

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 04/2017

Giudice Dr. [REDACTED]

### *ELABORATO PERITALE*

*Tecnico incaricato: Ing. Roberto Mellea*

[REDACTED]  
[REDACTED]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]



**PREMESSA**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa [REDACTED] in data 13.03.2018, nominava esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n 04/2017 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] ad eccezione degli immobili di proprietà personale di [REDACTED] il sottoscritto Ing. Roberto Melleacon [REDACTED].

Il sottoscritto C.T.U. prestava giuramento di rito, per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 al 14 :

Il G.E. Dott.ssa [REDACTED], nel verbale di nomina incaricava inoltre il C.T.U.a *provvedere agli adempimenti di cui agli ex art.173 bis disp. Att. C.p.c.*

Controllo preliminare:*verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico e prestazione del giuramento, esaminava il fascicolo relativo alla procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto ed estraeva i documenti necessari all'espletamento del primo accesso.

Nei giorni successivi, provvedeva a richiedere agli uffici preposti, la documentazione concernente il compendio pignorato, occorrente all'espletamento dell'incarico .

Dalla documentazione allegata alla procedura in oggetto si è riscontrato che il creditore procedente non abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva .

Dalle verifiche effettuate nelle risultanze dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data del 30.12.2016 e dalle visure catastali si riscontra quanto segue:

**Lotto n.1- Immobile sito in Catanzaro Via E. de Seta n. 93 :**

**- DATI CATASTALI**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban a	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micr Zona	Categoria	Class e	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015
1		24	341	1	6		c/1	3	32 mq	€ 798,24	Totale escluso aree.
Indirizzo				Via E. de Seta n. 93							



<i>Notifica</i>	-	<i>Partita</i>			-
-----------------	---	----------------	--	--	---

- **INTESTATO**

<i>1</i>			<i>(1)Proprietà per 1/1</i>

**Lotto n.2**

**Lotto n.3- Immobile sito in Catanzaro Via E. de Seta n. 16 :**

- **DATI CATASTALI**

<i>N</i>	<i>DATI IDENTIFICATIVI</i>				<i>DATI DI CLASSAMENTO</i>						<i>DATI DERIVANTI DA</i>
	<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Zona</i>	<i>Micr</i>	<i>Categoria</i>	<i>Class</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>	<i>Variazione del 09/11/2015</i>
	<i>Urban</i>				<i>Cens</i>	<i>Zona</i>					





Dalle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro si è riscontrato:

1. Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento ; soggetto a favore [REDACTED] contro Panificio [REDACTED] [REDACTED] Atto notarile del not. [REDACTED] del 10.09.2008 .
2. Ipoteca legale derivante da 0300 ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973) ; soggetto a favore [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Atto del 01.10.2015 rep. N. 960/2015.
3. Ipoteca legale derivante da 0300 ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973) n. 602; soggetto a favore [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] Atto del 23.07.2010 rep. N. 6582/30.
4. Trascrizione contro del 05.05.2016. Registro particolare 4581 ; Rg 5833 ; pubblico ufficiale giudiziario rep. 2424 del 21.04.2016. soggetto a favore [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]



5. Trascrizione contro del 16.01.2017 . Registro particolare 476; RG 556 ; Pubblico ufficiale Tribunale di Catanzaro rep. 6718 del 27.12.2016.
6. Iscrizione del 30.07.2010,; registro part. 2874 ; Rg 12983; pubblico ufficiale [redacted] ; rep. 6550/30 del 23.07.2010 ; Ipoteca legale derivante da 0300 ruolo (art. 77 DPR n. 602 del 1973)

■

**STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile esecutato (lotto n. 1 ) sito a Catanzaro via E. de Seta n. 93 in testa alla ditta [redacted] veniva adibito ad attività vendita pane e generi alimentari.

L'immobile esecutato (lotto n. 2) [redacted]

Gli immobili esecutati (lotto n. 3) sito a Catanzaro via E. de Seta n. 16 in testa alla ditta [redacted] veniva adibito ad attività artigianale (forno) e deposito.

Gli immobili esecutati (lotto n. 4) sito a Catanzaro via E. de Seta n. 16 in testa alla ditta [redacted] veniva adibito ad attività di deposito e vendita pane e altri generi alimentari.

Tutti gli immobili suindicati ad eccezione del lotto n. 2 attualmente sono non occupati

L' immobile esecutato (lotto n. 5) [redacted]

Dall'esame della documentazione si riscontra che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati coincidano con i dati riportati nelle certificazioni ipotecarie ad esclusione dell'immobile sito in Via A. de Seta n. 16 ( fogl. 24 part.525 sub1 ), catastalmente risulta l'immobile cointestato con [redacted].

**Quesito n. 1 : identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Catanzaro :

1. di piena proprietà della [redacted] :locale adibito ad attività di vendita pane e generi alimentari sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 93riportato al foglio n. 24 part.341 sub.1.
2. [redacted]
3. Di proprietà delle ditte : Amministrazione Comunale di Catanzaro, [redacted] locale adibito ad attività artigianale (forno) edeposito sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 riportati al NCEU al foglio n. 24 part.525 sub. 1, sub 2.

4. Di piena proprietà delle ditte : [REDACTED]  
locale adibito ad attività artigianale (forno) e deposito sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 riportati al NCEU al foglio n. 24 part. 526 sub. 3 e foglio n. 24 part.527.

5. [REDACTED]  
[REDACTED]

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore ad eccezione dell'Immobile sito in E. de Seta n. 16 ove risulta (NCEU foglio n. 24 part.525 sub. 1, sub 2) la cointestazione con l'Amministrazione Comunale di Catanzaro causata da un piccolo ampliamento abusivo a P.T. dalla ditta [REDACTED] su terreno di proprietà Comunale.

A seguito del sopralluogo esperito il sottoscritto CTU ha constatato che l'immobile della ditta [REDACTED] adibito ad attività artigianale (forno) e deposito riportati al NCEU al foglio n. 24 part.526 sub. 3 e foglio n. 24 part.527 è stata accorpato con il locale deposito e vendita riportati al NCEU al foglio n. 24 part.525 sub. 1, sub 2, entrambi gli immobili hanno accesso da Via E. De seta n. 16.

Per una esatta individuazione degli immobili di pignoramento è stata effettuata una sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali.

**Lotto n. 1:** locale adibito ad attività di vendita pane e generi alimentari sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 93 riportato al foglio n. 24 part.341 sub.1; l'immobile confina strada comunale, proprietà Pugliese, di piena proprietà della ditta [REDACTED].

**Lotto n. 2:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**Lotto n. 3:** locale adibito ad attività artigianale (forno) e deposito sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 riportati al NCEU al foglio n. 24 part.525 sub. 1, sub 2 (lastrico solare), confinano con strada comunale e proprietà stessa ditta, in testa all'Amministrazione Comunale di Catanzaro, [REDACTED].

**Lotto n. 4:** locale adibito a deposito e attività di vendita sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 riportati al NCEU al foglio n. 24 part.526 sub. 3 e foglio n. 24 part.527, confinano da tre lati con proprietà stessa ditta e da un lato con proprietà comunale. In testa alla ditta [REDACTED].

**Lotto n. 5:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].



La classe energetica dell'unità immobiliare è "E", con fabbisogno energetico annuo pari a 179,29 kWh/mq.anno.

***Quesito n. 2 : elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.***

Prima di procedere con la descrizione dettagliata degli immobili sopra identificati, si vuole sottolineare che l'immobile della ditta [REDACTED] adibito ad attività artigianale (forno) e deposito riportati al NCEU al foglio n. 24 part.526 sub. 3 e foglio n. 24 part.527 è stata accorpato con il locale deposito e vendita riportati al NCEU al foglio n. 24 part.525 sub. 1, sub 2, entrambi gli immobili hanno accesso da Via E. De seta n. 16.

**lotto n. 1:** locale adibito ad attività di vendita pane e generi alimentari sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 93 riportat al NCEU al foglio n. 24 part.341 sub. 1; Il fabbricato di vecchia costruzione , con all'interno l' unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha forma planimetrica regolare e struttura portante in muratura , i solai sono latero-cementizi . l'immobile è composto da un unico piano terra e presenta una struttura portante in muratura; esso è composto da un unico vano e da un piccolo bagno a p.t.

Per quanto riguarda le principali finiture interne dell'immobile, i pavimenti sono in gres. Le Pareti sono rivestite con pannelli di legno mentre il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura per interni. Gli impianti presenti, tutti sottotraccia, sono quello elettrico, carico e scarico dell'acqua. Il bagno è completo nella dotazione di pezzi igienici.

Relativamente alla verifica degli impianti è stato accertato che non esistono dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti. Pertanto, gli impianti esistenti all'interno dell'unità immobiliare, necessitano di verifiche di conformità eseguite ai sensi del DM. 37/2008.





*Foto n° 1: Particolare dell'ingresso locale Via De seta n. 93*

**Lotto n. 2:**





Foto n° 1:

*Particolare dell'ingresso e dell'interno - locale Via T. Campanellan.92*

**Lotto n. 3:** locale adibito ad attività artigianale (forno) e deposito sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 riportati al NCEU al foglio n. 24 part.525 sub. 1 e foglio n. 24 part.525 sub. 2 lastrico solare. L'immobile esecutato ha una struttura portante in c.a. e presenta al suo interno un locale adibito a deposito derrate, n. 2 bagni, un forno elettrico, una cella frigorifera e una zona di lavorazione. Una parte di tale immobile ricade su terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Catanzaro. Risulta che l'immobile è abusivo e sono state presentate n. 2 domande di condono edilizio e allo stato attuale non risultano rilasciate concessioni in sanatoria; la prima domanda di condono edilizio è riferita alla legge n. 47/85 (pratica n. 1672/86), la seconda domanda di condono edilizio è riferita alla legge 724/94 (pratica n. 2027/95). L'immobile presenta due uscite nella corte di proprietà della stessa ditta. Esso risulta poco illuminato e presenta pavimentazione in gres con intonaco alle pareti di tipo civile con soffitto in latero cemento anch'esso intonacato. Relativamente alla verifica degli impianti è stato accertato che non esistono dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti. Pertanto, gli impianti esistenti all'interno dell'unità immobiliare, necessitano di verifiche di conformità eseguite ai sensi del DM. 37/2008.





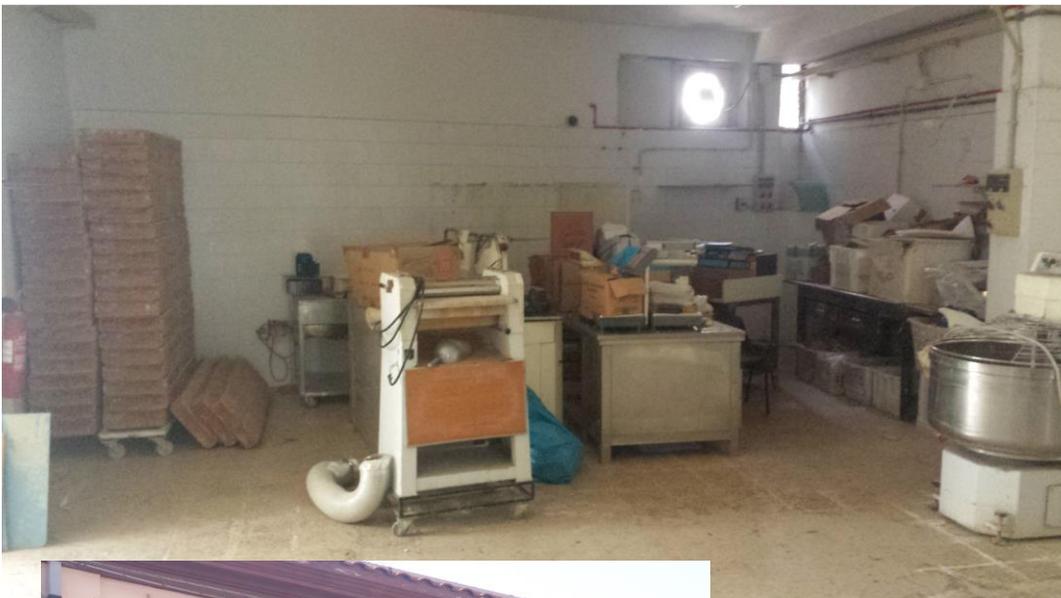
*Foto n° 1: Particolare interno locale Via De seta n. 16*

**Lotto n. 4:** locale adibito a deposito e attività di vendita sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 riportati al NCEU al foglio n. 24 part.526 sub. 3 e foglio n. 24 part.527. L'immobile esecutato è costituito da n. 2 locali a piano terra; il primo locale utilizzato per attività di vendita appartiene a un vecchio edificio con struttura portante in muratura mentre il secondo locale ad un piano con struttura portante in cemento armato è stato realizzato abusivamente e a seguito presentazione della domanda di condono edilizio è stata rilasciata la concessione in



sanatoria n. 47625 del 09.06.2014. L'immobile presenta un ingresso da Via E. de Seta n. 16 , risulta poco illuminato e presenta pavimentazione in gres con intonaco alle pareti di tipo civile con soffitto in latero cemento anch'esso intonacato.

Relativamente alla verifica degli impianti è stato accertato che non esistono dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti. Pertanto, gli impianti esistenti all'interno dell'unità immobiliare, necessitano di verifiche di conformità eseguite ai sensi del DM. 37/2008. L'immobile esecutato risulta connesso ed integrato all'adiacente unità immobiliare anch'essa esecutata di proprietà della ditta all'Amministrazione Comunale di Catanzaro, [REDACTED]. Tale connessione ed integrazione risulta costituita dalla materiale apertura di un varco che uniscono di fatto le due unità immobiliari.



*Foto n° 1: Particolari interni locale Via De seta n. 16  
Particolare ingresso locale Via De seta n. 16*

*Foto n° 2:*

***Lotto n. 5:***





***Quesito n. 3 : procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.***

Dalle visure catastali si riscontra quanto segue:



**Lotto n.1 - Immobile sito in Catanzaro Via E. de Seta n. 93 :**

**- DATI CATASTALI**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban a	Foglio	Particella	Su b	Zona Cens	Mic ro Zona	Categori a	Class e	Consistenz a	Rendita	Variazione del 09/11/2015
1		24	341	1	6		c/1	3	32 mq	€ 798,24	Totale escluso aree.
<b>Indirizzo</b>				Via E. de Seta n. 93							
<b>Notifica</b> -							<b>Partita</b>				-

**- INTESTATO**

1	[REDACTED]		(1)Proprietà per 1/1
	[REDACTED]		

Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà della ditta [REDACTED] c, per essere alla stessa pervenuto in virtù di atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] del 28 aprile 1986 rep. 5597 , trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro il giorno 13 maggio 1986 n. 641/1988;

**Lotto n. 2 -** [REDACTED]



**lotto n.3- Immobile sito in Catanzaro Via E. de Seta n. 16 :**

**- DATI CATASTALI**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban a	Foglio	Particella	Su b	Zona Cens .	Micr o Zona	Categori a	Class e	Consistenz a	Rendita	Variazione del 09/11/2015
1		24 24	525 525	1 2	6		c/3  lastrico solare	U	102 mq	€ 363,48	Totale escluso aree.
<b>Indirizzo</b>				Via E. de Seta n. 16							
<b>Notifica</b> -							<b>Partita</b>				-

**- INTESTATO**

1	Amministrazione Comunale di Catanzaro  ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Proprietario per i propri diritti  Proprietà per 1/3 bene personale Proprietà per 1/3 bene personale Proprietà per 1/3 bene personale



Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà della ditta Amministrazione Comunale di Catanzaro, [redacted]; il terreno su cui sorge l'immobile è pervenuto alla ditta [redacted] a seguito di testamento pubblico redatto dal notaio [redacted] (rep. N. 144532 del 17/04/2007) e successiva dichiarazione di successione n.110 volume 2007 e 116 vol. 2008. Una parte di tale immobile ricade su terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Catanzaro. l'immobile risulta totalmente abusivo e sono state presentate n. 2 domande di condono edilizio nelle quali non sono state rilasciate le relative concessioni in sanatoria; la prima domanda di condono edilizio ( part. 526 sub3) è riferita alla legge n. 47/85 (pratica n. 1672/86), la seconda domanda di condono edilizio ( part. 525 sub 1) è riferita alla legge 724/94 (pratica n. 2027/95)

**Lotto n.4- Immobile sito in Catanzaro Via E. de Seta n. 16 :**

**- DATI CATASTALI**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI
	Sezione Urban a	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Mic Zona	Categori a	Class e	Consistenz a	Rendita	Variazione del 02/01
I		24 24	526 527	3	6		C/3	U	115 mq	€ 409,81	Totale esclus
<b>Indirizzo</b>				Via E. de Seta n. 16							
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				

**- INTESTATO**

I	[redacted]	[redacted]	[redacted]								Proprietà per 1/3 bene pers Proprietà per 1/3 bene pers Proprietà per 1/3 bene per
---	------------	------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà della ditta [redacted]; il locale adibito ad attività di vendita e il terreno su cui sorge il locale deposito sono pervenuti alla ditta a seguito di testamento pubblico redatto dal notaio [redacted] (rep. N. 144532 del 17/04/2007) e successiva dichiarazione di successione n.110 volume 2007 e 116 vol. 2008.

**Lotto n.5 -** [redacted]



***Quesito n.4 : procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.***

**Lotto n. 1**

Locale adibito ad attività di vendita pane e generi alimentari sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 93 di piena proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED]; Il fabbricato di vecchia costruzione, con all'interno l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ha forma planimetrica regolare e struttura portante in muratura, i solai sono latero-cementizi. l'immobile è composto da un unico piano terra e presenta una struttura portante in muratura; esso è composto da un unico vano e da un piccolo bagno a p.t.

Per quanto riguarda le principali finiture interne dell'immobile, i pavimenti sono in gres. Le Pareti sono rivestite con pannelli di legno mentre il soffitto è intonacato al civile e tinteggiato con idropittura per interni. Gli impianti presenti, tutti sottotraccia, sono quello



elettrico, carico e scarico dell'acqua. Il bagno è completo nella dotazione di pezzi igienici.

L'immobile confina da tre lati col piano strada via de Seta , dall'altro lato con proprietà Pugliese.

Relativamente alla verifica degli impianti è stato accertato che non esistono dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti. Pertanto, gli impianti esistenti all'interno dell'unità immobiliare, necessitano di verifiche di conformità eseguite ai sensi del DM. 37/2008.

### **Lotto n. 2**

### **Lotto n. 3**

Locale adibito ad attività artigianale (forno) e deposito sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 in testa alle ditte Amministrazione Comunale di Catanzaro, [REDACTED], [REDACTED], riportati al NCEU al foglio n. 24 part.525 sub. 1 e foglio n. 24 part.525 sub. 2 lastrico solare. L'immobile esecutato ha una struttura portante in c.a. e presenta al suo interno un locale adibito a deposito derrate, n. 2 bagni, un forno elettrico, una



cella frigorifera e una zona di lavorazione. Una parte di tale immobile ricade su terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Catanzaro. Risulta che l'immobile è abusivo e sono state presentate n. 2 domande di condono edilizio e attualmente non risultano rilasciate concessioni in sanatoria; la prima domanda di condono edilizio è riferita alla legge n. 47/85 (pratica n. 1672/86), la seconda domanda di condono edilizio è riferita alla legge 724/94 (pratica n. 2027/95). L'immobile presenta due uscite nella corte di proprietà della stessa ditta. Esso risulta poco illuminato e presenta pavimentazione in gres con intonaco alle pareti di tipo civile con soffitto in latero cemento anch'esso intonacato. Relativamente alla verifica degli impianti è stato accertato che non esistono dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti. Pertanto, gli impianti esistenti all'interno dell'unità immobiliare, necessitano di verifiche di conformità eseguite ai sensi del DM. 37/2008.

#### **Lotto n. 4**

Locale adibito a deposito e attività di vendita sito in Catanzaro alla Via E. de Seta n. 16 in testa alla ditta [REDACTED], l'immobile è riportato al NCEU al foglio n. 24 part.526 sub. 3 e foglio n. 24 part.527. L'immobile esecutato è costituito da n. 2 locali a piano terra; il primo locale utilizzato per attività di vendita appartiene a un vecchio edificio con struttura portante in muratura mentre il secondo locale ad un piano con struttura portante in cemento armato è stato realizzato abusivamente e a seguito della presentazione della domanda di condono edilizio è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 47625 del 09.06.2014. L'immobile presenta un ingresso da Via E. de Seta n. 16, risulta poco illuminato e presenta pavimentazione in gres con intonaco alle pareti di tipo civile con soffitto in latero cemento anch'esso intonacato.

Relativamente alla verifica degli impianti è stato accertato che non esistono dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti. Pertanto, gli impianti esistenti all'interno dell'unità immobiliare, necessitano di verifiche di conformità eseguite ai sensi del DM. 37/2008. L'immobile esecutato risulta connesso ed integrato all'adiacente unità immobiliare anch'essa esecutata di proprietà della ditta all'Amministrazione Comunale di Catanzaro, [REDACTED]. Tale connessione ed integrazione risulta costituita dalla materiale apertura di un varco che uniscono di fatto le due unità immobiliari. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto è stata realizzata una fusione tra i due lotti n. 3 e n. 4 deposito tramite un varco. Per tale variazione occorre denunciare al NCEU la variazione catastale e presentare al Comune di Catanzaro la dichiarazione SCILA e gli elaborati progettuali relativi alla fusione degli immobili.

#### **Lotto n. 5**



***Quesito n.5 : procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.***

- Locale distinto con l'interno n. 93 riportato al NCEU al foglio n. 24 part. 341 sub 1 in Via E. de Seta Catanzaro.

Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà della ditta [REDACTED], per essere alla stessa pervenuto in virtù di atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] del 28 aprile 1986 rep. 5597, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro il giorno 13 maggio 1986 n. 641/1988;

- Locale distinto con l'interno n. 92 riportato al NCEU al foglio n. 27 part. 223 sub 38 in Viale T. Campanella Catanzaro.

Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà della ditta [REDACTED], per essere alla stessa pervenuto in virtù di atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] del 27 aprile 2005 rep. 121995, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro il giorno 06 giugno 2005 n. 6504/2005;

- Locale distinto con l'interno n. 16 riportato al NCEU al foglio n. 24 part. 526 sub 3 in Via E.De Seta - Catanzaro.

Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà della ditta Amministrazione Comunale di Catanzaro, [REDACTED]; il terreno su cui sorge l'immobile è pervenuto alla ditta [REDACTED] a seguito di testamento pubblico redatto dal notaio [REDACTED] (rep. N. 144532 del 17/04/2007) e successiva dichiarazione di successione n.110 volume 2007 e 116 vol. 2008. Si precisa che con ordinanza n. 211 del 20.05.1991 l'opera edilizia costituita da un corpo di fabbrica della consistenza di mq. 30 e la relativa area di sedime della superficie di mq. 30 è



stata acquisita di diritto al patrimonio comunale , successivamente la ditta , a seguito della legge n. 724/94 (condono edilizio) ha presentato al Comune di Catanzaro istanza di sanatoria edilizia (prot. N. 5279 del 23.02.1995, prat. N.2027) e attualmente non risulta rilasciata la concessione in sanatoria poiché non sono stati effettuati i versamenti degli oneri concessori e oblativi e non è stata presentata documentazione tecnica integrativa.

- Locale distinto con l'interno n. 16 riportato al NCEU al foglio n. 24 part. 525 sub 1 in Via E. de Seta Catanzaro.

Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà della ditta [REDACTED]; il locale adibito ad attività di vendita e il terreno su cui sorge il locale deposito sono pervenuti alla ditta a seguito di testamento pubblico redatto dal notaio [REDACTED] (rep. N. 144532 del 17/04/2007) e successiva dichiarazione di successione n.110 volume 2007 e 116 vol. 2008.

- Fabbricato per civile abitazione distinto con l'interno n. 20 riportato al NCEU al foglio n. 24 part. 535 sub 3 in Via E. de Seta Catanzaro.

Attualmente l'immobile sopra descritto è di proprietà di [REDACTED] per essere alla stesso pervenuto da [REDACTED] a in virtù di atto di vendita a rogito del notaio [REDACTED] del 23.07.1990 rep. N. 55165, registrato il 06.08.1990 reg. gen. N. 13750. Il Sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile in piena proprietà poiché ha contratto il matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] in data 21.09.1991 , come si evince dal certificato allegato.

#### **Quesito n.6 : verificare la regolarità del bene o dei pignoramenti sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono situate Catanzaro nei quartieri Mater Domini e Gagliano.

Nel nuovo piano regolatore generale adottato con delibera del commissario ad acta n. 61 del 27.07.2001, i beni di cui ai lotti n.2,3,4,5, in oggetto ricadono in zona A1, zona residenziale omogenea mentre il bene di cui al lotto n. 2 ricade in zona B1 , zona territoriale omogenea. Da ricerche effettuate presso l' Ufficio Condono del Comune di Catanzaro si è rilevato esistono pratiche di condono edilizio negli immobili riportati al foglio di mappa n.24 part. 525 sub1 e foglio n. 24 part. 526 sub 3. Una parte di tale immobile ricade su terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Catanzaro e con verbale prot. N. 4423 del 20 maggio 1991 risulta acquisita al patrimonio dell'Amministrazione Comunale. Risulta che l'immobile è abusivo e sono state presentate n. 2 domande di condono edilizio e attualmente non risultano rilasciate concessioni in sanatoria; la prima domanda di condono edilizio è riferita alla legge n. 47/85 (pratica n. 1672/86), la seconda domanda di condono edilizio è riferita alla legge 724/94 (pratica n. 2027/95).L'immobile riportato foglio n. 24 part.527 è stato realizzato abusivamente e a seguito della presentazione della domanda di condono edilizio è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 47625 del 09.06.2014 .

Risulta, inoltre, che il Sig. [REDACTED] ha costruito nella corte appartenente al foglio n. 24 part. 525 sub 1 un piccolo locale della superficie di mq. 3,58 adibito a deposito dell'abitazione esistente; per tale abuso edilizio è stata presentata domanda di condono edilizio (prot. N. 19818 del 30.03.2004) ai sensi della legge n. 326/2003.



Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in quanto risulta che la corte ricade nelle proprietà della ditta Amministrazione Comunale di Catanzaro, [REDACTED].

Dal sopralluogo effettuato si sono riscontrati:

- difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata in progetto e la planimetria catastale in quanto è stata realizzata una fusione tra il lotto n. 3 e lotto n. 4 tramite un varco .
- La corte del lotto 5 risulta occupata abusivamente dalla ditta [REDACTED] ma appartiene alla ditta di cui al lotto n. 3 .

Per la sanatoria della difformità consistente nella fusione di due immobili si riportano gli eventuali costi :

SCILA , realizzazione parete divisoria €. 2.500/00

Oneri concessori ,interessi , delaborati progettuali per rilascio concessione in sanatoria €. 2.500/00

Desmanializzazione terreno , spese notarili, €. 2.500/00

Per gli immobili eseguiti Non esiste dichiarazione di agibilità.

***Si precisa che per il lotto n. 3 la ditta ha fatto richiesta all'Amministrazione Comunale di Catanzaro (prot. 28606 del 12.05.2004) di autorizzazione ad appropriarsi , ai sensi del DL n. 102 /2003, di una piccola area di stradetta comunale (mq. 5) mediante compravendita o altra forma legale al fine del rilascio della concessione in sanatoria. Allo stato attuale tale pratica non è stata ancora definita. Alla luce di ciò il lotto 3 risulta vendibile solo a condizione che la procedura esecutiva provveda alla sdemanializzazione dell'area acquisita dal Comune il cui importo è riportato nella suindicata tabella . Si precisa inoltre che i lotti n. 3 e n. 4 di fatto sono fusi e per ripristinare lo stato dei luoghi per come sono riportati nella planimetria catastale occorre intervenire con la realizzazione di una parete divisoria in mattoni forati con relativo intonaco il cui costo è riportato nella tabella suindicata***

Per gli immobili eseguiti non esiste dichiarazione di agibilità.

***Quesito n.7 : indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.***

Gli immobili pignorati di cui ai lotti n. 1,3,4, risultano non occupati ; l'immobile di cui al lotto 2 in testa alla ditta [REDACTED] adibito ad attività di vendita di pane ed alimenti risulta locato alla ditta [REDACTED] con contratto di locazione di durata anni sei con scadenza 24.11.2022 registrato a Catanzaro il 19.12.2016 prot. N. 4998; l'immobile di cui al lotto 5 risulta in testa alla ditta [REDACTED]

***Quesito n.8 : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.***

Non esistono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene diversi da quelle originante la presente procedura espropriativa.

Per i lotti 1,3,4,5, non esiste condominio , né regolamento condominiale, mentre per il lotto n.2 vige un regolamento condominiale.

Non esiste alcun provvedimento di sequestro penale.



***Quesito n.9 : verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.***

L'immobile di cui al lotto n. 3 , come descritto, ricade in parte su terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Catanzaro e nessun immobile oggetto di pignoramento non ricadano su suolo demaniale.

***Quesito n.10 : verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.***

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico .

***Quesito n.11 : fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.***

In mancanza di condominio non esistono spese fisse di gestione o manutenzione.

**Quesito n.12 : procedere alla valutazione dei beni.**

**A) La scelta del criterio estimativo.**

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto si è pervenuti in primo luogo attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento detto "comparativo diretto" basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni simili presenti nella medesima zona da cui è possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

**B) Indagini di mercato.**

Allo scopo per l'attuazione del sopraddetto procedimento sono stati reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare , con riferimento alla Provincia di Catanzaro, al Comune di Catanzaro ed alla fascia/zona Periferia Gagliano- Mater Domini, il valore di mercato (€/mq.) delle abitazioni con caratteristiche tipo economico.

Al suddetto importo – valore di mercato unitario (v.m.i.) – sarà eventualmente applicato un coefficiente di ponderazione che rappresenta l'adeguamento e la correzione dovuti alla incidenza sul v.m.u. di:

- assenza di garanzie per vizi del bene venduto;
- eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica;
- lo stato d'uso e di manutenzione;
- lo stato di possesso;
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili con la Procedura Esecutiva;
- eventuali spese condominiali

In dettaglio:



TIPOLOGIA	STATO	VALORE	
	CONSERVATIVO	MERCATO	
		(€/mq)	

Min	Max
-----	-----

Abitazioni di  
tipo economico

NORMALE

<b>584</b>	<b>708</b>
------------	------------

Il valore di mercato adottato è: **Vm = € 750,00/mq.**

TIPOLOGIA	STATO	VALORE	
	CONSERVATIVO	MERCATO	
		(€/mq)	

Min	Max
-----	-----

Locale deposito e laboratorio lotto 3      NORMALE

<b>330</b>	<b>499</b>
------------	------------

Il valore di mercato adottato è: **Vm = € 330,00/mq**

TIPOLOGIA	STATO	VALORE	
	CONSERVATIVO	MERCATO	
		(€/mq)	

Min	Max
-----	-----

Negozio lotto n. 1,4      NORMALE

<b>747</b>	<b>920</b>
------------	------------

Il valore di mercato adottato è: **Vm = € 747,00/mq**

TIPOLOGIA	STATO	VALORE	
	CONSERVATIVO	MERCATO	
		(€/mq)	

Min	Max
-----	-----

Negozio lotto n. 2      NORMALE

<b>747</b>	<b>920</b>
------------	------------

Il valore di mercato adottato è: **Vm = € 880,00/mq**

**C) Valutazione.**



In considerazione dei valori reperiti presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare e delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili si ritiene di poter attribuire come valore unitario

lotto n. 5

€ 330,00 al mq per il locale deposito e laboratorio lotto n. 3

€ 747,00 al mq per i negozi di cui ai lotti n. 1,4

n. 2.

#### D) Valutazione.

Per quanto sopraddetto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili.

##### **Lotto n.1**

- *Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare.*

Descrizione	superficie (mq.)	coeff. Ponderazione	superf. vendibile (mq.)
Vani ed accessori diretti	14,40	1,00	<u>14,40</u>
TOTALE MQ			14,40

- *Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare.*

Valore di mercato unitario attribuito Vm (€/mq.) 747,00

***Il valore di mercato complessivo del lotto n. 1 € 10.756,80***

(diconsi euro diecimilasettecentocinquantasei/80).

##### **Lotto n.2**



**Lotto n.3**

- *Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare.*

Descrizione	superficie (mq.)	coeff. Ponderazione	superf. vendibile (mq.)
Vani ed accessori diretti	110,25	1,00	<u>110,25</u>
<b>TOTALE MQ</b>			<b>110,25</b>

- *Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare.*

Valore di mercato unitario attribuito Vm (€/mq.)	330,00
Valore di mercato	€. 36.382,50
(diconsi euro trentaseimilatrecentoottantadue/50).	

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno si precisa che il computo della superficie commerciale è stata elaborata considerando, dei 107,15 mq. complessivi, una superficie pari a mq. 10,70 al 10%. In dettaglio:

- *Determinazione della superficie lorda vendibile dell'appezzamento di terreno.*

Descrizione	superficie (mq.)	coeff. Ponderazione	superf. vendibile (mq.)
Area di pertinenza	107,15 0,10		<u>10,70</u>
<b>TOTALE MQ</b>			<b>10,70</b>

- *Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare.*

Valore di mercato unitario attribuito Vm (€/mq.)	330,00
Applicazione del coefficiente di ponderazione:	1.00
Valore di mercato unitario ragguagliato Vm (€/mq.)	330,00
<b>VALORE DI MERCATO:</b>	€ 3.531,00
(diconsi euro tremilacinquecentotrentuno/00).	

Per quanto riguarda il lastrico solare si precisa che il computo della superficie commerciale è stata elaborata considerando, dei 82 mq. complessivi, una superficie pari a mq. 8,2 al 10%. In dettaglio:

- *Determinazione della superficie lorda vendibile del lastrico solare..*



Descrizione	superficie (mq.)	coeff. Ponderazione	superf.
vendibile (mq.)			
Area di pertinenza	82 0,10	<u>8,20</u>	
TOTALE MQ			8,20
- <i>Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare.</i>			
Valore di mercato unitario attribuito Vm (€/mq.)			330,00
Applicazione del coefficiente di ponderazione:			1.00
Valore di mercato unitario raggugliato Vm (€/mq.)			330,00
VALORE DI MERCATO:		€ 2.706,00	
(diconsi euro duemilasettecentosei/00).			

*Valore di mercato totale € 42.619,50*

(diconsi euro quarantaduemilaseicentodiciannove/50).

A tale valore occorre detrarre le spese per rilascio concessione in sanatoria relativi al saldo degli oneri concessori, oblazione e Scila, sdemanializzazione , il cui importo totale è il seguente :

€ 7.500,00 (settemilacinquecento)

***Il valore di mercato complessivo del lotto n. 3 : € 35.119,50***

(diconsi euro trentacinquemilacentodiciannove/50).

#### **Lotto n.4**

- *Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare.*

Descrizione	superficie (mq.)	coeff. Ponderazione	superf.
vendibile (mq.)			
Vani ed accessori diretti	110,43	1,00	<u>110,43</u>
TOTALE MQ			110,43

- *Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare.*

Valore di mercato unitario attribuito Vm (€/mq.) 747,00

***Valore di mercato totale lotto lotto n.4 : € 82.491,20***



(diconsi euro ottantaduemilaquattrocentonovantauno/20).

**Lotto n.5**



**E) Riepilogo.**

Alla luce delle valutazioni su fatte, il valore di mercato complessivo dei beni oggetto della presente procedura esecutiva è:

- Valore di mercato dell'unità immobiliare

Lotto n. 1 - Foglio 24 – particella 341 – sub 1: € 10.756,80

Lotto n. 2 - [REDACTED] [REDACTED]

Lotto n. 3 - Foglio 24 – particella 525 – sub. 1 e sub 2: € 35.119,50

Lotto n. 4 - Foglio 24 – part. 527 e part.526 – sub 3: € 82.491,20

Lotto n. 5 - [REDACTED] [REDACTED]

**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI:**

[REDACTED]

[REDACTED]

***Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa pignorati per la sua quota.***  
*Nel pignoramento in oggetto non esiste quota indivisa .*

***Quesito n.14 : acquisire le certificazioni di stato civile , dell'Ufficio anagrafe e della camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.***

Dal certificato del comune di Catanzaro rilasciato in data 09.05.2018(estratto riassunto di atto di matrimonio risulta che i coniugi [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Catanzaro il 121.09.1991 . Il Sig. [REDACTED] ha acquistato l'immobile in data antecedente alla stipula di matrimonio.

Per alcuni beni pignorati il debitore esecutato è rappresentato dalla società [REDACTED] [REDACTED] per cui si allega certificato della Camera di Commercio ove si evince che la suindicata attività è iniziata il 14.01.1985.



