

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **13/2021** promossa da:

ANGERA SECURITISATION S.R.L.

contro

Giudice Esecuzione Dott. Pierpaolo VINCELLI

Custode Giudiziario Avv. Amalia GARZANITI

C.T.U. incaricato geom. Alessandro CASTAGNA



Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il sottoscritto geom. Alessandro CASTAGNA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 2498, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari relativamente alla procedura iscritta al n° 23/2021 R.G.E promossa da **ANGERA SECURITISATION S.R.L.** contro [REDACTED]

[REDACTED] dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 04/02/2022 emessa dal G.E. dott. Pierpaolo Vincelli, il sottoscritto in data 08.02.2022 ha comunicato di accettare l'incarico e quindi iniziate le relative attività peritali.

Tutto ciò premesso, di comune accordo con il custode giudiziario Avv **Amalia Garzaniti**, in data **23.02.2022** alle **ore 15,00**, è stato eseguito apposito sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento e, alla presenza del debitore, [REDACTED] nonché del geom Ferrari Paolo (ausiliario del C.T.U.) il sottoscritto ha dato inizio ai rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.



PREMESSA

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono due, di cui un locale *deposito*, censito in Catasto al fog al fog 70 p.lla 172 sub 1104 cat **C2**, ed un locale ad uso *ufficio/studio privato*, censito in catasto al fog 70 p.lla 172 sub 1101 cat **A10**.

Nel corso di accertamenti più approfonditi, necessari a redigere la consulenza finale, è stato riscontrato quanto segue:

entrambi i locali derivano dalla procedura fallimentare n. 01/99 a carico della [REDACTED] che, a suo tempo, uniti con altre porzioni immobiliari del piano terra, erano censiti in Catasto al fog 70 p.lla 172 sub 3 cat **D1** (*fabbricato industriale adibito ad azienda tipografica*), in conformità ai titoli edilizi rilasciati per la costruzione.

Nel corso della suddetta procedura fallimentare, il C.T.U. all'epoca incaricato, ha proceduto, a Maggio/2000, al frazionamento catastale di tutto il piano terra e contestuale cambio d'uso del locale destinato ad attività produttiva (propriamente industriale), generando così gli attuali immobili, oggi oggetto di esecuzione :

- magazzino/deposito (cat **C2**) l'attuale sub **1104**
- ufficio / studio privato (cat **A10**) l'attuale sub **1101**

La variazione catastale (*frazionamento e cambio d'uso*) è stata eseguita senza alcun titolo abilitativo ed in difformità alle Concessioni Edilizie (n. 2) rilasciate dal Comune e successiva D.I.A.

Ciò premesso, atteso che la costruzione ricade in un area classificata nel P.R.G. del Comune di Catanzaro "*Zona Territoriale Omogenea D1*" (*ved All 8*) e che tali zone sono

"... destinate ad attività lavorative artigianali, commerciali e industriali che producono, trasformano e commercializzano beni di consumo (finali o intermedi), nonché, nella misura strettamente necessaria, ad attività terziarie ed amministrative collegate..." (art 48 delle N.T.A.)

ne consegue che la destinazione ad uffici **non è ammessa** se non funzionale ad una attività produttiva, pertanto, posto che la variazione ha riguardato l'ambiente destinato ad *attività produttiva*, l'attuale uso ad *ufficio / studio privato*, così come generata dal precedente CTU a Mag/2000, **non è conforme alle norme urbanistiche e non esistono le condizioni per una sanatoria.**



Per tale motivo, il G.E., ha autorizzato il sottoscritto, che ne aveva fatto richiesta, alla redazione di una variazione catastale (approvata dall'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio con prot. n° CZ 0032628 del 12/05/2022) con la quale è stata ripristinata la destinazione d'uso originaria (*categoria D1*), e procedere quindi alla valutazione dell'immobile con destinazione ad *uso industriale*.

Con la suddetta variazione è stato pertanto soppresso il precedente sub 1101 categoria A10 e costituito il **sub 9** categoria **D1** (*ved ricevuta approvazione Docfa – All 1*)

Per quanto riguarda invece il locale deposito censito con il sub **1104**, non è stata eseguita nessuna variazione, in quanto già negli elaborati di progetto, il locale era destinato ad uso deposito - di pertinenza all'attività industriale preesistente.

CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha optato per il deposito di *certificazione notarile sostitutiva* redatta in data 03.03.2021 da notaio **Dott.ssa Vitrano Messina Giulia** di Corleone (PA) –

La certificazione emessa comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Tenuto conto della variazione catastale descritta in premessa, i dati catastali del compendio pignorato sono correttamente indicati nella predetta certificazione.



RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è composto da due unità immobiliari ubicate entrambi al piano terra di una più ampia struttura prefabbricata in c.a.p. realizzata negli anni 80 a due piani fuori terra, sita in Catanzaro via degli Angioini n 143/b, e precisamente:

- una unità immobiliare ad uso **deposito**;
- una unità immobiliare ad uso **industriale** (*loc deposito ad uso industriale*).

A) L'unità immobiliare ad uso deposito è un ambiente unico, avente forma di due rettangoli, uno adiacente all'altro, all'interno del quale sono state rilevate alcune pareti divisorie (ancora da rifinire) per la formazione di un bagno con antibagno ed un vano probabilmente anch'esso destinato ad uso deposito.

Sviluppa una superficie utile complessiva pari a **mq 221,00** ed altezza netta interna mt 4,60 (ved planimetria quotata – **All 2**)

L'immobile è dotato di due accessi pedonali ed un accesso carrabile (di cui sarà dato conto al quesito 9), posti sull'area di pertinenza comune a tutto il fabbricato.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava rifinito con pavimentazione in cls del tipo industriale, infissi esterni in alluminio e tinteggiatura di pareti e soffitto.

L'eccessiva quantità di materiale (di varia natura) presente all'interno del locale e l'assenza di energia elettrica non hanno consentito una accurata ispezione della struttura ma, per quanto potuto accertare, non sono stati rilevati danni strutturali e/o di altra natura, fatta eccezione per umidità di risalita che interessa i muri perimetrali e la pavimentazione-



B) L'unità immobiliare ad uso industriale si estende per quasi tutto il piano terra del fabbricato, ed è suddiviso in n. 20 ambienti di varia metratura per complessivi mq 785,00 circa, oltre corridoi di mq 372,00 e bagni per mq 57,00

E' dotato di un ingresso principale e due porte di emergenza poste sull'area di pertinenza comune a tutto il fabbricato.

La pavimentazione interna non è uniforme per tutto l'immobile, ma è costituita prevalentemente da battuto in cls del tipo industriale mista a piastrelle di varie dimensioni e tinte; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in alluminio; tinteggiatura delle pareti verticali e controsoffittatura per tutto il locale; impianto elettrico (sprovvisto della relativa fornitura).

Misura complessivamente una superficie utile di **mq 1.214,00** ed altezza netta interna dal pavimento alla controsoffittatura di mt 3.40 mentre l'altezza media dal piano pavimento agli elementi di copertura è di mt 5.25 : mt 5.60 al colmo e mt 4.90 alla gronda. (ved planimetria quotata **All 3**)

La struttura, ad oggi adibita ad uso deposito, è in evidente stato di abbandono manutentivo e presenta vistosi segni di degrado tali da richiedere, per renderlo idoneo all'uso cui è dichiarato, un intervento edilizio di risanamento comprendente:

- *la rimozione e/o la bonifica del manto di copertura composto da lastre di cemento amianto (Eternit) visibilmente vetuste e con evidenti segni di riparazioni eseguiti in passato per ovviare a probabili infiltrazioni di acque;*
- *risanamento dei cornicioni, dove sono stati rilevati distacchi di malta cementizia, fino a mettere a nudo alcuni ferri di armatura;*
- *verifica e messa a norma di tutti gli impianti (elettrico, climatizzazione, igienico-sanitario etc.);*
- *riparazione e/o sostituzione di alcuni infissi esterni;*
- *rifacimento di alcune porzioni di intonaco interno notevolmente danneggiato da infiltrazioni di acque ;*
- *la tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti gli ambienti,*

Di tale circostanza è stato tenuto conto nella valutazione finale.



E' di pertinenza ad entrambe le unità immobiliari - in comunione con altri immobili del fabbricato - l'area circostante tutto lo stabile, censita con il sub2.

Nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro, gli immobili sono censiti come segue:

locale deposito descritto al precedente punto A)

- al fog 70 p.lla 172 sub 1104 cat C2 classe 3, consistenza mq 214,00 rendita € 408,93

in testa al debitore : [REDACTED]

[REDACTED] (ved planimetria catastale – All 4)

Confina a Nord e Est con area di pertinenza comune a tutti i sub individuata con il sub 2; ad Ovest con sub 1103 di propr [REDACTED] a Sud con vano scala e sub 1101 di proprietà del debitore (anch'esso oggetto di esecuzione)

immobile ad uso industriale descritto al precedente punto B)

- al fog 70 p.lla 172 sub 9 cat D1 rendita € 6.798,40

in testa al debitore : [REDACTED]

[REDACTED] (ved planimetria catastale – All 5)

Confina a Nord con sub 1103 di propr Silipo Federica e sub 8 di propr. [REDACTED] ed a Est, Ovest e Sud con area di pertinenza comune censita con il sub 2 -

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo fotografico allegato (All. 6)



Quesito 2 *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono pervenuti in capo al debitore [REDACTED]
[REDACTED] in forza di Decreto di trasferimento del 20.11.2006 n. 3665 emesso dal Tribunale di Catanzaro e trascritto il 22.11.2006 ai n.ri 21812 R.G. e 14490 R.P.

Non risultano comproprietari.

Quesito 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;*

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto della procedura risultavano nella piena disponibilità del debitore

Quesito 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);*

Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*" e, per questo motivo, sono state redatte due stime: *sintetica e analitica*.



La prima è **comparativa**: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.

La seconda è per **capitalizzazione dei redditi**: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'unità immobiliare.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche dei lotti in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidati poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelli in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi **3/5** anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare (*ved. All. 7*) nonché con gli annunci di vendita di immobili aventi la stessa destinazione. I dati ottenuti sono i seguenti:



Agenzia delle Entrate

agenzia entrate

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO
Comune: CATANZARO
Fascia/zona: Periferica/PIANO CASA, CATANZARO SALA-
Codice di zona: D1
Microzona catastale n. 4
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	570	670	L	3,4	4	N
Laboratori	NORMALE	570	800	L	3,2	4,5	N

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Magazzini

Valore minimo Euro 322	Valore medio Euro 426	Valore massimo Euro 529
Valuta questo immobile		

Laboratori

Valore minimo Euro 376	Valore medio Euro 493	Valore massimo Euro 611
Valuta questo immobile		

Capannoni tipici

Valore minimo Euro 377	Valore medio Euro 457	Valore massimo Euro 538
Valuta questo immobile		

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solamente adibita attività imprenditoriali, artigianali o agricole.

Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 333	Valore medio Euro 437	Valore massimo Euro 541
Valuta questo immobile		



Capannone traversa degli Angioini, Sala, Catanzaro

€ 600.000 | 3 locali | 2.830 m² superficie | 3 bagni

prezzo medio €/mq 212,00



Capannone viale Magna Grecia 126, Fortuna - Corvo, Catanzaro

€ 380.000 | 2 locali | 1.000 m² superficie | 2 bagni

prezzo medio €/mq 380,00



Capannone viale Magna Grecia, Fortuna - Corvo, Catanzaro

€ 600.000 | 2.500 m² superficie

prezzo medio €/mq 240,00



Capannone all'asta Catanzaro, Catanzaro

Da € 107.358,36 | 395 m² superficie

prezzo medio €/mq 272,00





Capannone viale degli Angioini 143, Sala, Catanzaro

€ 160.000  390 m²  2
superficie bagni

prezzo medio €/mq 410,00

Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, ottenendo i seguenti risultati:

locali ad uso deposito

per compravendite valutazioni comprese tra **300,00 e 350,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **2,00 e 2,80 €/mq**

locali ad uso industriale

per compravendite valutazioni comprese tra **300,00 e 450,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **3,00 e 4,00 €/mq**

Per giungere ad una valutazione attendibile, i valori unitari sopra elencati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione, in considerazione delle caratteristiche specifiche dei cespiti oggetto di stima ed alle loro effettive potenzialità –

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche specifiche degli immobili in esame e precisamente: *destinazione d'uso; consistenza; accessibilità, stato di manutenzione; rifiniture; presenza di danni ; etc...* (come rappresentate al quesito 1), considerato, inoltre, il crollo dei prezzi registrato dal 2014 ad oggi, che ha interessato tutte le tipologie di immobili ed in maniera particolare le attività produttive, sono state formulate le seguenti valutazioni:



per il locale ad uso deposito (sub 1104)

per compravendite €/mq^{sup utile} 270,00

per locazioni €/mq. 450,00 mensili (€/mq 2,04^{media})

per il locale ad uso industriale (sub 9)

per compravendite €/mq^{sup utile} 230,00

per locazioni €/mq. 3.500,00 mensili (€/mq 2,88^{media})

Determinazione superficie di stima

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

locale ad uso deposito

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff.	Superficie di stima
terra	Deposito	221,00	1,00	221,00
<i>Totale Superficie di stima</i>				<i>mq 221,00</i>

locale ad uso industriale

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff.	Superficie di stima
terra	industriale	1.214,00	1,00	1.214,00
<i>Totale Superficie di stima</i>				<i>mq 1214,00</i>



Valutazione LOTTO A – loc deposito (sub 1104)

Stima Comparativa

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, nonché la consistenza; considerando, altresì, l'unità immobiliare in esame libera da persone e cose, viene determinata, applicando il suddetto valore unitario, la seguente valutazione:

- *Superficie immobile* mq 221,00

1° Valore di stima

$$\text{mq } 221,00 \times \text{€/mq } 270,00 = \text{€ } 59.670,00$$

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 5.400,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 450,00), si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

detrazioni per

- | | | | |
|---|---|-----|-------------------|
| a) | manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso
ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc.. | 5% | € 270,00 |
| b) | b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni
e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria | 4% | € 216,00 |
| | c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci
anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga
sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 2.700,00 corrispondente a €
270,00 annue | 5% | € 270,00 |
| c) | spese di gestione | 3% | € 162,00 |
| d) | imposizioni fiscali medie | 20% | € 1.080,00 |
| Reddito netto annuo (da capitalizzare) | | | € 3.402,00 |



Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- *da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, negozi o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;*
- *da 0.04 a 0.05 per fondi rustici o comunque in presenza di un investimento più incerto;*
- *da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.*

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 5 % , per cui si avrà:

reddito netto € 3.402,00 : 0.05 € 68.040,00

a detrarre:

per vetustà 15% (circa 40 anni) € 10.206,00

2° Valore di stima € 57.834,00

VALORE DI STIMA FINALE

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti (59.670,00+ 57.834,00) / 2 , si avrà un valore di mercato pari ad € 58.752,00 dai quali si deve detrarre:

- *per regolarizzazione urbanistica (di cui al quesito 9) stimate Euro 1.500,00*

VALORE A BASE D'ASTA (€ 58.752,00 – € 1.500,00) € 57.252,00



Valutazione LOTTO B – loc ad uso industriale (sub 9)

Stima Comparativa

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, la sua ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, il suo stato di conservazione e di manutenzione, la sua esposizione, nonché la consistenza; considerando, altresì, l'unità immobiliare in esame libera da persone e cose, viene determinata, applicando il valore unitario come sopra stabilito, la seguente valutazione,

Superficie immobile mq 1.214,00

1° Valore di stima

mq 1.214,00 x €/mq 230,00 = € 279.220,00

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo **-in condizioni normali dell'immobile-** è stato determinato in € 42.000,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 3.500,00 si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

detrazioni per

manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso
ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..

5% € 2.100,00

lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e
riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria

4% € 1.680,00

sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si
cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per 6
mesi, si ha una perdita di € 21.000,00 corrispondente a € 2.100,00 annue

5 € 2.100,00

spese di gestione 3% € 1.260,00

imposizioni fiscali medie 20% € 8.400,00

Reddito netto annuo (da capitalizzare) **€ 26.460,00**



Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- *da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, negozi o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;*
- *da 0.04 a 0.05 per fondi rustici o comunque in presenza di un investimento più incerto;*
- *da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.*

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto giusto applicare un tasso pari al 6%, per cui si avrà:

reddito netto € 26.460,00 : 0.06 € 441.000,00

a detrarre:

per vetustà 15% (fabbr 40 anni) € 66.150,00

*per interventi di ristrutturazione elencati
al quesito 1 - stimati in € 95.000,00 circa*

€ 95.000,00

2° Valore di stima € 279.850,00 **ed in C.T. € 280.000,00**

VALORE DI STIMA FINALE

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti (279.220,00 + 280.000,00) / 2, si avrà un valore di mercato pari ad € 279.610,00 dai quali a detrarre:

- *per regolarizzazione urbanistica (di cui al quesito 9) _stimate Euro 2.000,00*

VALORE A BASE D'ASTA (€ 279.610,00 – € 2.000,00) **€ 277.610,00**



Quesito 5 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

In presenza di due unità immobiliari con autonomia reddituale e funzionale, sono stati creati due lotti.

- **Lotto A** - unità immobiliare ad uso deposito nel N.C.E.U. al fog **70** p.lla **172** sub **1104** cat C2 classe 3, consistenza mq 214,00 rendita € 408,93
- **Lotto B** - unità immobiliare ad uso industriale nel N.C.E.U. al fog **70** p.lla **172** sub **9** cat D1 rendita € **6.798,40**

Quesito 6 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;

Il debitore, [REDACTED] risulta essere proprietario esclusivo dell'immobile per la quota di 1000/1000 pertanto non si è proceduto ad alcun progetto di divisione

Quesito 7 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 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;

Da quanto potuto riscontrare nel corso delle operazioni peritali, la costruzione, cui sono comprese le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione è privo di amministrazione condominiale pertanto non si è a conoscenza di spese e/o altre formalità di natura condominiale



Fatta eccezione per le sole formalità di seguito elencate – che resteranno a carico della procedura - non esistono altri vincoli che gravano sull'immobile:

- *Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo iscritta ai n.ri 21815/3880 del 20/11/2006 per notaio Guglielmo Rocco di Rep n. 133376/21219 a favore di Banca di Roma spa con sede a Roma contro [REDACTED]*
- *Verbale di pignoramento del 25/01/2021 n. di Rep 355 emesso da Tribunale di Catanzaro a favore di Angera Securitisation srl con sede a Roma contro [REDACTED]*

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

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione non è gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi

Quesito 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; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Gli immobili oggetto dell'esecuzione fanno parte di un più ampio fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n° 3158 del 22.03.1978 rilasciata dal Comune di Catanzaro alla ditta [REDACTED] destinato a "fabbricato industriale da adibire ad azienda tipografica" il piano terra con annessi uffici al piano primo e successiva Concessione n° 1036 del 05.09.1981 per variante in corso d'opera (*ved. All. 11 e 12*).



L'ultimazione dei lavori è stata comunicata dalla

con nota prot. n. 1547 del 07.04.1983.

Con D.I.A. prot n° 22178 del 05.08.1998 – resa ai sensi della L. 662 del 23/12/1996- dall' successive integrazioni esibite nell'anno 1999 da sono stati denunciati, tra l'altro, lavori per diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra (ved. All. 13 e 14).

Dei suddetti interventi è stata comunicata l'ultimazione, è stato emesso certificato di collaudo (acquisito dal Comune di Catanzaro in data 28/05/1999 con prot. 15627) e, da ultimo, rilasciata agibilità con prot n. 6055 del 01/giu/1999.

Successivamente alla data del rilascio dell'agibilità suddetta, sono stati eseguiti, su entrambi i locali, interventi in difformità al titolo edilizio e precisamente :

- sul prospetto Nord del locale deposito censito con il sub 1104, sono state create due aperture sulla muratura perimetrale per la formazione di una porta carrabile di dimensioni mt 5.00 x mt 4.00 di altezza ed una porta pedonale di dimensioni mt 0.96 x mt 2.15 di altezza oltre ad alcune pareti interne evidenziate in rosso nei grafici allegati.
- nel sub 9 (ex 1101) è stata rilevata la formazione di alcune pareti interne (evidenziate anch'esse in rosso nei grafici allegati) nonché il cambio d'uso (da industriale a uffici) descritto in premessa.

Si precisa che per ovviare al cambio d'uso eseguito a Mag/2000, il sottoscritto, autorizzato dal G.E. al quale ne ha fatto richiesta, ha redatto apposita variazione catastale per ripristinare la categoria originaria “DI” in conformità ai titoli edilizi.

Non si esclude però la possibilità che nel corso di una futura Denuncia di Attività Edilizia riguardante l'immobile in esame, il Comune potrebbe comunque richiedere somme a titolo di sanzione per un utilizzo dell'immobile -nel periodo da Maggio 2000 ad oggi- in maniera non conforme alla destinazione d'uso -



Per le difformità non ancora sanate, è possibile invece redigere unica SCIA in sanatoria con la quale denunciare:

- il frazionamento del piano terra in più subalterni;
- le difformità prospettiche eseguite sul locale deposito (sub 1104) per la formazione di due porte sul prospetto Nord e la realizzazione di nuove pareti interne (nel grafico evidenziate in rosso);
- la realizzazione di nuove pareti interne nel locale industriale (nel grafico evidenziate in rosso)

Il costo per tale attività, compreso di sanzione amministrativa; variazioni catastali e competenze tecniche, è stato stimato in complessivi € 3.500,00 che sono state detratte dal valore di stima nel modo seguente:

- € 1.500,00 a carico del **sub 1104**;
- € 2.000,00 a carico del **sub 9**

Quesito 10 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Ai sensi dell'art 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 gli immobili oggetto della procedura sono esonerati dalla redazione dell'APE



Sono allegati e formano parte integrante della presente Consulenza:

- All 1 - variazione catastale*
- All 2 - planimetria quotata loc deposito (sub 1104)*
- All 3 - planimetria quotata loc industriale (sub 9 ex 1101)*
- All 4 - planimetria catastale deposito (sub 1104)*
- All 5 - planimetria catastale uffici (ex sub 1101)*
- All 5 bis - planimetria catastale attuale (sub 9)*
- All 6 - rilievo fotografico*
- All 7 - consultazioni on line*
- All 8 - stralcio PRG*
- All 9 - visura storica sub 1104*
- All 10 - visura storica sub 1101*
- All 11 - 1° C.E. n. 3158 del 1979 e parere VV.FF.*
- All 12 - 2° C.E. in variante n. 1036 del 05-09-1981*
- All 13 - DIA n. 22178 del 05-08-1998*
- All 14 - integrazioni alla DIA 22178 del 05-08-1998*

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Castagna

