00), e le spese per il ripristino interno della finestra camera da letto con un costo valutabile forfettariamente in € 300,00. Conclusivamente, il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato è di € 127.056,55 (centoventisettemilacinquantasei/55), arrotondabile per comodità ad € 127.000,00 (centoventisettemila/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Il valore della quota pignorata, si determina con il rapporto tra il valore totale dell'immobile e la quota pignorata.



DESCRIZIONE	VALORE FINALE (€)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA(€)
APPARTAMENTO VIA ALESSANDRO TURCO CATANZARO	127.000,00	1/9	€ 14.111,11

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo della quota pignorata dell'appartamento al piano terra è di € 14.111,11 (quattordicimilacentoundici/11), arrotondato per comodità ad € 14.100,00 (quattordicimilacento/00).

“IDENTIFICAZIONE DEL BENE” PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

“Proprietà per 1/9 su unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione sita in Montauro (CZ), Via dei Giardini, contraddistinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Montauro (CZ) al Foglio 15, Particella 618, Sub. 3, Cat. A/3, Classe 3, Cons. 6 vani, Rend. cat. € 387,34, Indirizzo Via dei Giardini, piano T- 1, interno 3,”

“DATI CATASTALI”

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	618	3			A/3	3	6 vani	Totale: 95m ² Totale escluse aree scoperte** : 79m ²	€ 387,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/06/2002, protocollo n. 179239 in atti dal 07/06/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19476.1/2002)
Indirizzo				VIA DEI GIARDINI piano: T-1 interno 3;								
INTESTATI												

1												(1)Proprietà per 6/9
2												(1)Proprietà per 1/9
3												(1)Proprietà per 1/9
4												(1)Proprietà per 1/9
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA (NEL PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE) del 12/09/1991 Voltura in atti del 10/11/1998 Registrazione: UR Sede: CATANZARO Volume 404 n.34 del 10/03/1992 SUCCESSIONE (n. 7994/1992)												

DESCRIZIONE DEL BENE

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche quali: localizzazione, tipologia edilizia, destinazione d'uso, conformità catastale, suddivisione degli ambienti interni, livelli di rifiniture.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella zona marina del Comune di Montauro (CZ), all'interno di un comparto edilizio costituito da residenze estive,



poste a poca distanza dalla Strada Provinciale 124, e dalla Strada Statale 106 Jonica.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione centrale di villetta con tipologia a schiera, disposta su complessivi tre livelli, con giardino privato su fronte e retro, la struttura portante è in cemento armato. L'accesso all'immobile avviene dalla strada interna di lottizzazione,

DESTINAZIONE D'USO

Dall'esame della documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile pignorato ha destinazione A/3 Abitazioni di tipo economico ossia "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili".

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la Planimetria Catastale in atti fin dal lontano 14/07/1986, e lo stato dei luoghi accertato nell'accesso si evincono alcune difformità, tra cui al piano terra la chiusura di un sotto balcone al fine di ricavare un ripostiglio, e al piano secondo la realizzazione di una volumetria, al cui interno sono stati ricavati gli ambienti camera e bagno in luogo dell'esistente terrazzo. Comunque, lo stato di fatto attuale, è stato rilevato e riportato sulla planimetria prodotta dallo scrivente, per cui risulterà facilmente riscontrabile quanto detto confrontando le planimetrie allegate.

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'immobile pignorato al piano terra si compone di un ambiente unico soggiorno-pranzo, con angolo cottura, bagno e vano scala, al piano primo sono presenti due camere da letto ed un bagno, al piano secondo mansardato due camere da letto ed un bagno.

LIVELLI DI FINITURE

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità pignorata, si presenta in buone condizioni di conservazione esterna, le facciate sono intonacate e tinteggiate al civile. L'interno dell'unità, risalente all'epoca di costruzione, presenta portone d'ingresso in legno, pavimentazione mista in monocottura, porte in legno tamburato,



infissi in legno con vetro singolo, persiane in legno. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente in buone condizioni.

**“IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ
L’ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI”**

L’immobile pignorato, risulta pervenuto all’esecutato nonché agli altri coeredi, ognuno per le rispettive quote, tramite Denuncia di Successione per causa di morte del 12/09/1991, Voltura in atti del 10/11/1998, Registrazione Sede Catanzaro Volume 404 n 34 del 10/03/1992 n. 7994.1/1992, per come contenuto in atti nella visura catastale.

**“LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L’INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL
TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO”**

Dalle ricerche effettuate presso la Direzione Provinciale, dell’Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultavano Contratti Registrati, in testa all’esecutato riferiti all’unità immobiliare pignorata. Nel corso dell’accesso, la Sig.ra Carioti (cointestataria del bene), dichiarava di adibire l’abitazione a residenza nei fine settimana e nel periodo estivo.

**“IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE
DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL’ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.
132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI
IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI
VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)”**

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore, ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate, ed a Borsino Immobiliare. Seppur l’immobile risulta avere destinazione “Abitazioni di tipo economico” in considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell’immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento minimo per quanto all’OMI, e di II° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per “Ville e Villini” nella medesima zona. Di seguito è riportata un apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Ville e villini	PROVINCIA CATANZARO-COMUNE MONTAURO-FASCIA SUBURBANA-ZONA	1.100,00



		LITORANEA	
Borsino Immobiliare (quotazioni II° Fascia)	Ville e villini	MONTAURO-CZ ZONA FASCIA LITORANEA	982,00

“AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI”

L'immobile pignorato, disponendo di un solo accesso e di unica dotazione impiantistica, non si presta ad una possibile formazione di lotti separati.

“IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, OVE POSSIBILE, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI”

Per l'immobile pignorato non risulta possibile la divisione in natura, in quanto non è possibile suddividere materialmente l'immobile, in funzione delle quote di proprietà di ciascun dividendente.

“L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON 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”

Dalla nota Prot. 1202 datata 23/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro, si evince che l'immobile pignorato non ricade nel catasto incendi ai sensi della Legge 353/2000, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 4.02.2008 e n. 33 del 13.05.2013, non è sottoposta a vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D.L. 3267/23 e s.m.i., è sottoposta al vincolo tutorio paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a) e c) del D.Lgs. 42/2004 nonché del D.M. 21/12/199;

Dalla documentazione fornita dalla Sig.ra [REDACTED] evince che l'Amministratore del condominio Rag. [REDACTED] amite nota datata 20 febbraio 2017 attestava che relativamente all'immobile pignorato, alla data del 31 dicembre 2016, erano state



corrisposte le quote condominiali e straordinarie, specificando inoltre che, alla data del 20 febbraio 2017, non vi erano spese straordinarie approvate e da pagare.

Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 28/02/2017 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- 1. ISCRIZIONE del 20/11/2013 – Registro Particolare 1223 Registro Generale 15287
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 2053/9713 del 29/10/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N.602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico*
- 2. ISCRIZIONE del 16/09/2015 – Registro Particolare 1026 Registro Generale 10708
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 1404 del 08/06/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico*
- 3. TRASCRIZIONE del 04/03/2016 – Registro Particolare 2175 Registro Generale 2793
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 120 del 14/01/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico*

“LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI”

Dalla nota Prot. 1202 datata 23/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro, si evince che l'immobile pignorato non è gravato da vincoli di uso civico.

“LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE”

REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla nota Prot. 1202 datata 23/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro, si evince che per l'immobile pignorato non è stato possibile rinvenire agli atti d'ufficio gli elaborati progettuali contenenti il titolo abilitativo edilizio. Stante tale situazione, si disconoscono i contenuti degli elaborati progettuali e del titolo abilitativo. È stato possibile rinvenire solamente la Licenza Edilizia n.2/80 del 12/1/1980, contenente l'autorizzazione alla costruzione delle opere di urbanizzazione in conformità al Piano di lottizzazione provato in località “Calalunga”, una



certificazione relativa al rilascio della Concessione n.2/80 firmata dal Sindaco in data 19/5/1982, e la copia stralcio della planimetria generale lottizzazione.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalla nota Prot. 1202 datata 23/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro, si evince che per l'immobile pignorato non è stato possibile rinvenire agli atti d'ufficio eventuali certificazioni di agibilità.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalla nota Prot. 1202 datata 23/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro, si evince che per l'immobile pignorato ricade in zona C7 (Espansione) dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) approvato con Decreto del P.G.R. n. 573 del 04/11/1998 e pubblicato sul B.U.R. n.104 del 01.12.1998.

Zona C – con lottizzazioni approvate.

Le sigle identificative di tali zone sono: C6-C7-C8-C9-C10 e relative lettere a pedice. Trattasi di porzioni di territorio interessate da lottizzazioni approvate in data anteriore alla stesura del P.R.G. in attuazione del vigente P. di F. Per la normativa urbanistica ivi applicabile si rimanda a quella contenuta nelle norme allegate alle lottizzazioni convenzionate che s'intendono integralmente recepite. Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammesse: ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, ricostruzioni e completamento.

“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 DELL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA”

Dalla nota Prot. 1202 datata 23/03/2017, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montauro, si evince che per l'immobile pignorato non è stato possibile rinvenire agli atti d'ufficio gli elaborati progettuali contenenti il titolo abilitativo edilizio. Pertanto



non risulta possibile riscontrare la presenza di eventuali opere abusive, in quanto per l'individuazione delle stesse, si rende necessario operare un confronto, tra la consistenza dei luoghi e gli elaborati tecnici depositati. Conclusivamente, si può affermare che esistono alcune difformità catastali rispetto alla situazione reale, tuttavia non si può esprimere alcun parere circa la regolarità urbanistica.

“LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA)”

Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in buone condizioni. Risulta doveroso ad ogni modo far presente che nel corso dell'accesso, l'interruttore generale dell'impianto elettrico risultava bloccato. L'immobile pignorato, dall'Attestato di Prestazione Energetica predisposto dallo scrivente ed allegato, risulta classificabile nella categoria “F”.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di rilievo, disegno e quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne, a mezzo di raffronto con la planimetria catastale inserita presso l'Agenzia del Territorio Servizi Catastali di Catanzaro. La superficie commerciale ponderata dell'appartamento è stata valutata considerando le pareti perimetrali per intero, inoltre la superficie del piano sottotetto è stata valutata nella misura del 35%, i balconi esterni sono stati valutati nella misura del 25% ed infine il giardino nella misura del 10%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
PIANO TERRA	35,70	100%	35,70
PIANO PRIMO	35,70	100%	35,70
PIANO SOTTOTETTO	35,70	35%	12,49
BALCONI	12,00	25%	3,00
GIARDINO	75,00	10%	7,50
TOTALE			94,39

COEFFICIENTI CORRETTIVI APPLICATI ALLA VALUTAZIONE

Nella determinazione del valore, è necessario tenere in considerazione le singole caratteristiche dell'immobile pignorato, attraverso l'inserimento di coefficienti correttivi riferiti a caratteristiche riguardanti fattori tipologici, di qualità edilizia e



stato conservativo, impianti tecnologici caratteristiche posizionali ed estrinseche.

CARATTERISTICHE	MODALITA'	COEFF.	CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFF.
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	/	RISCALDAMENTO	Centrale	+4%
	Casa a schiera	+5%		Autonomo totale	+2%
	Casa singola	+10%		Autonomo parziale	+1%
VETUSTA'	Meno di 5 anni	+10%	INFISSI ESTERNI	Assenti	/
	Da 5 a 10 anni	+5%		Balconi o scuri	+3%
	Da 10 a 20 anni	/		Tapparelle	/
	Da 20 a 40 anni	-10%		Assenti	-4%
	Più di 40 anni	-20%	FINISTRATURE	Termo-acustiche	+4%
FINITURE	Storiche	+10%		Doppi vetri	/
	Signorili	+5%		Vetro singolo	-2%
	Civili	/	SPAZI COMUNI	Assenti	/
	Economiche	-10%		Cortile	+2%
MANUTENZIONE	Ottima	+10%		Giardino	+4%
	Buona	+3%		Parco	+6%
	Normale	/			
	Scadente	-10%			
COEFFICIENTE GLOBALE					+2%

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente Esperto Stimatore ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra il valore di riferimento minimo per quanto all'OMI, e di II° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, per "Ville e Villini" nella medesima zona.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Ville e villini	PROVINCIA CATANZARO-COMUNE MONTAURO-FASCIA SUBURBANA-ZONA LITORANEA	1.100,00
Borsino Immobiliare (quotazioni II° Fascia)	Ville e villini	MONTAURO-CZ ZONA FASCIA LITORANEA	982,00
Valore Medio di Riferimento	/	/	1.041,00
Incremento del 2%	/	/	20,82
Valore Finale	/	/	1.061,82

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.



DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
VILLETTA A SCHIERA VIA DEI GIARDINI MONTAURO FOGLIO 15 PART. 618 SUB. 3	94,39	1.061,82	100.225,18

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 100.225,18 (centomiladuecentoventicinque/18), arrotondato per comodità ad € 100.200,00 (centomiladuecento/00).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA

Il valore della quota pignorata, si determina con il rapporto tra il valore totale dell'immobile e la quota pignorata.

DESCRIZIONE	VALORE FINALE (€)	QUOTA PIGNORATA	VALORE QUOTA PIGNORATA(€)
VILLETTA A SCHIERA VIA DEI GIARDINI MONTAURO (CZ)	100.200,00	2/9	€ 11.133,33

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori il valore complessivo della quota pignorata della villetta è di € 11.133,33 (undicimilacentotrentatre/33), arrotondato per comodità ad € 11.100,00 (undicimilacento/00).

CONCLUSIONI

Lo scrivente Esperto Stimatore conclusivamente riporta la divisione in lotti, nonché il valore dei beni pignorati, sia per intero che in relazione alle quote di proprietà pignorate, fermo restando che l'immobile sito in Caraffa seppur composto da due distinti e separati appartamenti, andrà venduto in lotto unico attesa la univoca identificazione catastale.

LOTTO N.	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE	QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA	VALORE ARROTONDATO QUOTE DI PROPRIETA' PIGNORATE
1	APPARTAMENTO PIANO TERRA PIAZZA COMITA' CARAFFA (CZ) FOGLIO 6 PART. 478 SUB. 2, 479, 480 SUB.1	73.700,00	2/9	28.900,00
	APPARTAMENTO PIANO TERRA PIAZZA COMITA' CARAFFA (CZ) FOGLIO 6 PART. 478 SUB. 2, 479, 480 SUB.1	56.500,00	2/9	
2	APPARTAMENTO VIALE DE FILIPPIS CATANZARO FOGLIO 45 PART. 25 SUB. 27	106.500,00	1/1	106.500,00
3	APPARTAMENTO VIA ALESSANDRO TURCO CATANZARO FOGLIO 39 PART. 574 SUB. 11	127.000,00	1/9	14.100,00
4	VILLETTA A SCHIERA VIA DEI GIARDINI MONTAURO (CZ) FOGLIO 15 PART. 618 SUB.3	100.200,00	1/9	11.100,00



Lo scrivente Esperto Stimatore, deposita la Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, ringraziando il Giudice dell'Esecuzione della fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 31 marzo 2017

Allegati:

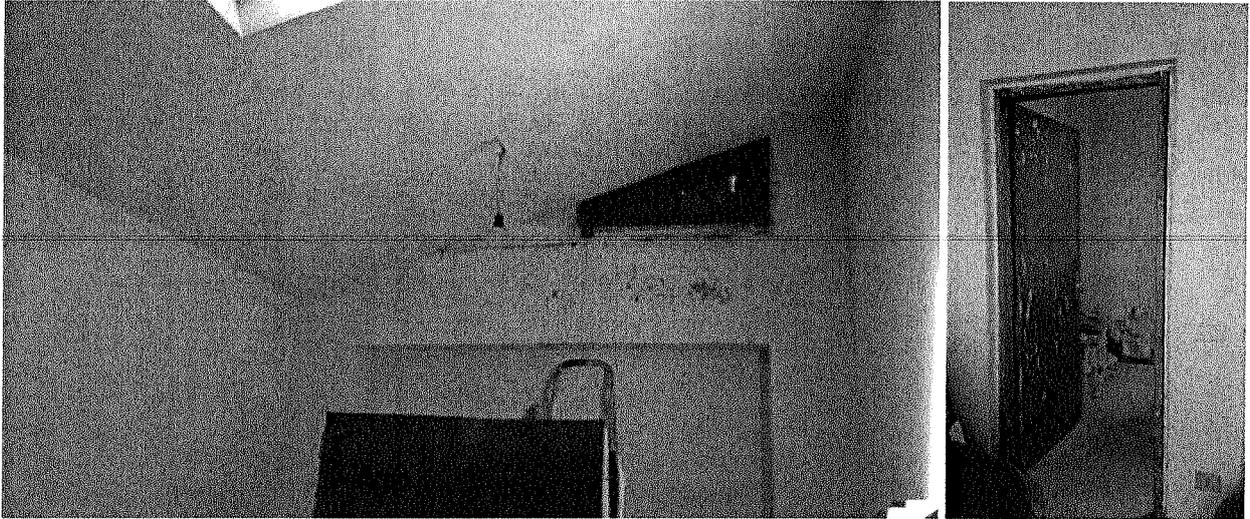
- ✓ *Verbali di sopralluogo;*
- ✓ *Porzioni di Mappa Catastali;*
- ✓ *Visure Storiche Catastali;*
- ✓ *Planimetrie Catastali;*
- ✓ *Planimetria Stato di Fatto;*
- ✓ *Nota Agenzia delle Entrate;*
- ✓ *Copia contratti di locazione immobili Caraffa;*
- ✓ *Copia Atto di Provenienza Catanzaro;*
- ✓ *Quotazioni O.M.I. e Borsino Immobiliare;*
- ✓ *Note Uffici Tecnici Comuni di Caraffa, Catanzaro, Montauro;*
- ✓ *Note Amministratori di Condominio Catanzaro, Montauro;*
- ✓ *Ispezioni Ipotecarie;*
- ✓ *Estratti titoli abilitativi Caraffa, Catanzaro, Montauro;*
- ✓ *Tavole di Azzonamento P.R.G. Caraffa, Catanzaro, Montauro;*
- ✓ *Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. Caraffa, Catanzaro, Montauro;*
- ✓ *Attestati di Prestazione Energetica;*
- ✓ *Documentazione Fotografica;*

L'Esperto Stimatore

Geom. Arch. Raffaele Riccelli



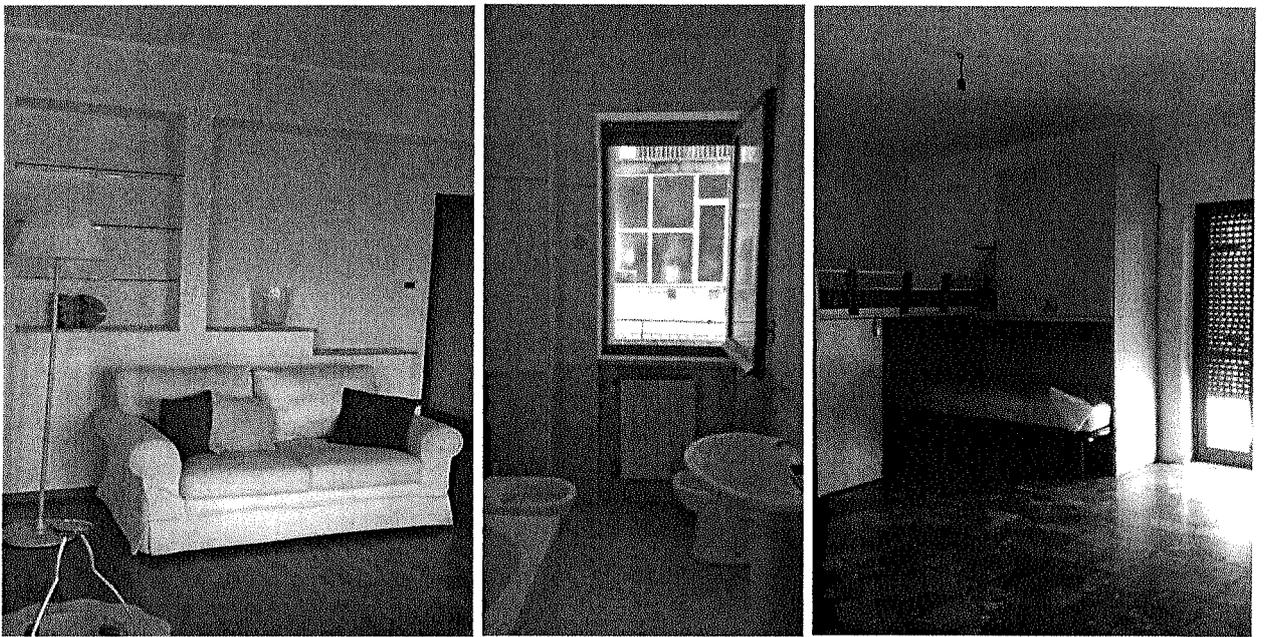
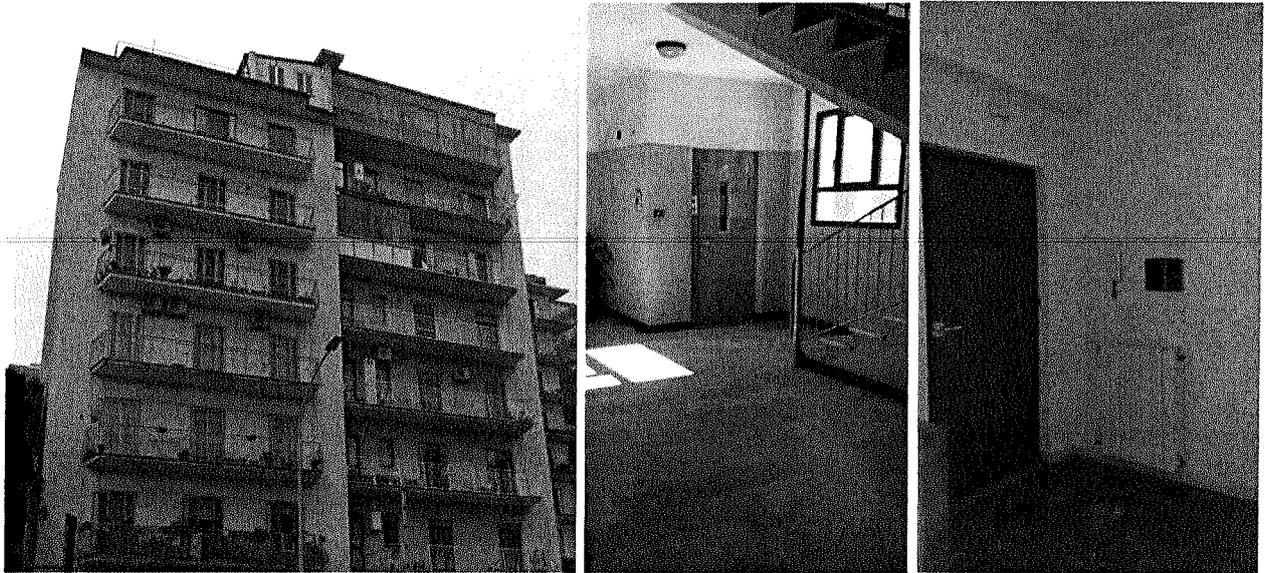
MAGAZZINO DI PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO PIANO TERRA PIAZZA COMITA' CARAFFA (CZ)

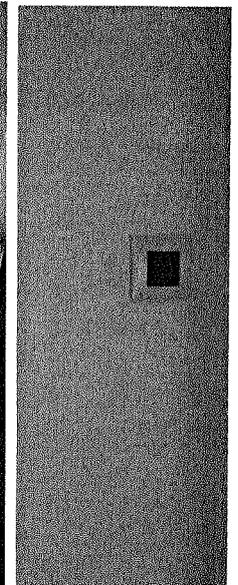
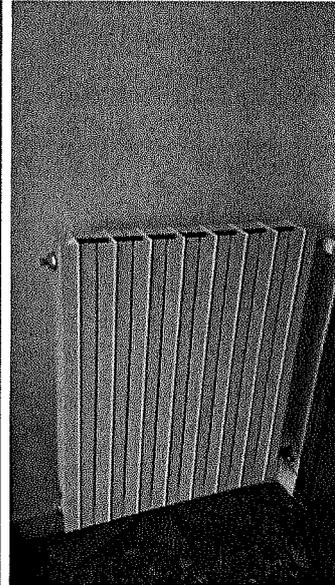
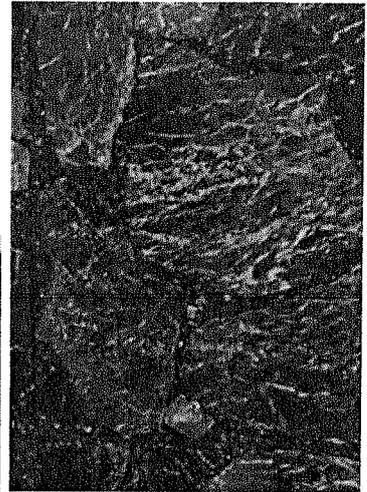


APPARTAMENTO PIANO PRIMO PIAZZA COMITA' CARAFFA (CZ)

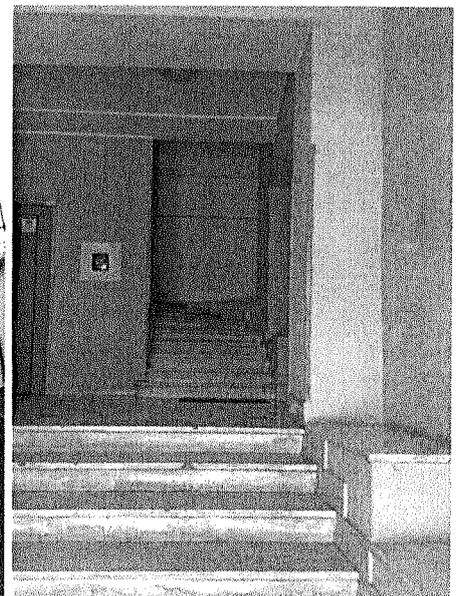


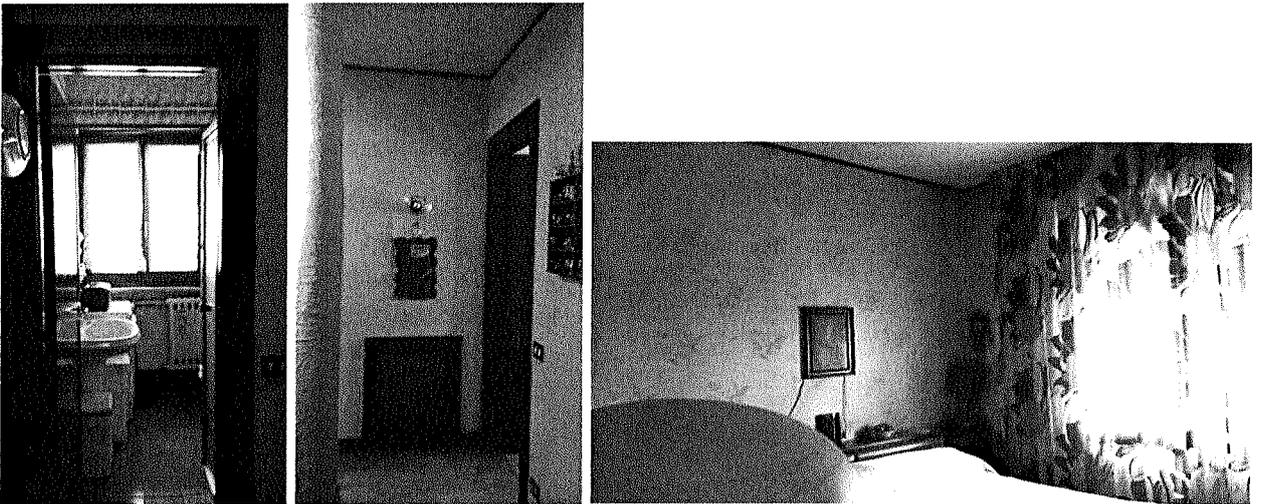
APPARTAMENTO VIALE DE FILIPPIS CATANZARO





APPARTAMENTO VIA ALESSANDRO TURCO CATANZARO





VILLETTA A SCHIERA VIA DEI GIARDINI MONTAURO (CZ)

