

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PIERPAOLO VINCELLI

**PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 53/2020**

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

**RELAZIONE FINALE DI VALUTAZIONE
DEL COMPENDIO PIGNORATO**

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott. Pierpaolo Vincelli, in data 21 febbraio 2021, nominava il sottoscritto, in sostituzione del precedente Esperto Stimatore, nella Procedura Esecutiva Immobiliare in epigrafe.

Il sottoscritto prestava il 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, 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 da 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) al costo pretassato di € 200,00.

Ed inoltre a mezzo posta elettronica certificata del 13 aprile 2021, il Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio, con riferimento alla Circolare del Tribunale di Catanzaro del 23 febbraio 2021, chiedeva al sottoscritto di verificare:

- 12) se il compendio pignorato abbia ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziati cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto a margine del conferimento dell'incarico, provvedeva a richiedere la documentazione concernente il compendio pignorato e contattava il Custode Giudiziario, provvedendo a concordare l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 5 marzo 2021 ore 9:00. Nell'ora e nel giorno fissati, il sottoscritto assieme al Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio ed accompagnato dal Sig. _____ si recava presso gli immobili pignorati e compiva una ricognizione interna ed esterna dei cespiti, con rilievo fotografico e confronto con gli elaborati catastali, redigendo apposito verbale controfirmato dai presenti. Il prosieguo delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 29 aprile 2021 ore 9:30 presso gli immobili pignorati. Nell'ora e nel giorno fissati il sottoscritto si recava presso gli

immobili pignorati, ove accompagnato dal Sig. _____ compiva un
 ulteriore ricognizione degli immobili pignorati raccogliendo le dichiarazioni
 riportate a verbale.

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

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

- ✓ Per i Servizi Catastali: assenti la porzione di mappa, la visura e la planimetria catastale.
- ✓ Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la Relazione Notarile.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

1. **Appezamento di terreno sito in Comune di Soverato, località "Rinelli",
 confinante con fosso, proprietà _____ salvo altri.
 Quanto descritto è censito nel Catasto Terreni del Comune di Soverato al foglio
 I:**

- **particella 239 (già particella 15/b), serra, classe U, ha 1.51.10, r.d. € 702,33,
 r.a. € 323,85;**
- **particella 319 (già particella 14), serra, classe U, ha 0.44.69, r.d. € 207,72, r.a.
 € 95,78,**

DATI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA
							Dominicale	Agrario	
1	1	239	AA	ULIVETO I	05 94		Euro 4,45	Euro 2,76	Variazione del 13/05/2019 protocollo n. CZ9087821 in atti dal 10/12/2019 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 12894.1/2019)
			AB	SERRA U	1 45 16		Euro 674,72	Euro 311,12	
Indirizzo			SOVERATO						

Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità	Superficie Ha are ca	Deduz.	Reddito		DATI DERIVANTI DA
							Dominicale	Agrario	
1	1	319	AA	ULIVETO I	00 09		Euro 0,07	Euro 0,04	Variazione del 15/06/2017 protocollo n. C20126072 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3.10.2006 N. 262 (n. 5207.1/2017)
			AB	PASCOLO U	00 02		Euro 0,01	Euro 0,01	
			AC	SERRA U	44 58		Euro 207,21	Euro 95,55	
Indirizzo			SOVERATO						
INTESTATI									

1									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2									(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DEI BENI

I terreni pignorati sono ubicati in Soverato contrada Rinusi, nei pressi dell'uscita
 della Strada Statale 106 Jonica, in una zona collinare a poca distanza dalla costa,
 caratterizzata dalla prevalenza di terreni con destinazione agricola. Risultano

riportati catastalmente al foglio 1 particelle 239 e 319, e risultano per la gran parte della loro superficie occupati da serre agricole per la coltivazione di ortaggi.

CONFORMITA' CATASTALE

I terreni pignorati presentano alcune difformità catastali, difatti la particella 239 risulta essere occupata quasi per l'intera superficie da serre agricole, mentre la particella 319 risulta occupata in parte da serre, in parte da terreno agricolo ed in parte dalla corte di pertinenza esterna dei fabbricati particelle 320,321,322. È opportuno inoltre rappresentare che le serre agricole presenti, risulterebbero installate al di là del confine dall'area delle suddette particelle, in direzione del canalone posto nelle immediate vicinanze. Per accertare compiutamente quanto sopra, occorrerebbe comunque eseguire un rilievo strumentale e costituire una nuova dividente catastale delle particelle, detta dividente dovrà tener conto dell'effettivo stato dei luoghi e della loro effettiva consistenza. In relazione a detto accertamento tecnico il sottoscritto ha predisposto, a mezzo del proprio ausiliario tecnico, un dettagliato preventivo che riepiloga le operazioni tecniche ed i relativi costi, che si allegano alla presente qualora il G.E. ritenesse utile ai fini della vendita procedere con la corretta individuazione dei cespiti. Sinteticamente si rappresenta che il costo economico di dette operazioni tecniche ammonta ad € 2.350,00 (duemilatrecentocinquanta/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Dalla documentazione estratta presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali si evince che i terreni pignorati sono pervenuti ai debitori eseguiti a seguito di Atto di Compravendita Repertorio [REDACTED] per Notar Naso Natale.

“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”

Nel corso dell'accesso del 5 marzo 2021, venivano fornite da parte del Sig. [REDACTED] al Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio, i comodati d'uso relativi sia ai terreni che agli immobili oggetto di pignoramento. Sulla base del Contratto di Comodato registrato il 3 gennaio 2007 al numero 49 serie 3, i terreni nel Comune di Soverato foglio 1 part.lle 239 e 319 tra gli altri, sono stati concessi in comodato da parte del Sig. [REDACTED] alla Società [REDACTED] Società Agricola fino al 31 dicembre 2050.

“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, il sottoscritto ha proceduto alla verifica dei Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro approvati con verbale n. 4 del 07/02/2020 e relativi agli anni pregressi e all'anno 2019. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dei terreni pignorati, si prenderà in esame il valore di riferimento, relativo alla coltura dell'Orto Irriguo per Coltivazioni in Serre, riferito alla Regione Agraria n.10 di cui fa parte il Comune di Soverato. Di seguito è riportata un'apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/Ha
Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro	Orto Irriguo per Coltivazioni in Serre	REGIONE AGRARIA N.10 COLLINE LITORANEE DI SOVERATO, BADOLATO, BORGIA, DAVOLI, GASPERINA, GUARDAVALLE, ISCA SULLO IONIO, MONTAURO, MONTEPAONE, PETRIZZI, SAN SOSTENE, SANTA CATERINA DELLO IONIO, STARIANO, SQUILLACE, STALETTI, SANT'ANDREA APOSTO DELLO IONIO	40.531,00

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

I terreni pignorati, essendo occupati quasi per intero da serre agricole di proprietà di una società estranea al pignoramento, non si prestano 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 i terreni pignorati 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 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"

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n°11 del 13 aprile 2021, i terreni pignorati risultano oggetto dei seguenti vincoli:

Foglio 1 Particella 239:

- *Art. 142 C 1 L.c. - Tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua*
- *Parte in Vincolo fiumi*
- *Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) Area di Attenzione PAI (PGRA)*
- *Parte in Area Attenzione*

Foglio 1 Particella 319

- *Vincolo PAI Idraulico*
- *Area di attenzione per rischio idraulico*
- *Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) Area di Attenzione PAI (PGRA)*
- *Parte in Area Attenzione*
- *Area di Attenzione Variante aggiornamento PGRA*
- *Parte in Area Attenzione*

Le formalità a carico della particella 239, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/03/2021 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico ufficiale NASO NATALE Repertorio 22277 del 20/04/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Immobili Attuali
2. ISCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico Ufficiale NASO NATALE Repertorio 45667 del 21/02/1995
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.1084 del 11/07/1995 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Comunicazione n.1849 del 18/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/10/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 03/11/2008 (Art. 13, comma 8 decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico Ufficiale COMUNE DI SOVERATO Repertorio 2/2006 del 30/10/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 9 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico Ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Repertorio 42494/10592 del 19/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.2592 del 03/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
5. TRASCRIZIONE del 10 - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2987 del 22/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Le formalità a carico della particella 319, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/03/2021 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. ISCRIZIONE del 9 - Registro Particolare 7 Registro Generale
Pubblico Ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Repertorio 42494/10592 del 19/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 2. Annotazione n.2592 del 03/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)

2. TRASCRIZIONE del _____ - Registro Particolare : _____ Registro Generale _____
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2987 del 22/06/2020
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 Edilizia Privata del Comune di Soverato, l'Amministrazione non ha mai fatto una ricognizione relativa a 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

In relazione alla regolarità Urbanistico-Edilizia degli immobili pignorati, il sottoscritto produceva in data 4 marzo 2021, formale richiesta al Settore Edilizia Privata del Comune di Soverato, al fine di poter estrarre i titoli abilitativi ed eventuali successive pratiche edilizie. Il sottoscritto successivamente alla formulazione della richiesta, si recava presso il Settore Comunale e prendeva visione di numerose pratiche all'archivio, la maggior parte delle quali risultavano essere progetti presentati ma rigettati o privi di rilascio di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. Per quanto sopra, il sottoscritto al fine di comprendere se fossero presenti titoli autorizzativi relativi agli immobili pignorati, contattava il Sig. _____ amministratore _____ che per tramite del proprio tecnico, l'Arch. _____ forniva al sottoscritto la documentazione in suo possesso. Da quanto si evince dalla documentazione fornita al sottoscritto, non risulta presente alcuna documentazione riferita all'installazione delle serre agricole sulle particelle pignorate.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n°11 del 13 aprile 2021, sia la particella 239 che la particella 319 del foglio 1 risultano per l'intera superficie in zona Zona Agricola E1.

"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 stato possibile rinvenire, nei preposti uffici Comunali, atti e/o elaborati autorizzativi di tipo Urbanistico-Edilizio riferiti alle serre agricole presenti, al sottoscritto pur verificando lo stato dei luoghi attuale risulta impossibile riscontrare la presenza di opere abusive e/o la verifica di eventuale possibilità di sanatoria.

"LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E."

Trattandosi di terreni agricoli non risulta possibile rilasciare alcun Attestato di Prestazione Energetica.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

I terreni agricoli sono stati oggetto di quantificazione metrica tramite la visura catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
TERRENO FOGLIO I PART. 239	15.110	15.110
TERRENO FOGLIO I PART. 319	4.469	4.469
SUPERFICIE TOTALE	19.579	19.579

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 dei Valori Agricoli Medi della Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro approvati con verbale n. 4 del 07/02/2020 e relativi agli anni pregressi e all'anno 2019. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dei terreni pignorati, si prenderà in esame il valore di riferimento, relativo alla coltura dell'Orto Irriguo per Coltivazioni in Serre, riferito alla Regione Agraria n.10 di cui fa parte il Comune di Soverato. Di seguito è riportata un'apposita tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/Ha
Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro	Orto Irriguo per Coltivazioni in Serre	REGIONE AGRARIA N.10 COLLINE LITORANEE DI SOVERATO, BADOLATO, BORGIA, DAVOLI, GASPERINA, GUARDAVALLE, ISCA SULLO IONIO, MONTAURO, MONTEPAONE, PETRIZZI, SAN SOSTENE, SANTA CATERINA DELLO IONIO, STARIANO, SQUILLACE, STALETTI, SANT'ANDREA APOSTO DELLO IONIO	40.531,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE TOTALE DEI TERRENI

Il valore dei terreni pignorati si determina facendo riferimento alla superficie dei terreni, ed al relativo valore al metro quadro.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)	VALORE AL MQ. (€)	VALORE FINALE (€)
TERRENO SOVERATO FOGLIO 1 PART. 239	15.110	4,05	61.195,50
TERRENO SOVERATO FOGLIO 1 PART. 319	4.469	4,05	18.099,45
VALORE TOTALE LOTTO 1			79.294,95

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo delle sole particelle di terreno pignorate in unico lotto (escluse delle serre e la relativa attrezzatura non oggetto di pignoramento), è di € 79.294,95 (settantanovemiladuecentonovantaquattro/95) arrotondati per comodità ad € 79.300,00 (settantanovemilatrecento/00).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3. Locale sito in località Turrati s.n.c., posto al piano T-1 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al Foglio 1 particella 320, sub 5, rendita € 8.000,00 già locale sito in Comune di Soverato, località "Rinusi" s.n.c., posto al piano terreno, confinante con terreno di cui sopra. Quanto descritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al Foglio 1, particella 320, sub 1, località Rinusi s.n.c., p.T, z.c. 2 Cat. c/2, Classe 1, consistenza mq. 390, rendita € 422,98);

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		1	320	5	1		D/1				Euro 8.000,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/10/2016 protocollo n. CZ0091303 in atti dal 28/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32546/1/2016).
			321	5								
			322	3								
Indirizzo		LOCALITA' TURRATI SNC piano T-1										
INTESTATI												

1												(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2												(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DEL BENE

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

LOCALIZZAZIONE

Il locale pignorato è ubicato in Soverato contrada Rinusi, nei pressi dell'uscita della Strada Statale 106 Jonica, in una zona collinare a poca distanza dalla costa, caratterizzata dalla prevalenza di terreni con destinazione agricola. Si tratta di un locale produttivo al piano terra e primo di un immobile composto anche da altre unità che si presenta in buone condizioni esterne.

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'appartamento pignorato ha destinazione D/1 "(Fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione)".

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

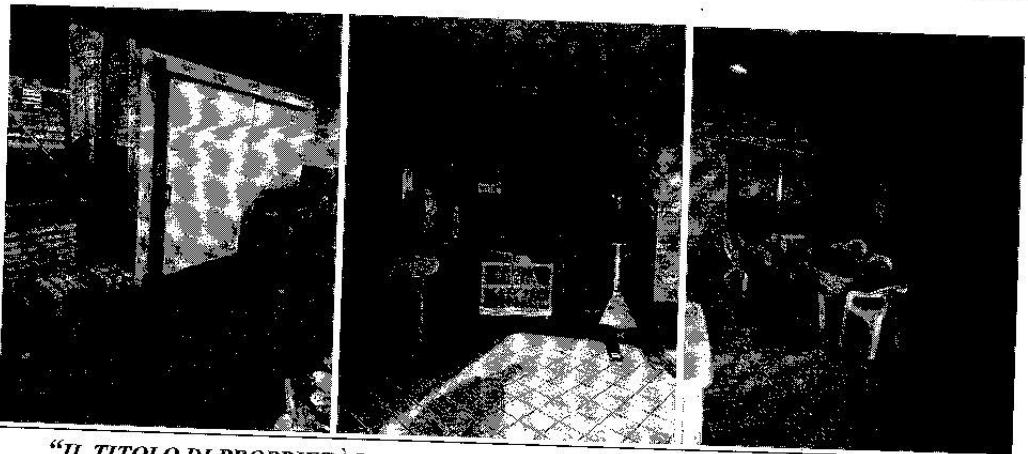
Il locale si compone al piano terra di tre aree produttive, quattro depositi, due celle frigo, un ripostiglio, un ingresso per gli operatori e due spogliatoi con relativi servizi igienici. Al piano primo il locale si compone di ingresso, locale mensa per lavoratori, locale riposo e servizi igienici.

LIVELLI DI FINITURE

Il locale presenta infissi esterni in alluminio con serrande basculanti, pavimentazione in gres porcellanato, porte interne in alluminio. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente così come l'intero locale in buone condizioni.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





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

Sulla base delle dichiarazioni rese a verbale nel corso del sopralluogo del 29 aprile 2021, si evince che gli immobili pignorati non sono pervenuti attraverso compravendite, ma sono stati edificati su terreni di proprietà degli esecutati.

“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”

Nel corso dell’accesso del 5 marzo 2021, venivano fornite da parte del Sig. [redacted] al Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio, i comodati d’uso relativi sia ai terreni che agli immobili oggetto di pignoramento. Sulla base del Contratto di Comodato registrato il 7 aprile 2008 al numero 1732 serie 3, gli immobili nel Comune di Soverato foglio 1 part.lle 320,321,322 tra gli altri, sono stati concessi in comodato da parte del [redacted] alla Società [redacted] fino al 31 dicembre 2030.

“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, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione “Laboratori”, 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 massimo per quanto all’OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, 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)	Laboratori	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	620,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Laboratori	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	542,27

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

Il locale pignorato essendo stato concepito e creato come locale produttivo ed avendo 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 il locale 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 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"

Le formalità a carico della particella 320 sub.5, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/03/2021 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegate sono:

1. TRASCRIZIONE del Registro Particolare. Registro Generale
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2987 del 22/06/2020
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 Edilizia Privata del Comune di Soverato, l'Amministrazione non ha mai fatto una ricognizione relativa a 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 E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

In relazione alla regolarità Urbanistico-Edilizia degli immobili pignorati, il sottoscritto produceva in data 4 marzo 2021, formale richiesta al Settore Edilizia Privata del Comune di Soverato, al fine di poter estrarre i titoli abilitativi ed eventuali successive pratiche edilizie. Il sottoscritto successivamente alla formulazione della richiesta, si recava presso il Settore Comunale e prendeva visione di numerose pratiche all'archivio, la maggior parte delle quali risultavano essere progetti presentati ma rigettati o privi di rilascio di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. Per quanto sopra, il sottoscritto al fine di comprendere se fossero presenti titoli autorizzativi relativi agli immobili pignorati, contattava il Sig. [REDACTED] amministratore [REDACTED] che per tramite del proprio tecnico, l'Arch. [REDACTED] forniva al sottoscritto la documentazione in suo possesso, consistente nel Certificato di Agibilità n.25 del 3 agosto 2010 riferito alla particella 320 sub.3 categoria D/1 Rendita € 10.485,00 al piano terra e all'abitazione ed all'ufficio al primo piano. Risulta opportuno segnalare che il suddetto Certificato di Agibilità riporta un'identificazione catastale (particella 320 sub.3) differente da quella con cui viene contraddistinto attualmente il locale produttivo pignorato (particella 320 sub.5, 321 sub. 5 e 322 sub.3). In relazione all'attuale locale mensa al piano primo, risulta rilasciato inoltre il Certificato di Agibilità n.24 del 3 agosto 2010 riferito alla particella 320 sub.4 categoria C/2 che alla data di rilascio del suddetto certificato (3 agosto 2010) risultava oggetto di cambio di destinazione d'uso da mensa aziendale a locale deposito, ma che oggi risulta annesso catastalmente al locale produttivo particella 320 sub.5, 321 sub. 5 e 322 sub.3.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n°11 del 13 aprile 2021, le particelle 320-321-322 del foglio 1 si riferiscono a fabbricati per cui non è possibile rilasciare destinazione urbanistica.

“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 stato possibile rinvenire, nei preposti uffici Comunali, atti e/o elaborati autorizzativi di tipo Urbanistico-Edilizio riferiti agli immobili pignorati, il sottoscritto pur verificando lo stato dei luoghi attuale che risulta comunque conforme alle planimetrie catastali depositate, risulta impossibilitato a riscontrare la presenza di opere abusive e/o la verifica di eventuale possibilità di sanatoria.

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

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. Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile pignorato dal certificato redatto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria "B".

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

Il locale produttivo pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale, che è stata valutata sia nel piano terra che nel primo nella misura del 100%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
PIANO TERRA (PRODUTTIVO)	712,00	100%	712,00
PIANO PRIMO (MENZA E SERVIZI)	88,00	100%	88,00
TOTALE			800,00

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 con destinazione "Laboratori", 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 massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, nella medesima zona. Di seguito è stata predisposta una media aritmetica da cui scaturisce il valore che si prenderà come riferimento.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	Laboratori	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	620,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Laboratori	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	542,27
VALORE MEDIO			581,13

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 (€)
LOCALE PRODUTTIVO COMUNE DI SOVERATO FOGLIO 1 PART. 320 SUB.5	800,00	581,13	464.908,00

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità del locale produttivo inteso come il solo manufatto edilizio privo delle attrezzature produttive interne, è di € 464.908,00 (quattrocentosessantaquattromilanovecentotto/00) arrotondato per comodità ad € 464.900,00 (quattrocentosessantaquattromilanovecento/00).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

3. *Appartamento sito in Comune di Soverato, località "Rinusi s.n.c.", posto ai piani primo e secondo, confinante con distacchi su terreno di cui sopra. Quanto descritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al Foglio 1, particella 320, sub 2, località Rinusi s.n.c, p. 1-2, z.c. 2, cat A/3, Classe 2, vani 7,5, rendita € 464,81;*

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		1	320	2	1		A/3	2	7,5 vani		Euro 522,91	VARIAZIONE del 25/11/2014 protocollo n. CZ0120825 in atti dal 25/11/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n. 19876.1/2014)
Indirizzo INTESTATI				LOCALITA' RINUSI SNC piano 1-2								

1													(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2													(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DEL BENE

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

LOCALIZZAZIONE

L'appartamento pignorato è ubicato in Soverato contrada Rinusi, nei pressi dell'uscita della Strada Statale 106 Jonica, in una zona collinare a poca distanza dalla costa, caratterizzata dalla prevalenza di terreni con destinazione agricola. Si tratta di un appartamento al piano primo con locali di sgombero al piano secondo all'interno di un immobile composto anche da altre unità che si presenta in buone condizioni esterne.

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'appartamento pignorato ha destinazione A/3 "Abitazioni di tipo economico. 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".

SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'appartamento si compone al piano primo di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e tre camere, mentre al piano secondo sottotetto, raggiungibile da una scala interna, si compone di quattro locali di sgombero.

LIVELLI DI FINITURE

L'appartamento presenta portoncino esterno in alluminio, pavimentazione interna in monocottura, porte in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro camera. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente in buone condizioni.

CONFORMITA' CATASTALE

L'appartamento pignorato presenta una difformità catastale consistente nella inesatta rappresentazione grafica della corte esterna dell'unità immobiliare. In relazione a quanto sopra, il sottoscritto ha predisposto a mezzo del proprio ausiliario tecnico, un dettagliato preventivo riferito anche ai terreni part. 239-319, che riepiloga le operazioni tecniche ed i relativi costi, che si allegano alla presente qualora il G.E. ritenesse utile ai fini della vendita procedere con la corretta individuazione dei cespiti. Sinteticamente si rappresenta che il costo economico di dette operazioni tecniche ammonta ad € 2.350,00 (duemilatrecentocinquanta/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Sulla base delle dichiarazioni rese a verbale nel corso del sopralluogo del 29 aprile 2021, si evince che gli immobili pignorati non sono pervenuti attraverso compravendite, ma sono stati edificati su terreni di proprietà degli esecutati.

**"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"**

Nel corso dell'accesso del 5 marzo 2021, venivano fornite da parte del Sig. [REDACTED] al Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio, i comodati d'uso relativi sia ai terreni che agli immobili oggetto di pignoramento. Sulla base del Contratto di Comodato registrato il 7 aprile 2008 al numero 1732 serie 3, gli immobili nel Comune di Soverato foglio 1 part. l. 320, 321, 322 tra gli altri, sono stati concessi in comodato da parte del [REDACTED] alla Società [REDACTED] al 31 dicembre 2030.

**"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, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione "Abitazioni Civili", 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 massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, 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 Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	910,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	1.037,27

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

L'appartamento pignorato essendo stato concepito e creato come unità abitativa ed avendo 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'appartamento 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 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"

Le formalità a carico della particella 320 sub.2, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/03/2021 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. ISCRIZIONE del Registro Particolare Registro Generale 7.....
Pubblico Ufficiale GILARDONI CARLO ANNIBALE Repertorio 42494/10592 del 19/05/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n.2592 del 03/12/2010 (EROGAZIONE A SALDO)
2. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2987 del 22/06/2020
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 Edilizia Privata del Comune di Soverato, l'Amministrazione non ha mai fatto una ricognizione relativa a 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 E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

In relazione alla regolarità Urbanistico-Edilizia degli immobili pignorati, il sottoscritto produceva in data 4 marzo 2021, formale richiesta al Settore Edilizia Privata del Comune di Soverato, al fine di poter estrarre i titoli abilitativi ed eventuali successive pratiche edilizie. Il sottoscritto successivamente alla formulazione della richiesta, si recava presso il Settore Comunale e prendeva visione di numerose pratiche all'archivio, la maggior parte delle quali risultavano essere progetti presentati ma rigettati o privi di rilascio di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. Per quanto sopra, il sottoscritto al fine di comprendere se fossero presenti titoli autorizzativi relativi agli immobili pignorati, contattava il Sig. [REDACTED] amministratore della [REDACTED] per tramite del proprio tecnico, l' [REDACTED] forniva al sottoscritto la documentazione in suo possesso, consistente nel Certificato di Agibilità n.10 del 7 agosto 2009 riferito alla particella 320 sub.2 da cui risultava che l'appartamento era oggetto della Concessione edilizia N.92/94 e del Certificato di Idoneità Statica redatto in data 19 giugno 2009.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n°11 del 13 aprile 2021, le particelle 320-321-322 del foglio 1 si riferiscono a fabbricati per cui non è possibile rilasciare destinazione urbanistica.

“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 stato possibile rinvenire, nei preposti uffici Comunali, atti e/o elaborati autorizzativi di tipo Urbanistico-Edilizio riferiti agli immobili pignorati, il sottoscritto pur verificando lo stato dei luoghi attuale che risulta comunque conforme internamente alle planimetrie catastali depositate (per quanto alla sola parte interna all'appartamento), risulta impossibilitato a riscontrare la presenza di opere abusive e/o la verifica di eventuale possibilità di sanatoria.

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

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 appartamento versa in buone condizioni. Sulla base del Certificato di Agibilità n. 10 del 7 agosto 2009, risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico ed elettrico. Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'appartamento pignorato dal certificato redatto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria "A1".

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'appartamento pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale, che per il piano terra è stata valutata nella misura del 100%, per i balconi esterni è stata valutata nella misura del 25%, per la mansarda nella misura del 50% e per la corte esterna nella misura del 15% per i primi 25 metri quadri e 5% per la superficie rimanente.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	156,00	100%	156,00
BALCONI	67,00	25%	14,75
MANSARDA	93,00	50%	46,5
CORTE ESTERNA	180,00	15% (5%)	3,75+7,75
TOTALE			228,75

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione "Abitazioni Civili", 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 massimo per quanto all'OMI, e di 1°

Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, 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 Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	910,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	1.037,27
VALORE MEDIO			973,63

In considerazione delle rifiniture nonché delle condizioni interne ed esterne di cui è dotato l'appartamento, il sottoscritto ritiene di dover applicare un incremento del 25% riferito al valore al metro quadro.

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore Medio	973,63
Incremento del 25%	243,40
Valore Finale	1.217,03

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 SOVERATO FOGLIO 1 PART 320 SUB.2	228,75	1.217,03	278.395,61

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'appartamento pignorato è di € 278.395,61 (duecentosettantottotrecentonovantacinque/61) arrotondati per comodità ad € 278.400,00 (duecentosettantottomilaquattrocento/00).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

4. *Locale sito in Località Rinusi S.n.c. piano 1 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al Foglio 1 particella 321, sub 2, cat. A/3, superficie catastale totale 96 metri quadri, totale escluse aree scoperte 96 metri quadri, rendita € 278,89 (già porzione immobiliare, ancora in corso di costruzione, sita in Comune di Soverato, località "Rinusi s.n.c.", posta al piano terreno, confinante con terreno di cui sopra. Quanto descritto è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Soverato al Foglio 1, particella 321, in corso di costruzione);*

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		1	321	2	1		A/3	2	4 vani	Totale: 96 m ² Totale esclude aree scoperte** : 96 m ²	Euro 278,89	VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo INTESTATI				LOCALITA' RINUSI SNC piano 1								

1	
2	...

(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
 (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DEL BENE

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

LOCALIZZAZIONE

L'appartamento pignorato è ubicato in Soverato contrada Rinusi, nei pressi dell'uscita della Strada Statale 106 Jonica, in una zona collinare a poca distanza dalla costa, caratterizzata dalla prevalenza di terreni con destinazione agricola. Si tratta di un appartamento al piano primo di un immobile composto anche da altre unità che si presenta in buone condizioni esterne.

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'appartamento pignorato ha destinazione A/3 "(Abitazioni di tipo economico. 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)".

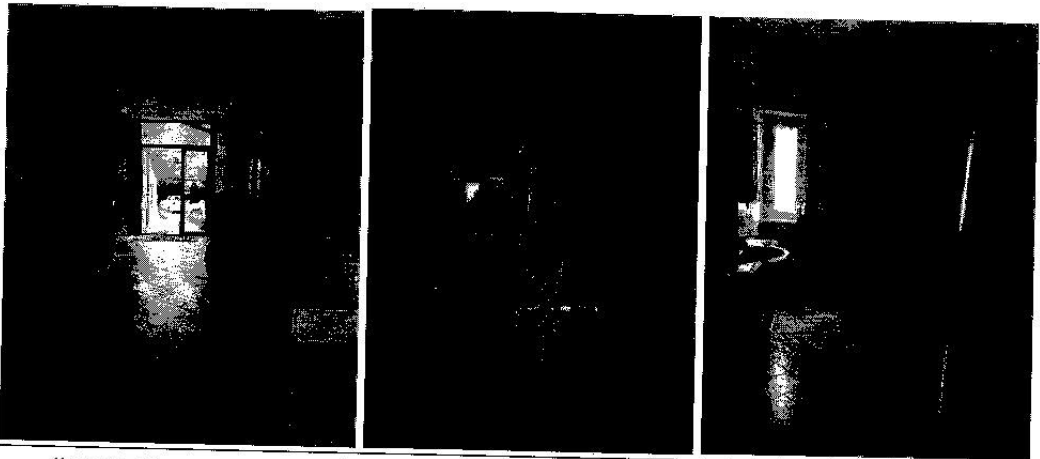
SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'appartamento si compone di soggiorno-pranzo, cucina con ripostiglio, disimpegno, camera da letto e bagno.

LIVELLI DI FINITURE

L'appartamento presenta portoncino blindato, pavimentazione interna in monocottura, porte in legno tamburato, infissi in alluminio con vetro camera. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente in buone condizioni.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Sulla base delle dichiarazioni rese a verbale nel corso del sopralluogo del 29 aprile 2021, si evince che gli immobili pignorati non sono pervenuti attraverso compravendite, ma sono stati edificati su terreni di proprietà degli esecutati.

“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”

Nel corso dell’accesso del 5 marzo 2021, venivano fornite da parte del Sig. [redacted] al Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio, i comodati d’uso relativi sia ai terreni che agli immobili oggetto di pignoramento. Sulla base del Contratto di Comodato registrato il 7 aprile 2008 al numero 1732 serie 3, gli immobili nel Comune di Soverato foglio 1 part. l. 320, 321, 322 tra gli altri, sono stati concessi in comodato da parte del Sig. [redacted] alla Società [redacted] fino al 31 dicembre 2030.

“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, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione “Abitazioni Civili”, 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 massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, 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 Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	910,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	1.037,27

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

L'appartamento pignorato essendo stato concepito e creato come unità abitativa ed avendo 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'appartamento 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"

Le formalità a carico della particella 321 sub.2, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/03/2021 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegate sono:

I. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2987 del 22/06/2020
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 Edilizia Privata del Comune di Soverato, l'Amministrazione non ha mai fatto una ricognizione relativa a 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"

REGOLARITÀ EDILIZIA E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

In relazione alla regolarità Urbanistico-Edilizia degli immobili pignorati, il sottoscritto produceva in data 4 marzo 2021, formale richiesta al Settore Edilizia Privata del Comune di Soverato, al fine di poter estrarre i titoli abilitativi ed eventuali successive pratiche edilizie. Il sottoscritto successivamente alla formulazione della richiesta, si recava presso il Settore Comunale e prendeva visione di numerose pratiche all'archivio, la maggior parte delle quali risultavano essere progetti presentati ma rigettati o privi di rilascio di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. Per quanto sopra, il sottoscritto al fine di comprendere se fossero presenti titoli autorizzativi relativi agli immobili pignorati, contattava il Sig. [REDACTED] amministratore della [REDACTED] che per tramite del proprio tecnico, l' [REDACTED] forniva al sottoscritto la documentazione in suo possesso, consistente nel Certificato di Agibilità n.25 del 3 agosto 2010 riferito alla particella 320 in corso di definizione categoria abitazione. Risulta opportuno segnalare che il suddetto Certificato di Agibilità riporta un'identificazione catastale (particella 320 in corso di definizione categoria abitazione) differente da quella con cui viene contraddistinto attualmente l'appartamento pignorato (particella 321 sub.2).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n°11 del 13 aprile 2021, le particelle 320-321-322 del foglio 1 si riferiscono a fabbricati per cui non è possibile rilasciare destinazione urbanistica.

"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 stato possibile rinvenire, nei preposti uffici Comunali, atti e/o elaborati autorizzativi di tipo Urbanistico-Edilizio riferiti agli immobili pignorati, il sottoscritto pur verificando lo stato dei luoghi attuale che risulta comunque conforme alle planimetrie catastali depositate, risulta impossibilitato a riscontrare la presenza di opere abusive e/o la verifica di eventuale possibilità di sanatoria.

"LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E."

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. Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile pignorato dal certificato redatto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria "D".

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'appartamento pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale, sulla base della visura catastale dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
APPARTAMENTO	96,00	100%	96,00
TOTALE			96,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione "Abitazioni Civili", 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 massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, 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 Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	910,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Abitazioni Civili	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	1.037,27
VALORE MEDIO			973,63

In considerazione delle rifiniture nonché delle condizioni interne ed esterne di cui è dotato l'appartamento, il sottoscritto ritiene di dover applicare un **incremento del 25% riferito al valore al metro quadro.**

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore Medio	973,63
Incremento del 25%	243,40
Valore Finale	1.217,03

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 SOVERATO FOGLIO 1 PART. 321 SUB.2	96,00	1.217,03	116.834,88

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 116.834,88 (centosedicimilaottocentotrentaquattro/88), arrotondato per comodità ad € 116.850,00 (centosedicimilaottocentocinquanta/00).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

5. **Locale sito in località Rinusi s.n.c. piano 1 censita al Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al Foglio 1 particella 321 sub 4 e particella 322, sub 2 Cat. A/10, 4 vani, superficie catastale 77 metri quadri, rendita € 578,43 (già locale sito in Comune di Soverato, località "Rinusi s.n.c.", posto al piano terreno, confinante con terreno di cui sopra. Quanto descritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Soverato al Foglio 1, particella 322, località Rinusi s.n.c., p. T, z.c. 2, Cat. C/2, Classe 1, consistenza mq. 55, rendita € 59,65).**

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 Totale: 77 m ²	Rendita Euro 578,43	
1		1	321 322	4 2	I		A/10	U	4 vani			VARIAZIONE del 09/11/2015- Inserimento in misura dei dati di superficie
Indirizzo				LOCALITA' RINUSI SNC piano 1								

INTESTATI

1				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2				(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DESCRIZIONE DEL BENE

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

LOCALIZZAZIONE

L'ufficio pignorato è ubicato in Soverato contrada Rinusi, nei pressi dell'uscita della Strada Statale 106 Jonica, in una zona collinare a poca distanza dalla costa, caratterizzata dalla prevalenza di terreni con destinazione agricola. Si tratta di un appartamento al piano primo di un immobile composto anche da altre unità che si presenta in buone condizioni esterne.

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'appartamento pignorato ha destinazione A/10 "(Uffici e studi privati. Rientrano in questa categoria quelle unità immobiliari che per tipologia, dotazione di impianti e finiture sono destinate all'attività professionale.)".

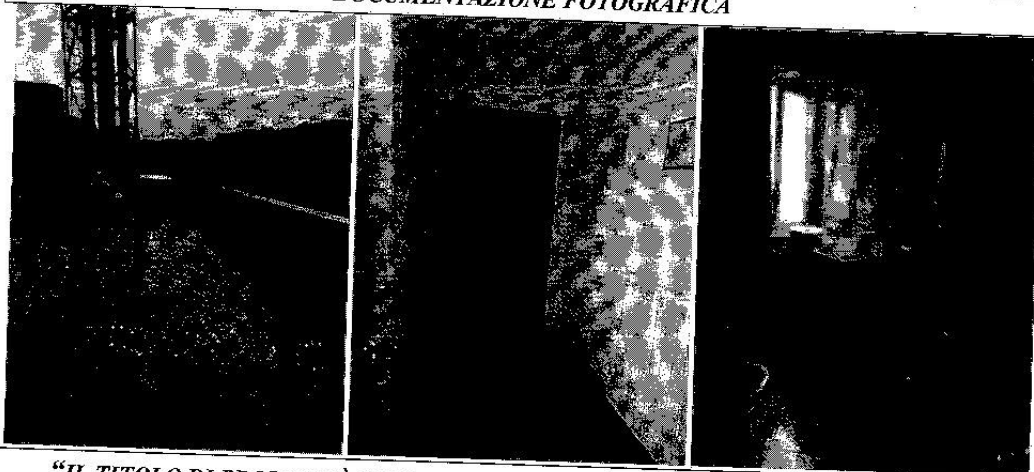
SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'ufficio si compone di sala d'attesa, disimpegno, archivio, bagno ed ufficio.

LIVELLI DI FINITURE

L'ufficio presenta portoncino blindato, pavimentazione interna in gres, porte in legno tamburato, infissi in alluminio con doppio vetro. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario, sono del tipo sottotraccia, e si presentano visivamente in buone condizioni.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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

Sulla base delle dichiarazioni rese a verbale nel corso del sopralluogo del 29 aprile 2021, si evince che gli immobili pignorati non sono pervenuti attraverso compravendite, ma sono stati edificati su terreni di proprietà degli esecutati.

"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"

Nel corso dell'accesso del 5 marzo 2021, venivano fornite da parte del Sig. [redacted] al Custode Giudiziario Avv. Paola Arbitrio, i comodati d'uso relativi sia ai terreni che agli immobili oggetto di pignoramento. Sulla base del Contratto di Comodato registrato il 7 aprile 2008 al numero 1732 serie 3, gli immobili nel Comune di Soverato foglio 1 part.lla 320,321,322 tra gli altri, sono stati concessi in comodato da parte del Sig. [redacted] alla Società [redacted] fino al 31 dicembre 2030.

"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, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione "Ufficio", 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 massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, 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)	Ufficio	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	1.100,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Ufficio	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	976,79

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

L'ufficio pignorato essendo stato concepito e creato come unità abitativa ed avendo 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'ufficio 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”

Le formalità a carico della particella 321 sub.4, risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/03/2021 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

1. TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2987 del 22/06/2020
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 Edilizia Privata del Comune di Soverato, l'Amministrazione non ha mai fatto una ricognizione relativa a 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 E CERTIFICATO DI AGIBILITA'

In relazione alla regolarità Urbanistico-Edilizia degli immobili pignorati, il sottoscritto produceva in data 4 marzo 2021, formale richiesta al Settore Edilizia Privata del Comune di Soverato, al fine di poter estrarre i titoli abilitativi ed eventuali successive pratiche edilizie. Il sottoscritto successivamente alla formulazione della richiesta, si recava presso il Settore Comunale e prendeva visione di numerose pratiche all'archivio, la maggior parte delle quali risultavano essere progetti presentati ma rigettati o privi di rilascio di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale. Per quanto sopra, il sottoscritto al fine di comprendere se fossero presenti titoli autorizzativi relativi agli immobili pignorati, contattava il Sig. [REDACTED] amministratore della [REDACTED] che per tramite del proprio tecnico, [REDACTED] forniva al sottoscritto la documentazione in suo possesso, consistente nel Certificato di Agibilità n.25 del 3 agosto 2010 riferito alla particella 320 in corso di definizione categoria ufficio. Risulta opportuno segnalare che il suddetto Certificato di Agibilità riporta un'identificazione catastale (particella 320 in corso di definizione categoria ufficio) differente da quella con cui viene contraddistinto attualmente l'ufficio pignorato (particella 321 sub.4, particella 322 sub.2).

DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica n°11 del 13 aprile 2021, le particelle 320-321-322 del foglio 1 si riferiscono a fabbricati per cui non è possibile rilasciare destinazione urbanistica.

“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 stato possibile rinvenire, nei preposti uffici Comunali, atti e/o elaborati autorizzativi di tipo Urbanistico-Edilizio riferiti agli immobili pignorati, il sottoscritto pur verificando lo stato dei luoghi attuale che risulta comunque conforme alle planimetrie catastali depositate, risulta impossibilitato a riscontrare la presenza di opere abusive e/o la verifica di eventuale possibilità di sanatoria.

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

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. Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile pignorato dal certificato redatto dal sottoscritto risulta classificabile nella categoria “B”.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'ufficio pignorato è stato oggetto di quantificazione metrica della superficie commerciale che è stata valutata nella misura del 100%, mentre per la terrazza esterna è stata valutata nella misura del 35% fino a 25mq, con l'eccedenza calcolata al 10%

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	INCIDENZA (%)	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ.)
UFFICIO	77,00	100%	77,00
TERRAZZO	60,00	35% (10%)	12,25
TOTALE			89,25

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari con destinazione “Ufficio”, 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 massimo per quanto all'OMI, e di 1° Fascia per quanto al Borsino Immobiliare, 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)	Ufficio	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO FASCIA PERIFERICA ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	1.100,00
Borsino Immobiliare (quotazioni 1° Fascia)	Ufficio	PROVINCIA CATANZARO COMUNE SOVERATO ZONA A MONTE DELLA SUPERSTRADA MARTELLI/CUTURELLA/TURRATI	976,79
VALORE MEDIO			1.038,39

In considerazione delle rifiniture interne di cui è dotato l'appartamento, il sottoscritto ritiene di dover applicare un **incremento del 25% riferito al valore al metro quadro.**

DESCRIZIONE	VALORE (€)
Valore Medio	1.038,39
Incremento del 25%	259,59
Valore Finale	1.297,98

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 (€)
UFFICIO SOVERATO FOGLIO 1 PART.321 SUB. 4 322 SUB.2	89,25	1.297,98	115.844,71

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità dell'ufficio pignorato è di € **115.844,71** (centoquindicimilaottocentoquarantaquattro/71) arrotondato per comodità ad € **115.850,00** (centoquindicimilaottocentocinquanta/00).

“SE IL COMPENDIO PIGNORATO ABBA AD OGGETTO IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA, FINANZIATI CIOÈ IN TUTTO O IN PARTE CON RISORSE PUBBLICHE. “

Sulla base delle dichiarazioni rese a verbale da parte del Sig. XXXXXXXXXX nel corso del sopralluogo del 29 aprile 2021, si evince che gli immobili pignorati non

sono stati oggetto di richieste di sovvenzioni riferite ad edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto deposita la Relazione Finale, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi, rimanendo a disposizione per qualsivoglia richiesta da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Allegati:

- ✓ Verbali di Sopralluogo del 5 marzo e 29 aprile 2021;
- ✓ Estratto di Mappa Soverato Foglio 1 part. 239;
- ✓ Visura Catastale Terreni Soverato Foglio 1 part. 239;
- ✓ Visura Catastale Terreni Soverato Foglio 1 part. 319;
- ✓ Preventivo Onorario Tecnico e spese per Aggiornamenti Catastali;
- ✓ Contratto di Comodato Terreni;
- ✓ Valore Agricolo Medio Commissione Provinciale Espropri Catanzaro;
- ✓ Certificato di Destinazione Urbanistica n.11 del 13 aprile 2021 Comune di Soverato;
- ✓ Ispezione Ipotecaria Terreni Soverato Foglio 1 part. 239;
- ✓ Ispezione Ipotecaria Terreni Soverato Foglio part. 319;
- ✓ Visura Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 320 sub.5;
- ✓ Planimetria Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 320 sub.5;
- ✓ Contratto di Comodato Fabbricati;
- ✓ Valore al metro quadro Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;
- ✓ Valore al metro quadro Borsino Immobiliare;
- ✓ Ispezione Ipotecaria Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 320 sub.5;
- ✓ Certificato Agibilità n. 25 del 3 agosto 2010;
- ✓ Certificato Agibilità n. 24 del 3 agosto 2010;
- ✓ Attestazione di Prestazione Energetica Soverato Foglio 1 part. 320 sub.5;
- ✓ Visura Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 320 sub.2;
- ✓ Planimetria Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 320 sub.2;
- ✓ Contratto di Comodato Fabbricati;
- ✓ Valore al metro quadro Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;
- ✓ Valore al metro quadro Borsino Immobiliare;
- ✓ Ispezione Ipotecaria Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 320 sub.2;
- ✓ Certificato Agibilità n. 10 del 7 agosto 2010;
- ✓ Attestazione di Prestazione Energetica Soverato Foglio 1 part. 320 sub.2;

- ✓ *Visura Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 321 sub.2;*
- ✓ *Planimetria Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 321 sub.2;*
- ✓ *Contratto di Comodato Fabbricati;*
- ✓ *Valore al metro quadro Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;*
- ✓ *Valore al metro quadro Borsino Immobiliare;*
- ✓ *Ispezione Ipotecaria Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 321 sub.2;*
- ✓ *Certificato Agibilità n. 25 del 3 agosto 2010;*
- ✓ *Attestazione di Prestazione Energetica Soverato Foglio 1 part. 321 sub.2;*
- ✓ *Visura Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 321 sub.4;*
- ✓ *Planimetria Catastale Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 321 sub.4;*
- ✓ *Contratto di Comodato Fabbricati;*
- ✓ *Valore al metro quadro Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;*
- ✓ *Valore al metro quadro Borsino Immobiliare;*
- ✓ *Ispezione Ipotecaria Fabbricati Soverato Foglio 1 part. 321 sub.4;*
- ✓ *Certificato Agibilità n. 25 del 3 agosto 2010;*
- ✓ *Attestazione di Prestazione Energetica Soverato Foglio 1 part. 321 sub.4;*

Catanzaro lì, 7 maggio 2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Arch. Raffaele Riccelli