

**TRIBUNALE DI CATANZARO
PRIMA SEZIONE CIVILE**

R.G.E. 35/2014

G.E Dott.ssa Song Damiani

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO

Procedimento Immobiliare Esecutivo promosso da :
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE- SOC. COOP.
contro



Il C.T.U.
Dott. Arch. Adele Toraldo

PREMESSO

- che con provvedimento del Giudice del Tribunale di Catanzaro - Sezione Esecuzione Immobiliari - Dott.ssa Song Damiani, in data 27/06/2014, la sottoscritta Arch. Adele Toraldo, nata a Catanzaro, con Studio in Via G. di Tarsia, 8, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 1356, veniva nominato C.T.U. per la valutazione del compendio pignorato (quesito n. 9);
- che, al sottoscritto C.T.U. veniva richiesto di verificare la documentazione presente ex art. 576 comma 2 c.p.c. e, per completezza di indagine peritale, redigere la relazione tenendo conto dei quesiti di seguito elencati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) 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;
- 7) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 9) stima del compendio pignorato;



- che dal Giudice veniva indicato il termine di 30 gg. dall'accettazione dell'incarico, per effettuare il necessario sopralluogo e poi depositare una relazione preliminare in risposta ai quesiti 2 e 3 dell'ordinanza di nomina;

CONCLUSIONI FINALI

- che in seguito all'accettazione dell'incarico, avvenuta con giuramento di rito del 10/07/2014, la sottoscritta provvedeva a fare gli accertamenti sulla documentazione presente nel fascicolo del creditore procedente che risulta completa e composta da:

1) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. alla data 15/06/2014, del Notaio Dott. Andrea Proto di Crotone,

2) nota di trascrizione del pignoramento reg. gen. N. 3623, reg. part. N. 2936 del 26/03/2014 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE - SOC. COOPERATIVA contro

[REDACTED] gravante per la quota di 1/1 della proprietà superficaria sulle unità immobiliari contraddistinte al NCEU del Comune di Cropani (CZ) come segue:

- fg. 27, part. 939 sub 9 cat. D/1, rendita € 4020,00, S.S. 106 SNC, piano T;
- fg. 27, part. 939 sub 10 cat. D/1, rendita € 4020,00, S.S. 106 SNC, piano 1;
- fg. 27, part. 939 sub 11 cat. D/1, rendita € 3756,0, S.S. 106 SNC, piano 2;

- che in data 11 luglio 2014 la sottoscritta C.T.U si recava presso l'Ufficio Tecnico erariale di Catanzaro per acquisire la documentazione catastale relativa alle unità immobiliari oggetto della causa;

- che in data 16 luglio 2014 la sottoscritta C.T.U. presentava Istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani (CZ) allo scopo di acquisire la documentazione tecnico-urbanistica relativa alle unità immobiliari oggetto della causa;

- che in data 21/07/2014 previa raccomandata inviata alle parti, veniva fissato un primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento, site in S.S. 106 zona PIP del Comune di Cropani (CZ), al quale nessuno si è presentato;

- che in data 22 luglio 2014, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani per ritirare i documenti richiesti;

- che il data 01 agosto 2014 previa raccomandata inviata alle parti, veniva fissato un secondo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento che si è svolto alla presenza del debitore **[REDACTED]** assistito dal suo legale di fiducia, Avv. Sebastian Romeo del foro di Lamezia Terme;



- che in data 31 luglio 2014 la sottoscritta CTU presentava all'Agenzia delle Entrate istanza per eventuali contratti di locazione antecedenti il pignoramento degli immobili;
- che in data 04 Agosto 2014 la sottoscritta depositava presso la Cancelleria il verbale d'inizio operazioni peritali avvenuto l'1 Agosto 2014;
- che in data 19 Agosto 2014 la sottoscritta depositava la relazione preliminare in risposta ai quesiti 2 e 3 dell'ordinanza di nomina;

TUTTO CIO' PREMESSO

il C.T.U., esaminata la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani (CZ), l'Agenzia delle Entrate, e l'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro, effettuate le necessarie ricerche anche presso le Agenzie Immobiliari dislocate nel territorio comunale e provinciale, ottenute le informazioni utili, è in grado di esporre la propria:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Espongo di seguito il presente rapporto di consulenza, dividendolo per facilità di trattazione nei QUESITI su elencati e nelle relative risposte.

QUESITO N. 1

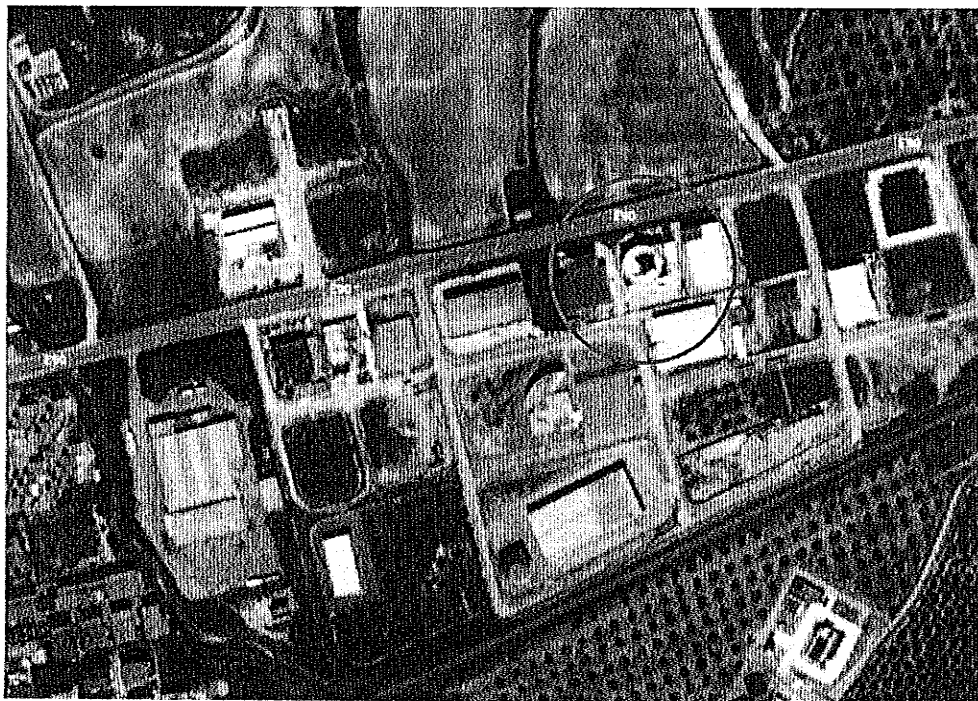
Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

RISPOSTA

1.1 Ubicazione del bene

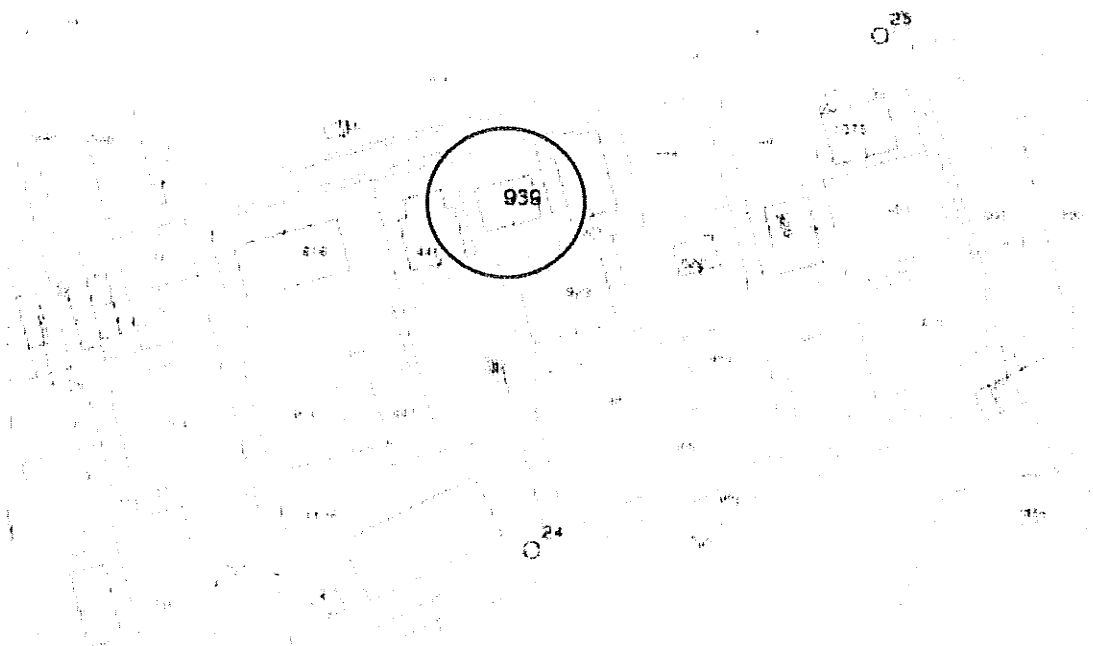
Il bene pignorato risulta ubicato sulla S.S. 106 per Taranto in Comune di Cropani fraz. Marina (CZ), nella zona con destinazione urbanistica "Zona D" del PRG., all'interno del lotto n. 4 del P.I.P (Piano Insediamenti Produttivi) con superficie nominale di 2255 mq. L'area dista circa 7 Km dal centro di Cropani e si trova a circa 0,500 Km dall'abitato di Cropani Marina. Ad essa si accede dalla strada interna di lottizzazione posta all'altezza del Km 205 della S.S 106.

La zona è caratterizzata da diversi insediamenti produttivi e commerciali e risulta abbastanza servita dalle infrastrutture urbane anche per la presenza dello snodo ferroviario FF.SS. a circa 2 Km.



Vista aerea da Google Map





Estratto di mappa catastale rapp. 1:4000

1.2 Dati catastali

Il fabbricato, realizzato tra il 2002 e il 2005, è suddiviso in tre unità immobiliari di categoria opificio identificate al N.C.E.U. del Comune di Cropani come descritto nella tabella sotto indicata (ALLEGATO D):

Tabella n. 1.2.a

Unità immobiliare								
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	CI	Cons.	Rendita	Indirizzo
27	939	9		D/1			Euro 4020,00	S.S. 106 snc Piano T.
27	939	10		D/1			Euro 4020,00	S.S. 106 snc Piano 1
27	939	11		D/1			Euro 3756,00	S.S. 106 snc Piano 2

Le predetta unità immobiliari risultano così intestate:	
DATI ANAGRAFICI INTESTATARI	DIRITTI E ONERI REALI
Comune di Cropani con sede in Cropani	(1t) PROPRIETA' PER L'AREA
[REDACTED]	(1s) PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 1/1

Gli immobili si identificano pertanto come **piena proprietà superficaria** con esclusione dell'area sottostante il fabbricato e dell'area di pertinenza, che sono di proprietà del

Comune di Cropani; e con i relativi diritti (derivanti dalla proprietà superficiaria) sull'area sottostante e sull'area adiacente di pertinenza del fabbricato identificate al N.C.T. al fg. 27 mapp. 939, ENTE URBANO di mq. 2195 (ALLEGATO D).

(L'area di pertinenza è censita al NCEU al fg. 27 mapp. 939, sub. 6 come BCNC).

Confini: a est con corte mapp. 921 prop. Comune di Cropani,
a ovest con corte mapp. 441,
a nord con S.S. 106,
a sud con corte mapp. 923 e con strada di lottizzazione.

1.3 Regolarità catastale del bene

Premessa

Dal nove luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale prima dell'atto notarile ossia prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati è necessario verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

Non è più possibile, dunque, vendere un fabbricato, se non è regolarmente dichiarato in catasto, se l'intestazione catastale non corrisponde alla realtà, se la planimetria depositata in catasto non raffigura esattamente lo stato di fatto dell'immobile, o se gli altri dati caratteristici dell'immobile non sono aggiornati.

Legittimità catastale e costi occorrenti alla regolarizzazione

A seguito di sopralluogo effettuato in data 27/07/2011 da tecnici del catasto, allo scopo di verificare le unità immobiliari dichiarate per divisione con pratica DOCFA n. 141667 del 09/08/2010, sono state riscontrate alcune **difformità tra planimetrie catastali e lo stato di fatto**, che riguardano in particolare l' area di pertinenza e un vano scale. (Vedasi verbale di sopralluogo ALL. D). Per quanto riguarda l'intestazione catastale, essa risulta coerente con i diritti risultanti dai registri immobiliari. Pertanto, ai fini della vendita sarà necessario effettuare una denuncia di variazione catastale con allegata planimetria. Ci si riserva di verificare se l'area di pertinenza (di proprietà del Comune) debba essere valutata nella consistenza dell' immobile in Proprietà Superficiaria.

Le domande vanno sottoscritte dal titolare dei diritti reali e la pratica DOCFA deve essere presentata presso le sedi degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

Il costo relativo ai fini della regolarizzazione catastale comprensivo di spese documentali deposito pratica e spese parcella del tecnico abilitato è pari a circa 500,00 euro per ogni unità immobiliare.



QUESITO N. 2

Sommatoria descrizione del bene

RISPOSTA

Il lotto su cui sorge l'immobile ha forma regolare e giacitura pianeggiante e dal rilievo planimetrico misura mq. 2008, mentre l'area di pertinenza adiacente al fabbricato risulta di mq. 1398 (mq. 2008 -mq. 610).

L'accesso all'area avviene da cancello in ferro di circa 7 ml, presenta pavimentazione in battuto di cemento liscio ed è delimitata da muro in blocchetti di cemento alveolare dello spessore di ml. 0,25 e altezza media di 2,30 ml. Nel piazzale è presente anello fognante di collegamento alla rete comunale con caditoie in ghisa per lo smaltimento delle acque bianche.

L'area, adibita a parcheggio e alla movimentazione delle merci, ospita anche alcune aiuole piantumate, due tendoni mobili in teflon sul lato est, oltre a tre serbatoi predisposti per l'impianto antincendio.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, con pianta pressoché rettangolare delle dimensioni di mt. 28,15 per mt. 20,80 per una superficie coperta di mq. 610,00 ed altezza di mt. 10,00. I piani sono serviti da due vani scala contrapposti uno all'angolo nord-est con ascensore, e l'altro a sud-ovest dell'edificio con montacarichi.

Struttura

L'intero complesso edilizio ha struttura portante a pilastri e travi in cemento armato, i solai d'interpiano in latero-cemento con travetti in c.a.p., la copertura è piana costruita anche con struttura portante in cemento armato e risulta protetta da un manto di guaina bituminosa ardesiata.

Le murature perimetrali sono in muratura di laterizio dello spessore di 30 cm + pannello esterno coibentante di circa 7 cm.

Finiture esterne

Le facciate sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura color crema; sulla facciata nord e sud è presente parete vetrata curva a tutt'altezza, con telaio in alluminio nero che fornisce illuminazione diretta al piano primo e secondo. Tutti gli infissi sono in alluminio anodizzato colore nero e vetro con aperture a vasistas ove necessario. Le porte verso l'esterno presentano maniglione antipanico ove necessario e sono dotate di serranda metallica.

I terrazzi dell'ultimo piano presentano elegante balaustra in ferro battuto colore grigio. Canaline e pluviali in lamiera verniciata assicurano lo smaltimento delle acque meteoriche. Nel complesso lo stato di conservazione risulta buono. (VEDI ALL. B).

2.1 Descrizione e consistenza del bene piano Terra fg.27 part. 939 sub. 9



Accesso

Avviene sia sul lato sud dalla parte più ampia del piazzale, tramite porta di alluminio anodizzato con serranda e costituisce l'ingresso ove sono collocati anche gli ambienti e i servizi riservati al personale e sia sul lato nord dove sono collocati l'ingresso al pubblico con ufficio vendita e servizio. (VEDI ALL. B/C).

Consistenza dell'unità immobiliare

L'**opificio** a piano terra risulta suddiviso nei seguenti ambienti aventi altezza di 3,35 ml:

ufficio di mq. 24,50;	bagno di mq 4,50;
due bagni di mq.; 5,00	due spogliatoi di mq., 11,00
area ristoro di mq.; 12,00	un Corridoio/Disimpegno di mq. 100,00
un laboratorio mq. 124,00	un laboratorio/magazzino di mq; 124,00
per complessivi: netti mq. 432,00	

lordi (comprese murature) mq.470,00 (VEDI ALL. C).

Superficie complessiva (compresi i vani scale) 552,00 mq

portici di mq. 60,00

Finiture interne ed impianti

La tinteggiatura delle pareti è realizzata con idropittura lavabile beige o bianco. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura dim. 30x30 cm. di colore salmone a doppia tonalità nelle zone di rappresentanza e nei laboratori di colore grigio, i gradini dei vani scala presentano elegante rivestimento in marmo rosso francese.

I bagni hanno rivestimento con piastrelle in ceramica dim. 15x15 cm. di colore bianco e giallo e sono dotati di wc., lavabo e doccia per il personale, oltre bagno per disabili con lavabo e wc.

Le porte interne sono in legno per ufficio e servizi e per l'impianto antincendio sono state predisposte porte a tenuta di fumo REI 120. (VEDI ALL. B).

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti e regolarmente allacciati alle condutture comunali come pure l'impianto fognario. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia, è provvisto di regolare certificato di conformità, l'impianto d'illuminazione artificiale è costituito da plafoniere al neon, mentre è assente l' impianto di riscaldamento e climatizzazione. E' presente impianto di allarme antincendio con estintori appositamente distribuiti.

I locali internamente si presentano in ottimo stato di conservazione, sono però mancanti le mostrine intorno alle porte dei servizi per il personale. (VEDI ALL. B).

Manca la certificazione energetica.



2.2 Descrizione e consistenza del piano Primo fg.27 part. 939 sub. 10

Accesso

Avviene dai vani scala posti negli angoli sud-ovest e nord-est attraverso la porta tagliafuoco che separa ogni vano scala dal resto dell'edificio (VEDI ALL. B).

Consistenza dell'unità immobiliare

L'**opificio** a piano primo è risulta suddiviso nei seguenti ambienti aventi altezza di 2,90 ml:

ufficio di mq. 24,50;	bagno di mq 4,50;
due bagni di mq.; 5,00	due spogliatoi di mq., 7,00
sartoria di mq.; 144,00	esposizione di mq. 305,00
per complessivi: netti mq. 502,00	

lordi (comprese murature) mq.538,00 (VEDI ALL. C).

Superficie complessiva (compresi i vani scale) 610,00 mq.

Finiture interne ed impianti

La tinteggiatura delle pareti è realizzata con idropittura lavabile beige. La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura dim. 30x30 cm. di colore salmone, i gradini dei vani scala presentano elegante rivestimento in marmo rosso francese.

I bagni hanno rivestimento con piastrelle in ceramica dim. 15x15 cm.di colore bianco e giallo e sono dotati di wc., lavabo e doccia per il personale, oltre bagno per disabili con lavabo e wc. (VEDI ALL. B).

Le porte interne sono in legno per ufficio e servizi e dove necessario sono state predisposte porte a tenuta di fumo REI 120.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti e regolarmente allacciati alle condutture comunali come pure l'impianto fognario. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia, è provvisto di regolare certificato di conformità, l'impianto d'illuminazione artificiale è costituito da plafoniere al neon, mentre impianto di riscaldamento e climatizzazione risultano assenti. E' presente impianto di allarme antincendio con estintori appositamente distribuiti.

I locali internamente si presentano in ottimo stato di conservazione. (VEDI ALL. B).

Manca la certificazione energetica.

2.3 Descrizione e consistenza del piano Secondo fg.27 part. 939 sub. 11

Accesso

Avviene dai vani scala posti negli angoli sud-ovest e nord-est attraverso la porta tagliafuoco che separa ogni vano scala dal resto dell'edificio. (VEDI ALL. C).

Consistenza dell'unità immobiliare

L'**opificio** a piano secondo risulta suddiviso nei seguenti ambienti aventi altezza di 2,80 ml:

ufficio di mq. 24,50;	bagno di mq 4,50;
area deposito di mq.; 26,00	esposizione/vendita di mq. 410,00



per complessivi: **netti** mq. 465,00

lordi (comprese murature) mq.487,00 (VEDI ALL. C).

Superficie complessiva (compresi i vani scale) 566,00 mq.

terrazzi di mq. 44,00

Finiture interne ed impianti

Ha pianta essenzialmente circolare con due terrazzi ricavati sul lato est e ovest. Si rileva la presenza di lucernario centrale di forma quadrata, con aiuola decorativa sottostante.

La tinteggiatura delle pareti è realizzata con idropittura lavabile beige con alcuni elementi di color aragosta. (VEDI ALL. B).

La pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura dim. 30x30 cm. di colore salmone, i gradini dei vani scala presentano elegante rivestimento in marmo rosso francese.

I bagni hanno rivestimento con piastrelle in ceramica dim. 15x15 cm. di colore bianco e giallo e sono dotati di wc., lavabo e doccia per il personale, oltre bagno per disabili con lavabo e wc.

Le porte interne sono in legno e per l'impianto antincendio sono state predisposte porte a tenuta di fumo REI 120.

Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti e regolarmente allacciati alle condutture comunali come pure l'impianto fognario. L'impianto elettrico di tipo sottotraccia, è provvisto di regolare certificato di conformità, l'impianto d'illuminazione artificiale è costituito da plafoniere al neon, mentre è assente l' impianto di riscaldamento e climatizzazione. E' presente impianto di allarme antincendio.

I locali internamente si presentano in ottimo stato di conservazione.

Manca la certificazione energetica

QUESITO N. 3

Stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

RISPOSTA

Da quanto si è constatato al momento del sopralluogo, l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall'attività di fabbricazione divani e salotti di proprietà del [REDACTED] denominata [REDACTED] ditta individuale.

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro non risultano contratti di affitto registrati . (VEDI ALL. E)



QUESITO N. 4

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

RISPOSTA

Le tre unità immobiliari di cui si compone l' edificio a destinazione produttiva, afferiscono allo stesso proprietario e non è stato costituito condominio.

Sulla scorta delle informazioni desunte dalla documentazione urbanistica l'area non è sottoposta a vincolo di inedificabilità prevista dalla Legge 47/1985 e non è soggetta neanche ai vincoli previsti all'art. 1 della legge 428/93.

Non vi sono oneri a carico, opponibili all'acquirente di natura paesaggistica o storico artistica, non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizioni o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Esiste vincolo urbanistico dovuto a Convenzione stipulata con il Comune di Cropani in data 24 Aprile 2000 Rep. n.8/2000, Trascrizione reg. Part. 9417, reg. Gen. 11664 del 25/05/2000.

(VEDI ALL. F.2)

QUESITO N. 5

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

RISPOSTA

Dal Certificato Notarile presente in atti, alla data del 15/06/2014, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

5.1 Formalità pregiudizievoli

Opificio (D/1) fg.27 part. 939 sub. 9



Opificio (D/1) fg.27 part. 939 sub. 10

Opificio (D/1) fg.27 part. 939 sub. 11

5.1.1_ISCRIZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 3691- Registro Generale 13426 - Pubblico Ufficiale G. CAPOCASALE - Repertorio 68983/21390 del 19/05/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - A FAVORE di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE (KR)- Soc. Coop. a Responsabilità Limitata sede Scandale E CONTRO [REDACTED] [REDACTED]
detta ipoteca risulta gravare sull'intero diritto di superficie vantato da [REDACTED] sui seguenti immobili in comune di Cropani, S.S. 106, zona P.I.P. censiti al NCEU al fg. 27, part. 939, sub 1 (piano T) e sub. 2 (piani T-1);

5.1.2_ISCRIZIONE del 22/05/2012 - Registro Particolare 495 - Registro Generale 6825 - Pubblico UFFICIALE TRIBUNALE PISTOIA - Repertorio 317/2012 del 05/04/2012 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO - A FAVORE della [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO [REDACTED]
detta ipoteca risulta gravare sull'intero diritto di superficie vantato dal [REDACTED] sui seguenti immobili in comune di Cropani, S.S. 106, zona P.I.P. censiti al NCEU al fg. 27, part. 939, sub 1 (piano T) e sub. 2 (piani T-1);

5.1.3 _ TRASCRIZIONE del 19/02/2013 Registro Particolare 1829 - Registro Generale 2649 - Pubblico UFFICIALE P.S. PLACIDA - Repertorio 1370/1056 del 28/01/2013 FONDO PATRIMONIALE COSTITUITO DA [REDACTED] E DA [REDACTED]
[REDACTED];

5.1.4_ ISCRIZIONE del 01/03/2013 - Registro Particolare 283 - Registro Generale 3208 -ATTO emesso da EQUITALIA - Repertorio 340/2013 del 18/02/2013 IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR n. 602 del 1973 - A FAVORA DI EQUITALIA SUD S.P.A. CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

5.1.5 _ TRASCRIZIONE del 26/03/2014 - Registro Particolare 2936 - Registro Generale 3623 - Pubblico UFFICIALE TRIBUNALE DI CROTONE - Repertorio 616 del 29/01/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DERIVANTE DA VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI A FAVORE DI BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE - Soc. Cooperativa sede Scandale (KR) CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]



QUESITO N. 6

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

RISPOSTA

6.1 Regolarità urbanistica

Le unità immobiliari ricadono in Zona territoriale Omogenea "D" – Zone per attività di Artigianato e piccole industrie – del P. di F. di Cropani, (ora sostituito dal Nuovo PRG adottato con delibera Comunale n. 1 del 4/12/2001) al lotto n. 4 individuato dal piano attuativo P.I.P. formato ai sensi della Legge 865/71, e della legge regionale 16 aprile 1977, n. 13 « Interventi diretti ad agevolare l'insediamento delle piccole e medie imprese produttive ».

La disciplina dettata all'art. 19 delle N.T.A del suddetto P.I.P. prevede che " *Nelle zone destinate alla edificazione di edifici industriali, oltre agli stessi impianti, è ammessa la costruzione di abitazione per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza.*" (ALL. F.6)

In merito alla vendita dei beni in oggetto, il C.T.U., dichiara che al decreto di trasferimento non dovrà essere allegato alcun certificato di destinazione urbanistica (che comunque figura tra gli allegati), in quanto i beni oggetto di trasferimento risultano essere beni immobili censiti al catasto urbano.

6.2 Regolarità Edilizia

Esaminata la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani attesta quanto segue:

Il complesso artigianale risulta essere stato edificato su area assegnata dal Comune di Cropani in Diritto di Superficie a [REDACTED] con atto (Convenzione) del Segretario Comunale [REDACTED] in data 26/04/2000 Rep. n.8/2000, registrato a Catanzaro il 16/05/2000 al n° 1809 Serie 1 in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n° 16 del 07/03/2002 rilasciata dal Comune di Cropani (CZ) al [REDACTED] [REDACTED] per la realizzazione di un fabbricato in c.a. per la produzione e vendita di salotti in zona P.I.P. da realizzarsi in Cropani Marina (CZ). (ALL. F.3);
- A seguito di Variazione Catastale del 27/04/2007, i sub. 1,2,3,4 sono diventati sub. 5 e successivamente per divisione del 09/08/2010 il sub. 5 è diventato sub. [7, 8] 9, 10, e 11;
- Il fabbricato ad uso artigianale distinto con le unità immobiliari di cui al Mapp.939 Sub.9, 10, 11 è stato dichiarato agibile, come risulta da Certificato di Agibilità n.



02/2013 rilasciato dal Comune di Cropani in data 23/01/2013, Pratica Edilizia N. 757, con Certificato di Collaudo statico delle strutture prot. 12018 del 15/01/2013 (ALL. F.5);

- Presso l'Ufficio Tecnico si è reperita Delibera n° 43 del 29/12/2004 con la quale l'Amministrazione Comunale, in applicazione di quanto disposto dal comma 75 dell'art.3 della Legge 549/95 e succ. modif. che consente ai Comuni di cedere in proprietà le aree destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'art.27 della Legge n° 865/71 già concesse in Diritto di Superficie, dava la possibilità alla ditta [REDACTED] di acquistare la piena proprietà dell'area P.I.P. (e quindi anche degli immobili), al prezzo di riscatto fissato in complessivi €. 14.080,32. (VEDI ALL. F1).

La Ditta Pace non ha aderito a tale possibilità, ma l'eventuale aggiudicatario potrà richiedere di subentrare in detta opportunità di trasformazione del Diritto di Superficie in Diritto di Proprietà, con l'unico aggravio, che il prezzo di riscatto potrà subire un adeguamento secondo rivalutazioni ISTAT che si stima intorno a € 17.000,00.

Riguardo la conformità del bene ai parametri della normativa vigente, la scrivente ha riscontrato che:

- aumenti di superfici e/o volume di modesta entità rispetto alle volumetrie consentite, rientrano nelle tolleranze previste per legge, pertanto gli immobili staggiti non presentano abusi edilizi per aumenti e/o diminuzioni di superfici e volumi;
- sono state rispettate le altezze e le distanze;
- vi sono alcune difformità distributive interne, in particolare:
 - al piano terra manca l'antibagno al servizio per disabili ex L. 13/89 e manca il muro divisorio tra assemblaggio e tappezzeria;
 - al piano primo è diversa la distribuzione interna con l'aggiunta di pareti divisorie in pannelli di truciolare e l'aggiunta di un bagno;
 - al piano secondo manca l'antibagno al servizio per disabili ex L. 13/89.

Detti abusi, dal punto di vista edilizio, sono individuati dal D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A) all'art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985) Comma 1, "La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività (ora Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex. art. 5, comma 2, lettera c del decreto-legge n.70 del 2011) comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore vendale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non



inferiore a 516 euro". Comma 4. "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". Pertanto le spese per la sanatoria dell'abuso sono così quantificabili:

- per l'immobile **fg. 27 part. 939 sub. 9** sono determinati sommando la sanzione pecuniaria per come determinato all'art. 37 del DPR 380/2001 valutata in 516,00 euro, le spese tecniche relative alla redazione del progetto in sanatoria presumibilmente in euro 600,00 oltre ai diritti di segreteria determinati in base all'ammontare dell'oblazione e nel nostro caso pari a euro 100,00 oltre le spese relative al ripristino dell'antibagno valutabili in - opere murarie € 900,00

n. 2 porte in legno € 500,00

tot. € 1.400,00

- per l'immobile **fg. 27 part. 939 sub. 10** sono determinate sommando la sanzione pecuniaria per come determinato all'art. 37 del DPR 380/2001 valutata in 516,00 euro, le spese tecniche relative alla redazione del progetto in sanatoria valutate presumibilmente in euro 600,00 oltre ai diritti di segreteria determinati in base all'ammontare dell'oblazione e nel nostro caso pari a euro 100,00.

- per l'immobile **fg. 27 part. 939 sub. 11** spese per il ripristino dell'antibagno valutabili in:

opere murarie € 900,00

n. 2 porte in legno € 500,00

tot. € 1.400,00

Inoltre è necessario valutare la necessità di rendere il piano secondo indipendente dall'attività lavorativa dei piani inferiori, predisponendo per il personale lavorante opportuni servizi igienici con spogliatoi.

Le opere per la realizzazione di n. 2 bagni con spogliatoio in corrispondenza di quelli presenti ai piani inferiori sono valutabili in € 8.000,00 comprese le spese tecniche per la redazione del progetto e i diritti d'istruttoria per la presentazione della pratica urbanistica.

6.3 Prospetto Dati Urbanistici ed Edilizi

La regolarità edilizia ed urbanistica può riassumersi attraverso la seguente tabella :



Tabella 6. 3.a

PROGETTO DEPOSITATO	APPROVAZIONE DEL PROGETTO E NULLA OSTA	DIFFORMITA' RISCONTRATE	COSTI OCCORRENTI ALLA REGOLARIZZAZIONE
Progetto per la costruzione di fabbricato in c.a. per la produzione e vendita di salotti sito in Comune di Cropani (CZ), Zona P.I.P. S.S. 106 fg. 27 part. 939 sub 9 e 10 e 11.	1) Concessione Edilizia n.16 del 07/03/2002 pratica n. 3640 del 12/07/2010; 2) Certificato di Agibilità n. 2/2013, Prot. 757 del 23/01/2013.	A) Rimodulazione degli spazi interni con modifica rispetto al progetto approvato in sanatoria; B) Manca l'Attestato di Prestazione Energetica	A) Le difformità sono sanabili ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 per entrambi i locali. Il costo complessivo per il sub. 9 è di €. 2.616,00, da arrotondare ad <u>€. 2.800,00</u> comprensivo di opere murarie interne e dell'Attestato di Prestazione Energetica che potrà essere redatto dallo stesso tecnico incaricato; di <u>€ 1.216,00</u> da arrotondare ad <u>€ 1.400,00</u> comprensive dell'Attestato di Prestazione Energetica per il sub. 10; e di <u>€ 9.400,00</u> comprensive di opere interne e dell'Attestato di Prestazione Energetica per il sub. 11.

QUESITO N. 7

Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

RISPOSTA

A seguito di sopralluogo i locali risultano dotati di impianto elettrico del tipo sotto traccia, provvisto di regolare **Certificazione di Adeguamento al Decreto Legge n. 37/2008** (ex. L. **46/90.**) rilasciati in data 28/04/2009.

L'impianto idrico e fognario sono regolarmente allacciati alla condotta comunale. I suddetti apparati risultano funzionanti mentre risultano assenti l'impianto di riscaldamento e/o di climatizzazione.



Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione ed aerazione sono rispettati i requisiti minimi previsti nel progetto.

Il fabbricato è provvisto di impianto antincendio con presa esterna VV.F di tipo UNI 70 e manichette UNI 45 con cassetta a parete, mentre all'interno è presente impianto d'allarme antincendio con estintori opportunamente distribuiti. Per l'attività non è richiesto Certificato Prevenzione Incendi.

Per quello che concerne la situazione energetica occorre ricordare che il 1° luglio 2009 è entrato in vigore l'obbligo di dotare di **Attestato di Certificazione Energetica** (A.C.E) le singole unità immobiliari, anche sotto i 1000 mq, vendute o affittate (sia esistenti che di nuova costruzione), come previsto dall'art. 6 comma 1-bis del Dlgs **192/2005**, e successive modifiche e integrazioni.

Con l'entrata in vigore del D. lgs. 63/2013 del 5 giugno 2013, l'attestato di certificazione energetica (A.C.E) è stato sostituito, dall' **Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. L'obbligo di **allegare** L'A.P.E. all'atto di vendita o contratto di locazione ricorre dal 03/08/2013 data di emanazione della legge 90/2013, di conversione del D.Lgs. 63/2013 ed è previsto anche per il trasferimento della proprietà superficiaria di edificio già costruito. L'A.P.E. può essere redatto dal direttore dei lavori (o altro tecnico abilitato) e presentato al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o come nel caso specifico alla SCIA in sanatoria per gli abusi accertati di cui sopra al QUESITO N. 6. Inoltre, **deve** essere trasmesso dal tecnico, entro 15 giorni dalla consegna al richiedente, agli uffici della Regione – Settore Politiche Energetiche, sotto forma di atto notorio ai sensi art.12 D. lgs. 63/2013.

QUESITO N. 8

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

RISPOSTA

Il debitore PACE François, è proprietario degli immobili da lui costruiti con concessione edilizia n.16 del 07/03/2002, su area P.I.P. avuta in diritto di superficie dal Comune di Cropani (Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso ricevuto dal Segretario Comunale [REDACTED] in data 26/04/2000 - repertorio n. 8/2000 – Trascrizione reg. Part. 9417, reg. Gen. 11664 del 25/05/2000 .

Non risultano altri comproprietari, ma si fa rilevare che dalla Certificazione storico-ipotecaria presente in atti, risulta una trascrizione eseguita in data 19 febbraio 2013, n.1829 RP e 2649 RG, derivante da atto del notaio P.S. Placida del 28 gennaio 2013 con il quale il [REDACTED]



[redacted] e la [redacted] hanno costituito un fondo patrimoniale.

QUESITO N. 9

Stima del compendio pignorato

RISPOSTA

9.1 Premessa

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione in cui si trovano e delle particolari finiture, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati, eseguiti i conteggi delle superfici utili, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, tenuto presente che la valutazione deve riguardare il solo Diritto di Superficie in quanto le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso artigianale edificato su terreno che è di proprietà del Comune di Cropani (CZ); che secondo i principi giuridici (art.952-953-954 e 2816 del Codice Civile) l'eventuale costruzione eseguita dal Superficiario alla scadenza naturale del Diritto stesso passa in proprietà al Concedente; tenuto conto che il mercato immobiliare risente della crisi mondiale e di conseguenza vige in epoca di stagnazione, e di quanto altro può influire sulla stima, la sottoscritta ritiene che il Valore della Quota di 1/1 del Diritto di Superficie da porre a Base d'Asta sia pari alla media ponderata dei valori ricavati dai seguenti due criteri di stima:

PRIMA STIMA

9.2 Calcolo Valore a Nuovo delle unità immobiliari (Corrispondente al Valore di Costruzione) alla data attuale dedotto di congrua aliquota percentuale per tenere conto del degrado per la vetustà fisica e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale.

Calcolo Valore di Costruzione attuale del fabbricato distinto al Fg.27 con il Mapp.939 Sub. 9 - 10 -11 costituito da tre unità immobiliari ad uso laboratorio al Piano Terra, Primo e Secondo:

Costo per stabilimenti industriali a più piani con simili rifiniture (< 6 ml. per Piano):

280,00 €/mq

+ costi diretti 30% (oneri di urbanizzazione, sistemazione esterna, progettazione, dir. lavori, sicurezza...),



+ costi indiretti 25% (profitto impresa)

+ interessi passivi 5%

per un totale pari a circa 480,00 €/mq.

Nell'ambito dei fabbricati industriali con presenza di locali di esposizione si considera un aumento del 15%, per un totale di 550 €/mq. (piano primo e secondo).

Il valore si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo V la percentuale D dovuta ad obsolescenza tecnologica degli impianti in base agli anni di vita dell'immobile che, essendo la stessa valutabile intorno ai 10 anni, si stima essere D= 4%, (da Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed. Maggioli).
Tale valore verrà, pertanto, trascurato a vantaggio del costo relativo agli impianti fissi presenti nel fabbricato (ascensore, montacarichi, antincendio)

Stima Piano Terra (fg.27, mqpp.939,sub.9)

Superficie complessiva del piano Terra + 30% sup. accessori(portici) = Mq. 552,00+ (0.30x60) = 570 mq.

$$V = \text{Mq.} 570,00 \times \text{€ } 480,00 = 273.600,00 \quad \mathbf{Vm1 = \text{€ } 273.600,00}$$

Stima Piano Primo (fg.27, mqpp.939,sub.10)

Superficie complessiva del piano Primo = mq. 610,00

$$V = \text{Mq.} 610,00 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 335.500,00 \quad \mathbf{Vm1 = \text{€ } 355.500,00}$$

Stima Piano Secondo (fg.27, mqpp.939,sub.11)

Superficie complessiva del piano Secondo + 30% sup. accessori(terrazzi) = mq. 566 + (0.30x44)= mq. 580,00

$$V = \text{Mq.} 580,00 \times \text{€ } 550,00 = \text{€ } 319.000,00 \quad \mathbf{Vm1 = \text{€ } 319.000,00}$$

SECONDA STIMA

9.3 Calcolo Valore del Diritto di Superficie con formula estimativa:

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{\frac{n-m}{r}} - 1)}{r \times q^{\frac{n-m}{r}}} + V_r \times \frac{1}{q^{\frac{n-m}{r}}}$$



Dove:

R = Reddito dell' immobile retribuito dal Superficiario (si identifica nel Canone Annuo posticipato);

S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R)

n = Durata in anni del Diritto di Superficie come da Convenzione del Segretario Comunale di Cropani Sica Vincenzina del 26/04/2000 n° 8/2000 di Rep. e Reg. n° 1809, Serie 1, pari a 99.

m = Anno intermedio a cui bisogna riferire la stima (2014) per cui dalla costituzione del diritto (2000) sono trascorsi 14 Anni

q = $(1+r)$ ove r si assume pari al 5 % - 6% per edifici con tali caratteristiche per cui $q = 1,05/1,06$

Vr = Valore di mercato dell'immobile in condizioni di piena proprietà e libero mercato

Stima Piano Terra

I valori assunti a riferimento sono desunti da **Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio] Il Semestre 2013** (VD. ALL. E)

provincia Catanzaro

comune Cropani

Fascia: Litoranea

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	stato conservativo	valore mercato		Superficie	Valori locazione		sup.
		Min	Max.		Min	Max	
Laboratori	Normale	490	640	L	2,5	3,3	N

Valore medio €/mq. 565

Valore locazione €/mq. / mese 3,0

$R = \text{sup. netta} \times \text{canone annuo} = 432 \times 3 \times 12 = 15552$

$S = € 3110$

$n = 99$

$m = 14$

$q = 1,05$

$Vr = \text{prezzo unitario} \times \text{Sup. commerciale}$

$\text{Sup commerciale} = (\text{sup.lorda} + \text{sup raggugliata accessori}) = 470 + (0.30 \times 60) = 488 \text{ mq.}$

$$Vds = \frac{(15552 - 3110) \times (1,05 - 1)}{0,05 \times 1,05} + \frac{565 \times 488}{1,05} \times \frac{1}{85}$$



$$Vds = (12442 \times 19,688) + (275720 \times 0,0158) = 244958 + 4356 = \text{€ } 249.314,00$$

$$Vm2 = \text{€ } 249.314,00$$

Stima Piano Primo

I valori assunti a riferimento sono desunti da **Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio] Il Semestre 2013**

provincia Catanzaro

comune Cropani

Fascia: Litoranea

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	stato conservativo	valore mercato		Superficie	Valori locazione		sup.
		Min	Max.		Min	Max.	
Laboratori	Normale	490	640	L	2,5	3,3	N

- Valore medio €/mq. 565

Per la presenza dei locali espositivi all'interno dell' immobile si considera un valore incrementato del 15% corrispondente alla quotazione **di €/mq. 650**

Valore locazione €/mq. / mese 4,0

$$R = \text{sup. netta} \times \text{canone annuo} = 502 \times 4 \times 12 = 24.096$$

$$S = \text{€ } 4819$$

$$n = 99$$

$$m = 14$$

$$q = 1,06 \text{ (con } r = 6\%)$$

$$Vr = \text{prezzo unitario} \times \text{Sup. commerciale}$$

$$\text{Sup commerciale} = (\text{sup.lorda} + \text{sup raggugiata accessori}) = 538 \text{ mq.}$$

$$Vds = \frac{(24096 - 4819) \times (1,06^{85} - 1)}{0,06 \times 1,06^{85}} + 650 \times 538 \times \frac{1}{1,06^{85}}$$

$$Vds = (19277 \times 16,550) + (349700 \times 0,0070) = 319034 + 2448 = \text{€ } 321.482,00$$

$$Vm2 = \text{€ } 321.482,00$$



Stima Piano Secondo

I valori assunti a riferimento sono desunti da **Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio] Il Semestre 2013**

provincia Catanzaro

comune Cropani

Fascia: Litoranea

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Produttiva

Tipologia	stato conservativo	valore mercato		Superficie	Valori locazione		sup.
		Min	Max.				
Laboratori	Normale	490	640	L	m. 2,5	M. 3,3	N
- Valore medio €/mq. 565							

Per la presenza dei locali espositivi all'interno dell' immobile si considera un valore incrementato del 15% corrispondente alla quotazione **di €/mq. 650**

Valore locazione €/mq. / mese 4,0

$$R = \text{sup. netta} \times \text{canone annuo} = 465 \times 4 \times 12 = 22320$$

$$S = € 4464$$

$$n = 99$$

$$m = 14$$

$$q = 1,06 \text{ (con } r = 6\%)$$

$$Vr = \text{prezzo unitario} \times \text{Sup. commerciale}$$

$$\text{Sup commerciale} = (\text{sup.lorda} + \text{sup raggugliata accessori}) = 487 + (0,30 \times 44) = 500 \text{ mq.}$$

$$Vds = \frac{(22320 - 4464) \times (1,06 - 1)}{0,06 \times 1,06} + \frac{650 \times 500 \times 1}{1,06}$$

$$Vds = (17856 \times 16,550) + (325000 \times 0,0070) = 295516 + 2275 = € 297.791,00$$

$$Vm2 = € 297.791,00$$

MEDIA DELLE STIME



9.4 Riepilogo e sintesi delle metodologie di stima

PIANO TERRA

Media dei valori desunti dai metodi di stima :

1 - Stima per via sintetica (Vm1)	€ 273.600,00
2 - Stima per via analitica (Vm2)	€ 249.314,00
Totale	€ 522.914,00/ 2 = € 261.457,00

VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE
€ 261.457,00

PIANO PRIMO

Media dei valori desunti dai metodi di stima:

1 - Stima per via sintetica (Vm1)	€ 355.500,00
2 - Stima per via analitica (Vm2)	€ 321.482,00
Totale	€ 676.982,00/ 2 = € 338.491,00

VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE
€ 338.491,00

PIANO SECONDO

Media dei valori desunti dai metodi di stima :

1 - Stima per via sintetica (Vm1)	€ 319.000,00
2 - Stima per via analitica (Vm2)	€ 297.791,00
Totale	€ 616.791,00/ 2 = € 308.395,00

VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE
€ 308.395,00



9.5 Valore commerciale del bene

Il valore più attendibile e commerciale del bene oggetto della causa si ottiene decurtando dal valore medio precedentemente stimato le spese occorrenti per la regolarizzazione dello stesso immobile dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico per come si evince dal seguente schema:

Adeguamenti e Correzioni del Bene Stimato Piano Terra

VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE	261.457,00
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE :	
CATASTALE – vedi paragrafo 1.3	500,00
EDILIZIA (sanatoria e certificazione energetica) – vedi tabella 6.3,a	2.700,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE	EURO 258.257,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE
(In cifra tonda)
€. 258.000,00

Adeguamenti e Correzioni del Bene Stimato Piano Primo

VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE	338.491,00
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE :	
CATASTALE – vedi paragrafo 1.3	500,00
EDILIZIA (sanatoria e certificazione energetica) – vedi tabella 6.3,a	1.350,00
VALORE COMMERCIALE DEL BENE	EURO 336.641,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE
(In cifra tonda)
€. 336.000,00

Adeguamenti e Correzioni del Bene Stimato Piano Secondo

VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE	308.395,00
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE :	
CATASTALE – vedi paragrafo 1.3	500,00
EDILIZIA (pratica CILA, opere interne e certificazione energetica) – vedi tabella 6.3,a	9.400,00
	EURO 298.495,00

VALORE COMMERCIALE DEL BENE
(In cifra tonda)
€. 298.000,00



CONCLUSIONI FINALI

Risposte sintetiche ai quesiti da allegare all'ordinanza di vendita

Per avere una migliore appetibilità, sono stati individuati TRE LOTTI DI VENDITA con descrizione sommaria dei beni pignorati. Tutte le restanti indicazioni sono ripartite nei precedenti capitoli.

LOTTO 1

Piena proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 relativamente all'unità immobiliare per attività produttive, ubicata in Cropani Marina, - in catasto al foglio n. 27 part. 939 sub 9 Piano Terra con corte di pertinenza – confini: a est corte mapp. 921, a nord con S.S. 106, a ovest con corte mapp. 441, a sud con corte mapp. 923 e strada di lottizzazione. Stato di possesso: [REDACTED] ditta individuale [REDACTED] Il bene è rappresentato da un opificio facente parte di un maggiore fabbricato e composto da un ufficio, due laboratori, tre bagni + spogliatoi e area ristoro, disimpegno, per complessivi mq. lordi 470. L'immobile è conforme alla vigente normativa urbanistica ma necessita di regolarizzazione edilizia per modifiche interne, oltre a regolarizzazione catastale per difformità planimetriche.

Valore di Stima del Lotto: €. 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00)

LOTTO 2

Piena proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 relativamente all'unità immobiliare per attività produttive, ubicata in Cropani Marina, - in catasto al foglio n. 27 part. 939 sub 10 Piano Primo – confini: a est corte mapp. 921, a nord con S.S. 106, a ovest con corte mapp. 441, a sud con corte mapp. 923 e strada di lottizzazione. Stato di possesso: [REDACTED] ditta individuale [REDACTED] Il bene è rappresentato da un opificio facente parte di un maggiore fabbricato e composto da un ufficio, sartoria, tre bagni + spogliatoi e area esposizione, per complessivi mq. lordi 538. L'immobile è conforme alla vigente normativa urbanistica ma necessita di regolarizzazione edilizia per modifiche interne, oltre a regolarizzazione catastale per difformità planimetriche.

Valore di Stima del Lotto: €. 336.000,00 (trecentotrentaseimila/00)

LOTTO 3

Piena proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 relativamente all'unità immobiliare per attività produttive, ubicata in Cropani Marina, - in catasto al foglio n. 27 part. 939 sub 11 Piano Secondo – confini: a est corte mapp. 921, a nord con S.S. 106, a ovest con corte mapp. 441, a sud con corte mapp. 923 e strada di lottizzazione. Stato di possesso: [REDACTED] ditta individuale [REDACTED] Il bene è rappresentato da un opificio facente parte di un



maggiore fabbricato e composto da un ufficio, area esposizione, bagno, deposito, per complessivi mq. lordi 487. L'immobile è conforme alla vigente normativa urbanistica ma necessita di opere interne di ripristino e adeguamento oltre a regolarizzazione catastale per difformità planimetriche.

Valore di Stima del Lotto: € 298.000,00 (duecentonovantottomila/00)

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.

Catanzaro, 20/10/2014

Il C.T.U.
Arch. Adele Toraldo

Al presente rapporto di consulenza sono inoltre allegati:

- A) Verbali di sopralluogo
 - B) Rilievo fotografico
 - C) Elaborati grafici
 - D) Allegati catastali
 - E) Attestato Ag. Entrate/ Valori OMI
 - F) Allegati urbanistici
- Onorario parcella e spese



ALLEGATO A

VERBALE DI SOPRALLUOGO

VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Causa RGE 35/2014.

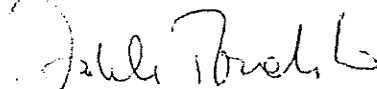
Il giorno 21 del mese di Luglio dell'anno 2014 alle ore 10,00.

Io sottoscritta Adele Toaraldo, professionista iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Catanzaro, nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui al ruolo generale n. 35/2014, promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE-SOC. COOP. contr [REDACTED] secondo quanto da me disposto e comunicato alle parti in data 14/07/2014, mi sono recata in Cropani Marina (CZ) via SS 106 Zona PIP per dare così inizio alle operazioni peritali.

Sul posto la sottoscritta ha atteso fino alle ore 11:00 senza che nessuno si sia presentato all'appuntamento, pertanto non potendo procedere alle operazioni a causa di assenza del proprietario/debitore la sottoscritta consulente tecnico d'ufficio chiude il presente verbale con **esito negativo**.

Cropani Marina, lì 21/07/2014

Il consulente tecnico d'ufficio



VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI N° 2

Causa RGE 35/2014.

Il giorno 24 del mese di Agosto dell'anno 2014 alle ore 16:30

Io sottoscritta Adele Toraldo, professionista iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Catanzaro, nominato consulente tecnico d'ufficio nella causa di cui al ruolo generale n. 35/2014, promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SCANDALE-SOC. COOP. contro [redacted] secondo quanto da me disposto e comunicato alle parti in data 24/07/2014, mi sono recata in Cropani Marina (CZ) via SS 106 Zona PIP per dare così inizio alle operazioni peritali.

Sul posto oltre alla sottoscritta sono presenti il proprietario [redacted] e l'avv. Sebastiano Romeo del foro di Catanzaro Terme.

Data lettura al quesito posto al consulente nominato dal Giudice, si procede a:

- Descrizione dei luoghi: immobile adibito a casa di abitazione con lotto est coprendo ditta [redacted], lato ovest conformata [redacted] sul lotto [redacted] strada di accesso.
- Rilievo fotografico esterno e interno in relazione con le qualità dei materiali.
- L'immobile risulta occupato/non occupato da ditta individuale [redacted] senza titolo, ricevendo questa risposta il proprietario.
- Rilievo metrico: perimetria senza difficoltà, perimetria perimetria, perimetria perimetria.
- Verifica situazione impianto elettrico: impianto elettrico a norma con regolare certificato di conformità.
- impianto idrico e fognante: allacciato all'impianto idrico e fognante comunale.
- impianto climatizzazione/riscaldamento: nessun impianto di climatizzazione e riscaldamento.
- impianto antincendio: presenza impianto antincendio con dispositivi mobili e bocchette allarme e serbatoi esterni e bocchette esterne CN 75, nessun certificato prevenzione incendi.

- Rilievi delle parti

- fa rilevare che

- Eventuali richieste del consulente tecnico d'ufficio alle parti

-

-

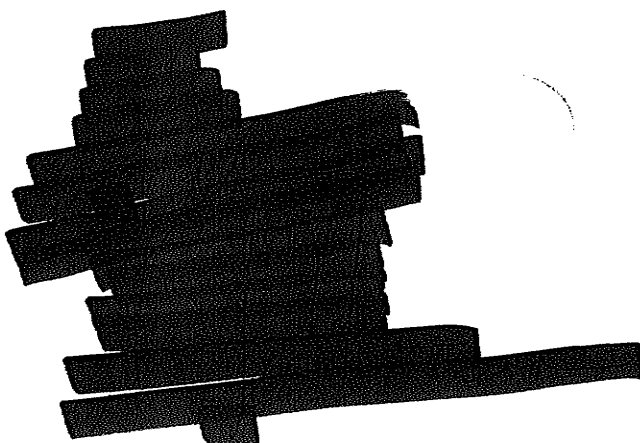
Con riserva di meglio valutare i rilievi mossi, Non potendo portare a termine le operazioni a causa, la sottoscritta consulente tecnico d'ufficio rinvia, per la prosecuzione delle operazioni, il giorno alle ore..... nello stesso luogo. Gli interessati sottoscrivono tale verbale dichiarando di essere stati informati di quanto sopra.

Il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio dichiara di avere portato a termine le operazioni di sopralluogo e dichiara chiuse le stesse.

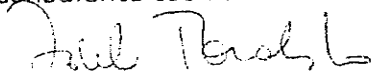
Gli interessati sottoscrivono tale verbale dichiarando di essere stati informati di quanto sopra.

Cropani Marina, li 04.08.2014

Le parti



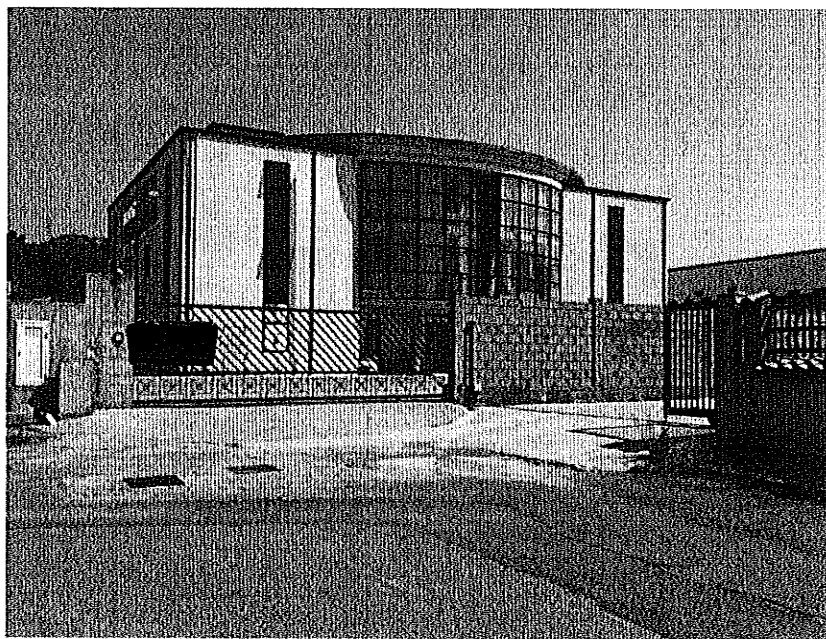
Il consulente tecnico d'ufficio



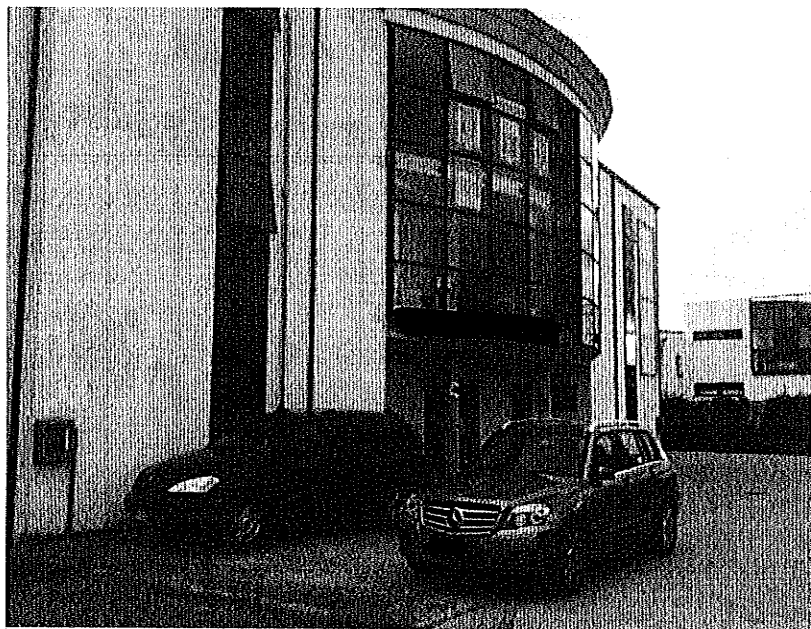
ALLEGATO B

RILIEVO FOTOGRAFICO

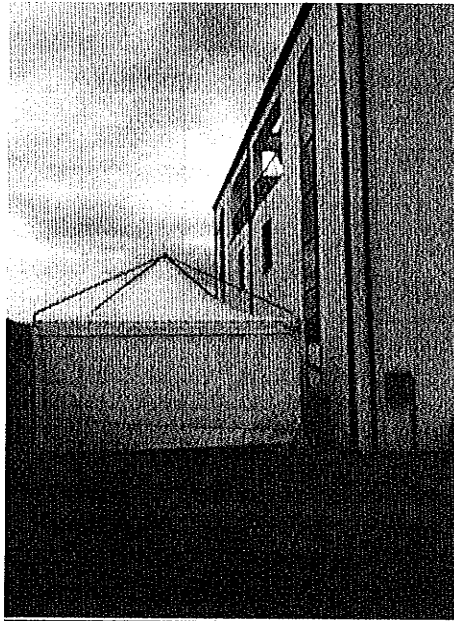
Prospetto lato sud



Prospetto lato nord

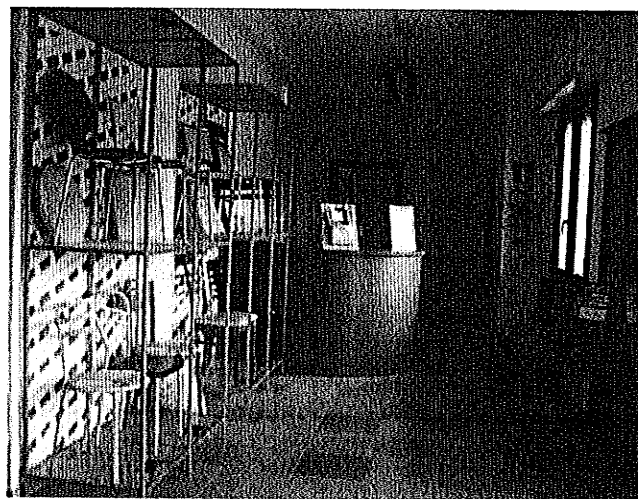
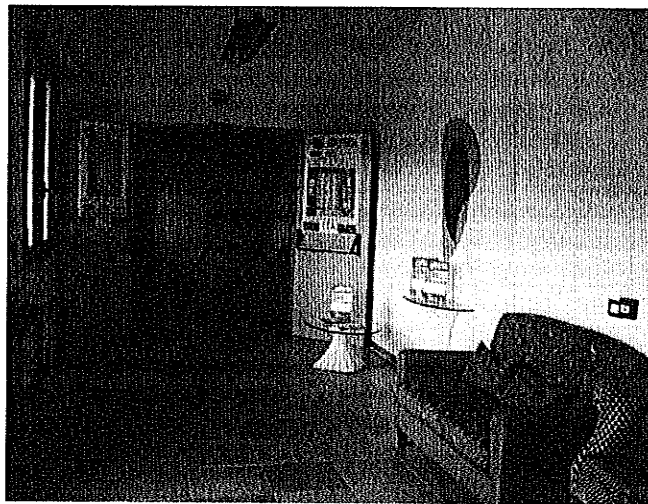


Prospetto lato est

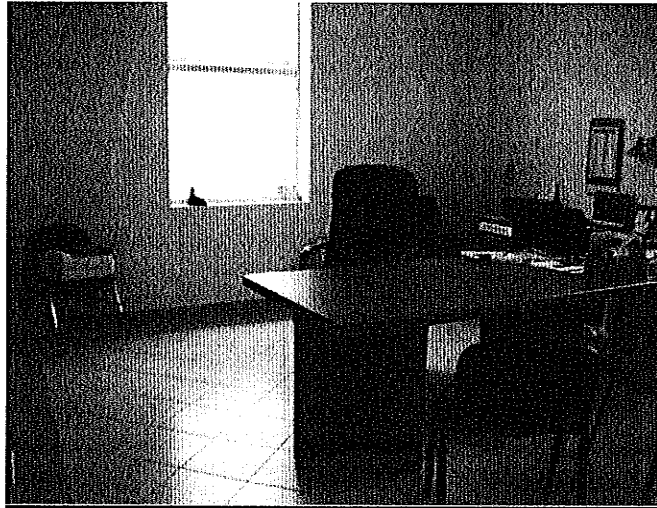


PIANO TERRA

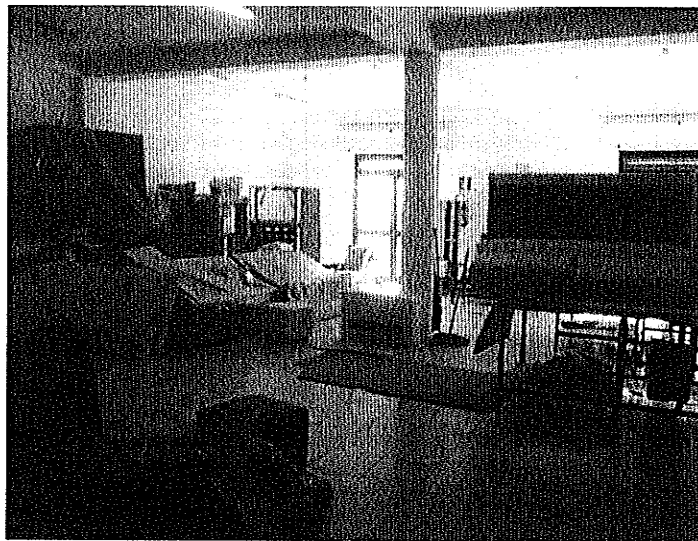
ingresso lato nord



Ufficio



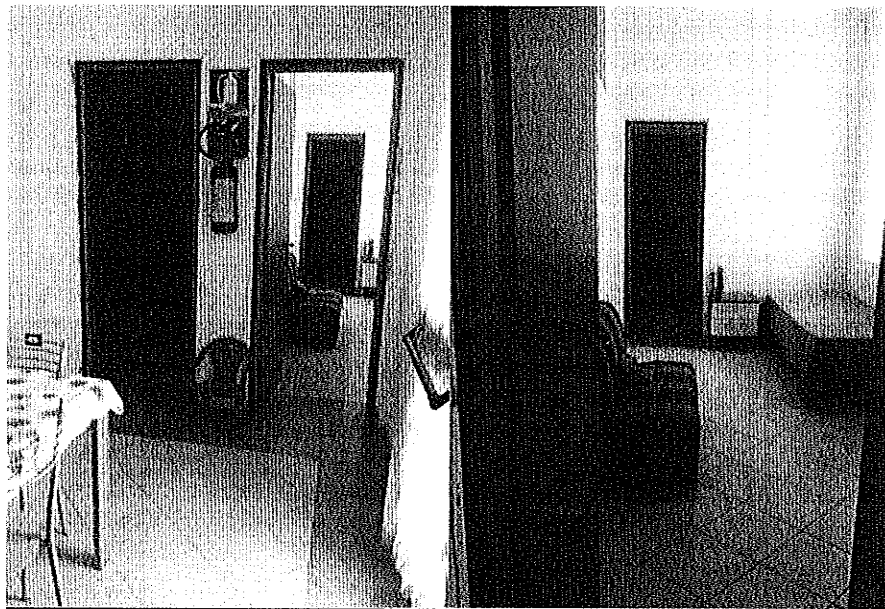
Laboratori



Zona montacarichi



Servizi personale



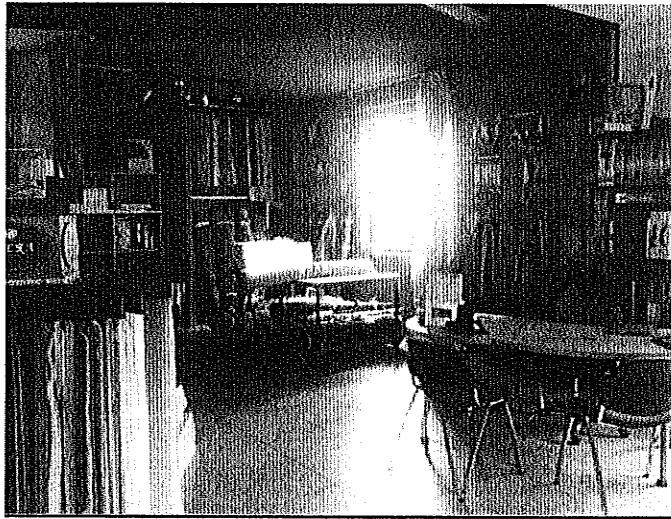
PIANO PRIMO

sartoria



Esposizione- uffici

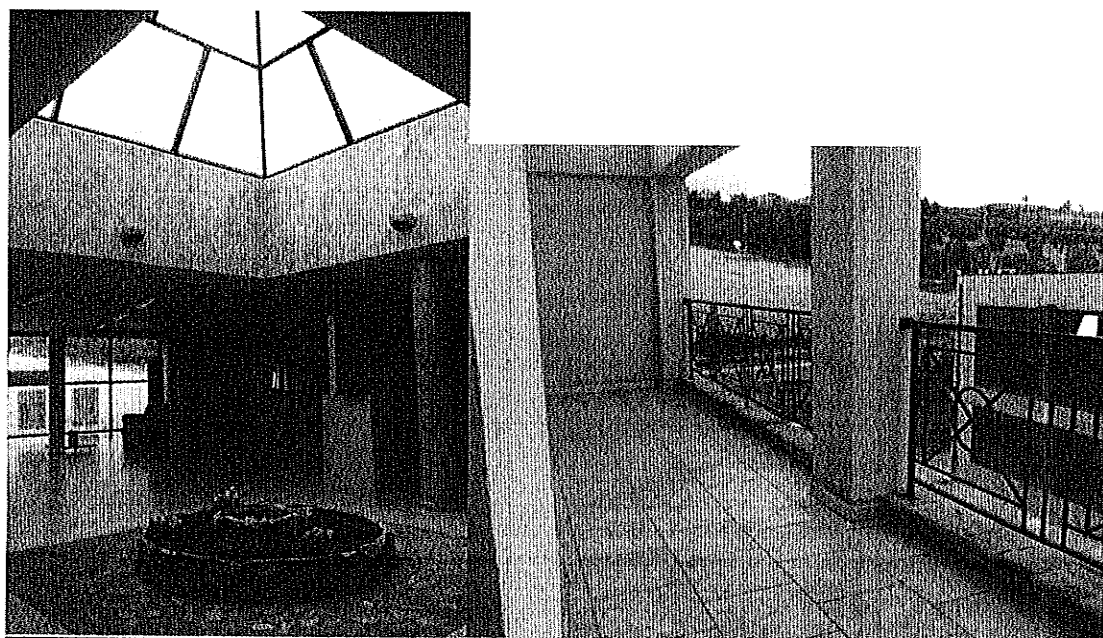
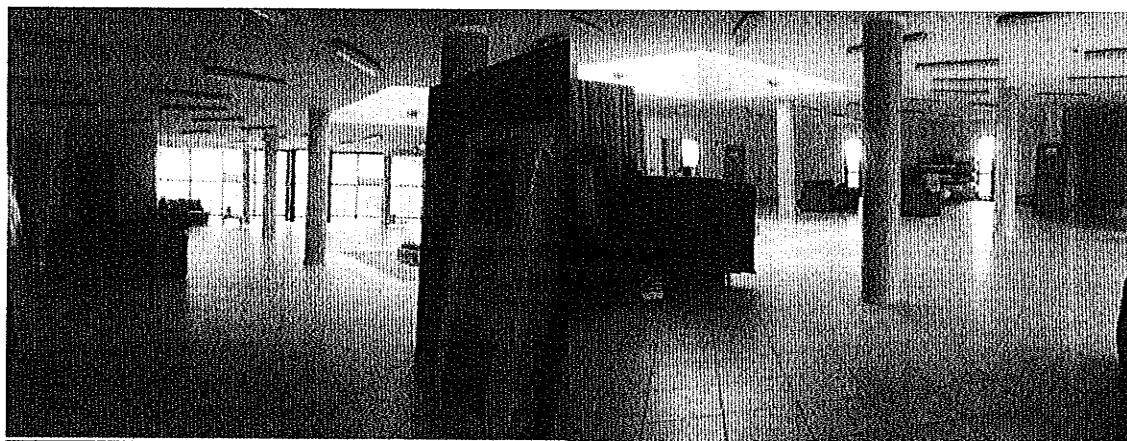




Zona ascensore

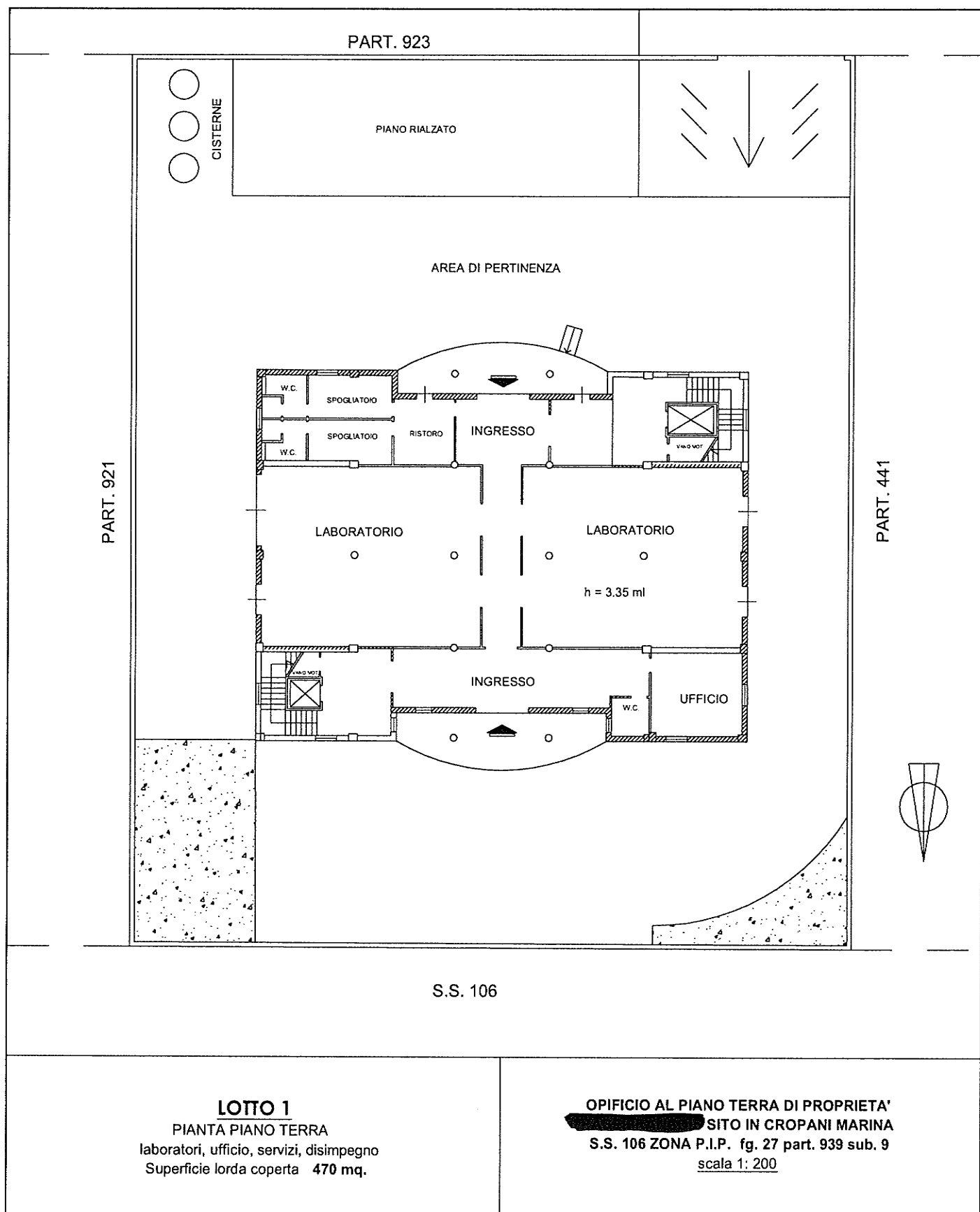


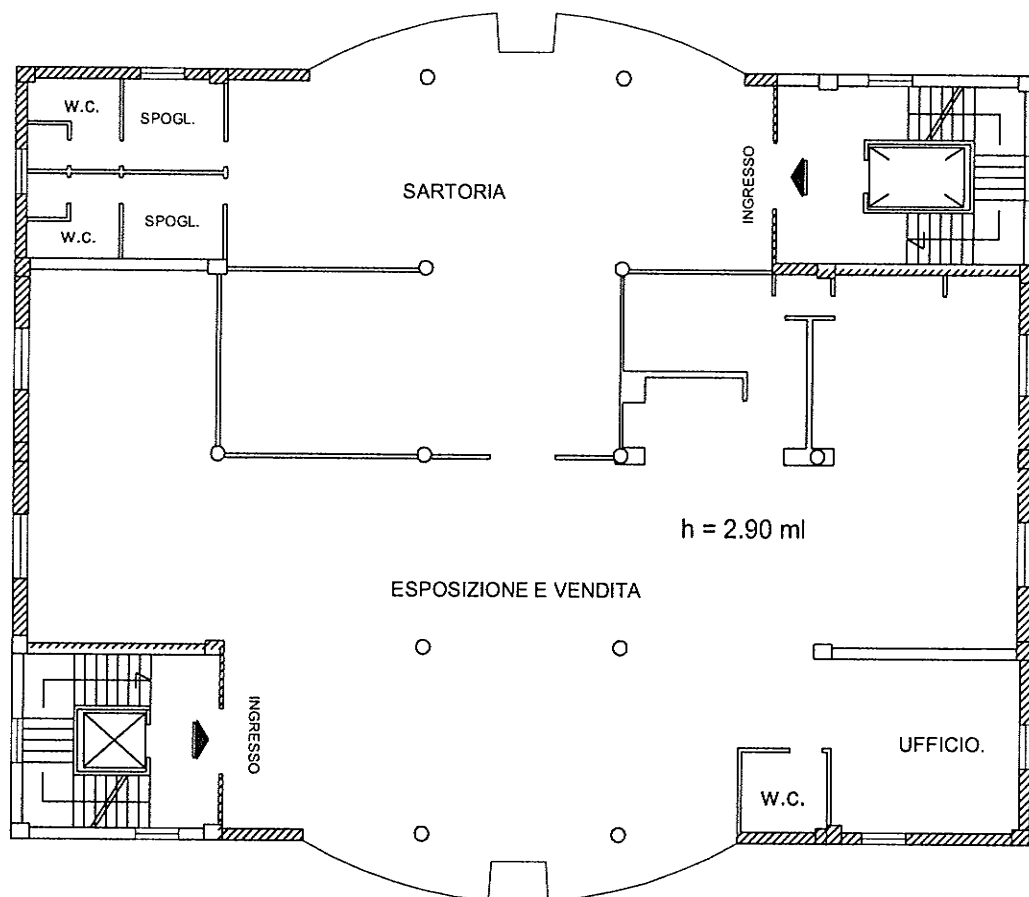
PIANO SECONDO
esposizione



ALLEGATO C

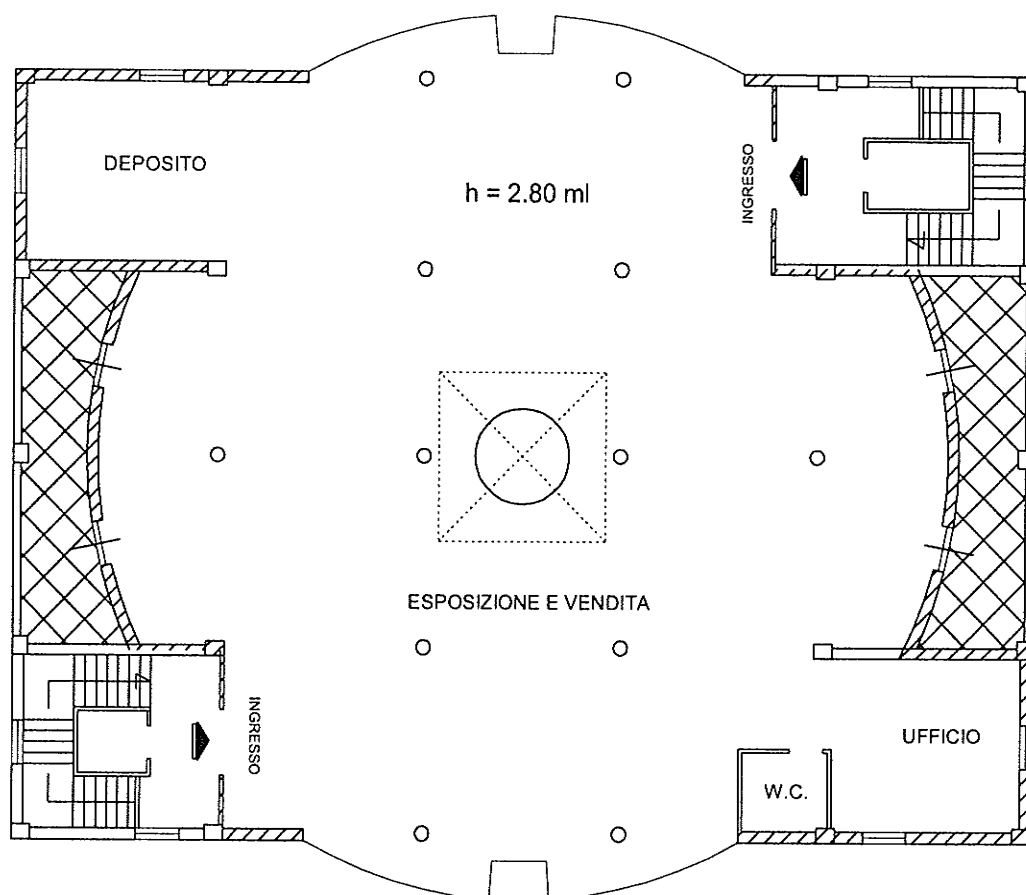
ELABORATI GRAFICI





LOTTO 2
PIANTA PIANO PRIMO
 sartoria, servizi, esposizione, ufficio
 Superficie utile lorda **538 mq.**

OPIFICIO AL PIANO PRIMO DI PROPRIETA
SITO IN CROPANI MARINA, S.S.106
ZONA P.I.P. fg. 27 mapp. 939 sub. 10
scala 1: 200



LOTTO 3
PIANTA PIANO SECONDO
 esposizione, ufficio, deposito, bagno
 Superficie utile lorda **487 mq.**

OPIFICIO AL PIANO SECONDO DI PROPRIETA'
SITO IN CROPANI MARINA,
S.S.106 ZONA P.I.P. fg. 27 mapp. 939 sub. 11
scala 1: 200