

Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
Esecuzione immobiliare 14/2016
Relazione di stima

Tribunale di CATANZARO



Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 14/2016 Reg, Esec.
Promossa da
DEUTSCHE BANK contro [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE EX RUOLO
DOTT.SSA GIOVANNA GIOIA

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Consulente:
Arch. Roberto Pastina



I

Studio Arch. Roberto Pastina – trav. Livorno 2, 88100 Catanzaro

Firmato Da: PASTINA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEO S.P.A. NG CA 3 Serial#: aa01500628162983e5b142958af18



Tribunale di CATANZARO
Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n° 14/2016 Reg, Esec.
promossa da
DEUTSCHE BANK contro società [REDACTED]

Premessa

Il Giudice del procedimento in epigrafe, Dott.ssa Giovanna Gioia, in data 21 Aprile 2016 nominava il sottoscritto Arch. Roberto Pastina, nato a Catanzaro il 16/09/56, codice fiscale PSTRR56P16C352G, iscritto all'Albo degli architetti di Catanzaro con numero 799, esperto per la valutazione del compendio pignorato affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell'art. 567 comma 2° c.p.c., alla relazione di stima e di dare risposta ai seguenti quesiti:

- 1) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) *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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi*



con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, se eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, se 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 di 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 dell'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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380, specificandoli costo per il conseguimento del titoli sanatoria;

11) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

Nel verbale di nomina veniva disposto che, entro venti giorni dalla nomina, venisse depositata in Cancelleria una breve relazione scritta con adeguata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) comprendente: "una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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".



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
Esecuzione immobiliare 14/2016
Relazione di stima

In assolvimento al mandato assegnato, il sottoscritto esperto stimatore produce la seguente relazione finale dettagliata e approfondita di cui fanno parte i documenti catastali, le planimetrie, le fotografie e gli allegati.

In data 26/04/2016 veniva accettato l'incarico e in data 07/05/2016, si procedeva, previo avviso alle parti (la comunicazione di avviso mediante raccomandata 1, inviata [redacted] non è stata ritirata dall'interessato), ad effettuare i necessari sopralluoghi di cui si allegano i verbali di visita, nei tempi e nei modi così come descritto nella relazione di sommaria descrizione dei beni pignorati, trasmessa con postaprec elettronica in data 26/05/2016, e si procedeva altresì all'accesso agli atti presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate;
- Ufficio provinciale del territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- Comune di Catanzaro;
- Notaio Gualtieri;

Elenco degli immobili oggetto del procedimento esecutivo:

- Immobile n° 1 – Istituto di Credito - Fog. 48 Part.426 Sub.1101 - Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157;
- ✓ Immobile n° 2 – Negozio – Fog. 47, Part. 715, Sub1101- Corso G. Mazzini n.178, n. 180
- ✓ Immobile n° 3 - Negozio – Fog. 48, Part. 434, Sub10 - Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175
- ✓ Immobile n° 4 – Negozio – Fog. 47, Part. 715, Sub1102 - Corso G. Mazzini n° 178,
- ✓ Immobile n° 5 – Negozio – Fog. 47, Part. 689, Sub13 - Corso G. Mazzini n° 158
- ✓ Immobile n° 6 – Appartamento – Fog. 47, Part. 689, Sub 7- Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B
- ✓ Immobile n° 7 – Negozio - Foglio 47, Particella 715, Sub1105 - Salita Corso Mazzini n. 22 .



RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Immobile n° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, classificata come Istituto di Credito, cambio e assicurazioni, è ubicata a Catanzaro in via Corso Mazzini ai numeri civici 153, 155, 157 ed è composta da piano terra, primo piano e sottotetto. Al piano terra ci sono 8 vani, tra i quali l'ingresso dal quale, mediante una scala, si accede al piano primo. Quella che è considerata l'area aperta al pubblico al piano terra è prospiciente il Corso Mazzini e presenta tre ampie aperture vetrate. Nel piano primo, destinato agli uffici amministrativi, vi sono 5 vani con i servizi igienici. Nei vani che affacciano su Corso Mazzini vi sono 3 ampie aperture con balconcini. Sul lato interno vi sono posti i bagni privi di finestrate. Alla data dei sopralluoghi, al piano terra e al primo piano era depositata temporaneamente merce di abbigliamento. Al sottotetto, destinato a locale tecnico, si accede mediante una scala metallica retraibile. Attualmente vi sono allocate apparecchiature tecniche. L'immobile al pianoterra confina a NE con Corso Giuseppe Mazzini, a SE con altra proprietà, a SO con altra proprietà, a NO con vicolo Corso Mazzini

Dati catastali:

| Urbano | Foglio | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consist. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--|-------|--------------|------|-----------|--------|--|-----------|------------|
| | 48 | 426 | 1101 | 1 | D/5 | | | | € 9.502,81 |
| Ubicazione | Indirizzo | | Intestazione | | Proprietà | | Dati derivanti da | | |
| Catanzaro | Corso Giuseppe Mazzini n. 153 n.155 n. 157 piano:T - 1- 2; | | [REDACTED] | | | | Variazione del 15/02/2000 n. C00086.1/2000 in atti del 15/02/2000 – Frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione e degli spazi interni abitazione Isti | | |

Immobile N° 2 – Negozio (Corso G. Mazzini n.178, n. 180)

Immobile ubicato al piano terra di un immobile, denominato Palazzo Fazzari, sito a Catanzaro in via Corso Mazzini e avente i num. civici 178 e 180. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento attualmente è utilizzata come attività commerciale legata alla vendita di abbigliamento alla quale si accede da Corso Mazzini. Si compone di uno spazio principale destinato alla vendita che affaccia su corso Mazzini e fa angolo con



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
 Esecuzione immobiliare 14/2016
 Relazione di stima

Discesa Piazza Nuova, da due locali, adibiti a deposito merce, che affacciano sulla Discesa Piazza Nuova, da due rispostigli due disimpegni e un bagno. Il negozio ha un accesso anche nell'androne condominiale. Confina a SO con Corso Mazzini, a SE con Discesa Piazza Nuova, a NO con androne condominiale e a NE con altro immobile di proprietà [redacted] art. 715 sub 1102)

Dati catastali:

| Urbano | Foglio | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consist. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--------|--|------|--------------|------|--------|-------------------|--|------------|
| | 47 | 715 | 1101 | I | C/1 | 7 | 92 m ² | Totale 122 m ² | € 3.135,93 |
| Ubicazione | | Indirizzo | | Intestazione | | | Proprietà | Dati derivanti da | |
| Catanzaro | | Corso Giuseppe Mazzini n. 178 n.180 piano: T | | [redacted] | | | | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie | |

Immobile N° 3 – Negozio - (Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175)

Immobile ubicato a Catanzaro in via Corso Mazzini n° 173 e n° 175 posto al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è utilizzata come attività commerciale alla quale si accede direttamente da Corso Mazzini ed ha un ingresso anche dall'androne condominiale al n° civ. 169. Si compone di 4 vani e un bagno. All'ingresso c'è l'area vendita che affaccia su corso Mazzini e a seguire verso l'interno due locali adibiti a sale esposizione merce e un locale adibito a deposito con il wc. L'immobile confina a NE con Corso Mazzini, a NO con androne condominiale e con altra proprietà, a SE con altra proprietà attualmente in uso a Istituto di Credito, a SO con altra proprietà (orto arcivescovile come risulta da atto di compravendita)..

Dati catastali:

| Urbano | Foglio | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consist. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--------|--|-----|--------------|------|--------|-------------------|--|------------|
| | 48 | 434 | 10 | I | C/1 | 7 | 87 m ² | Totale 125 m ² | € 2.965,50 |
| Ubicazione | | Indirizzo | | Intestazione | | | Proprietà | Dati derivanti da | |
| Catanzaro | | Corso Giuseppe Mazzini n° 169 n. 173 n. 175 piano: T | | [redacted] | | | 1000/1000 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie | |



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
 Esecuzione immobiliare 14/2016
 Relazione di stima

Immobile N°4 – Negozio – (Corso G. Mazzini 178)

Immobile ubicato a Catanzaro in via Corso Mazzini n° 178 posto al piano terra del fabbricato denominato Palazzo Fazzari. All'unità immobiliare si accede attraverso l'androne condominiale. È composta 4 locali e un bagno. Una delle sale è utilizzata come salone espositivo artistico. C'è una difformità rispetto alla planimetria catastale in quanto in un vano è ubicato un bagno con l'antibagno. Attualmente l'immobile è usato come attività commerciale e di servizi nell'ambito artistico e della comunicazione oltre alla somministrazione di bevande e alimenti. L'immobile confina a NO con l'androne condominiale, a NE con altra proprietà, a SO con altro immobile di [redacted] (part. 715 sub 1101) e a SE con via Discesa Piazza Nuova.

Dati catastali:

| Urbano | Foglio | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consist. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--------|-------------------------------------|------|--------------|------|--------|-------------------|--|------------|
| | 47 | 715 | 1102 | 1 | C/1 | 7 | 88 m ² | Totale 86 m ² | € 2.999,58 |
| Ubicazione | | Indirizzo | | Intestazione | | | Proprietà | Dati derivanti da | |
| Catanzaro | | Corso Giuseppe Mazzini snc piano: T | | [redacted] | | | | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie | |

Immobile N°5 – Negozio – (Corso Giuseppe Mazzini n° 158)

Immobile ubicato a Catanzaro in via Corso Mazzini n° 158 è posto al piano terra. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si compone di due vani sfalsati tra di loro e comunicanti mediante una breve scaletta. E' sprovvisto di finestre e l'ingresso è da via Corso G. Mazzini. Vista la situazione attuale dell'immobile sarebbe necessario un intervento completo di manutenzione ordinaria. L'immobile confina a NE con altra proprietà, a NO con altra proprietà, a SO con Corso Giuseppe Mazzini e a SE con altra proprietà.

Dati catastali:

| Urbano | Foglio | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consist. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--------|---------------------------------|-----|--------------|------|--------|-------------------|--|------------|
| | 47 | 689 | 13 | 1 | C/1 | 9 | 28 m ² | Totale 41 m ² | € 1.301,47 |
| Ubicazione | | Indirizzo | | Intestazione | | | Proprietà | Dati derivanti da | |
| Catanzaro | | Corso Giuseppe Mazzini, piano:T | | [redacted] | | | 1/1 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie | |



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
 Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
 Esecuzione immobiliare 14/2016
 Relazione di stima

Immobile N° 6 – Abitazione – (Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B)

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato ubicato a Catanzaro in via Vico III G. Jannoni n° 14/B

Lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto del pignoramento è difforme dalla planimetria catastale in quanto è rappresentata insieme ad altre porzioni immobiliari estranee alla proprietà oggetto dell'esecuzione. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento ha un doppio ingresso sul vano scala e si compone di 7 camere con un bagno fornito solo degli elementi igienici essenziali e un piccolo wc che presenta una situazione di fatiscenza al limite della praticabilità. Una sola camera affaccia su Corso Mazzini ed è dotata di un piccolo balconcino. Sul lato opposto, vico III G. Jannoni, invece affacciano tre camere. Attualmente l'immobile è utilizzato come deposito merce di abbigliamento e versa in uno stato di obsolescenza. Confina a NO con altra proprietà, a NE con Vico III Jannoni, a SO con Corso Mazzini a SE con altra proprietà.

Dati catastali:

| Urbano | Foglio | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consist. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--------|--|-----|--------------|------|-----------|----------|--|----------|
| | 47 | 689 | 7 | 1 | A/2 | 2 | 6 vani | | € 371,85 |
| Ubicazione | | Indirizzo | | Intestazione | | Proprietà | | Dati derivanti da | |
| Catanzaro | | Vico III Giovanni Jannoni n. 14B – piano:1 | | [REDACTED] | | I/1 | | Variazione toponomastica del 01/12/2014 n. 38777/1/2014 in atti dal 01/12/2014 (prot. n. CZ0131135) Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC | |

Immobile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

Immobile è ubicato a Catanzaro al piano S1 di un fabbricato, denominato Palazzo Fazzari, al n° 22 di via Salita Giuseppe Mazzini.

Nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento viene svolta una attività commerciale ed è in comunicazione con altro immobile di altra proprietà pertanto l'attività commerciale viene svolta in entrambi gli immobili. La parte dell'immobile interessata dal pignoramento ha un vano in cui è ubicata la cucina, un vano adibito a deposito e un ampio vano che è destinato al contatto con il pubblico per la somministrazione degli alimenti. Pur avendo un



suo accesso indipendente, l'accesso al pubblico avviene dall'altra unità immobiliare che è comunicante, sempre da via Salita corso G. Mazzini. In prossimità tra la cucina e i servizi igienici vi è un accesso di servizio sul lato prospiciente la via Discesa Piazza Nuova. L'immobile confina a NO con Salita Corso Mazzini, a SO con Corso Giuseppe Mazzini, a SE con Discesa Piazza Nuova, a NE con altra Proprietà.

Dati catastali:

| Urbano | Foglio | Part. | Sub | Z.C. | Cat. | Classe | Consist. | Sup. Cat. | Rendita |
|------------|--|-------|------|--------------|-----------|--|-------------------|---------------------------|------------|
| | 47 | 715 | 1105 | 1 | C/1 | 8 | 98 m ² | Totale 159 m ² | € 3.947,80 |
| Ubicazione | Indirizzo | | | Intestazione | Proprietà | Dati derivanti da | | | |
| Catanzaro | Salita Mazzini Giuseppe n.22 – piano: S1 | | | [REDACTED] | | Diversa distribuzione degli spazi interni del 09/12/2015 n. 37741.1/2015 in atti dal 09/12/2015 (protocollo n. CZ0123209) Diversa distribuzione degli spazi interni. | | | |

2. TITOLO DI PROPRIETÀ

Alla presente perizia vengono allegati in copia tutti gli atti di compravendita degli immobili, forniti [REDACTED]. Per l'immobile n° 6 il contratto di compravendita è stato fornito anche dallo studio notarile del Notaio Dott.ssa Paola Gualtieri mediante invio telematico, di cui si allega la ricevuta di posta pec.

Immobile N° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157)

L'immobile formato dalla fusione di altre particelle è pervenuto alla [REDACTED] mediante i seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita del Notaio Dott.a Giuliana Tozzi in data 21/10/1986 n° di Repertorio 6317, registrato il 10/11/1986 n° 4465 e riferito all'immobile, nel N.C.E.U., al foglio 48 part. 426 sub1, da parte di [REDACTED]
- Atto di compravendita del Notaio Dott.a Giuliana Tozzi in data 21/11/1985 n° di Repertorio 4574, registrato il 11/12/1985 n° 4951 e riferito agli immobili, nel N.C.E.U., al foglio 48 part. 426 sub4 e foglio 48 part. 431 sub 10 e sub 11, da parte di [REDACTED]

Immobile N° 2 – Negozio (Corso G. Mazzini n.178, n. 180)

L'immobile è pervenuto [redacted] in atto del Notaio Gaetano Bisantis del 06/02/1980 rep. n° 89032 (Nota di trascrizione del 06/03/1980 reg. gen. n° 4424) con il quale il sig. [redacted] a copertura delle sua quota nella [redacted] ha conferito nella società gli immobili, individuati nel N.C.E.U., al foglio 47 part. 715 sub 10 e sub 11. Immobili pervenuti al [redacted] con decreto del tribunale di Catanzaro del 01/02/1979 registrato all'UR di Catanzaro al Volume 47 n° 209 del 02/02/1979

Immobile N° 3 – Negozio - (Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175)

L'immobile formato dalla fusione di altre particelle è pervenuto alla [redacted] mediante i seguenti atti di compravendita:

- Atto di compravendita del Notaio Dott.a Giuliana Tozzi del 01/02/1994 n° di Repertorio 22927, registrato il 09/02/1994 n° 2800 e riferito all'immobile, nel N.C.E.U., al foglio 48 part. 434 sub 2. Alienante [redacted]
- Atto di compravendita del Notaio Dott.a Giuliana Tozzi del 01/02/1994 n° di Repertorio 22926, registrato il 09/02/1994 n° 2799 e riferito all'immobile, nel N.C.E.U., al foglio 48 part. 434 sub 4. [redacted]
- Atto di compravendita del Notaio Dott.a Giuliana Tozzi del 14/05/1998 n° di Repertorio 28776, registrato il 29/05/1998 n° 1098 e riferito all'immobile, nel N.C.E.U., al foglio 48 part. 434 sub 5. [redacted]

Immobile N°4 – Negozio – (Corso G. Mazzini n. 178)

L'immobile derivato dalla fusione di altre particelle è pervenuto alla [redacted] con atto del Notaio Gaetano Bisantis del 06/02/1980 rep. n° 89032 (Nota di trascrizione del 06/03/1980 reg. gen. n° 4424) con il quale [redacted] a copertura delle sua quota nella [redacted] ha conferito nella società gli immobili, individuati nel N.C.E.U., al foglio 47 part. 715 sub 10 e sub 11. Immobili pervenuti al [redacted] con decreto del tribunale di Catanzaro del 01/02/1979 registrato registrato all'UR di Catanzaro al Volume 47 n° 209 del 02/02/1979.

Immobile N° 5 – Negozio – (Corso Giuseppe Mazzini n° 158)

L'immobile è pervenuto alla [redacted] con atto del Notaio Paola Gualtieri dell' 11/09/2009 Repertorio n° 147692. Alienante [redacted]

Immobile N° 6 – Abitazione – (Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B)

L'immobile è pervenuto alla [redacted] con atto del Notaio Paola Gualtieri dell' 11/09/2008 Repertorio n° 147692. Alienante [redacted]

Immobile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

L'immobile derivato dalla fusione di altre particelle è pervenuto alla [redacted] con atto del Notaio Gaetano Bisantis del 06/02/1980 rep. n° 89032 (Nota di trascrizione del 06/03/1980 reg. gen. n° 4424) con il quale il [redacted]

[redacted] a copertura delle sua quota nella [redacted] ha conferito nella società gli immobili, individuati nel N.C.E.U., al foglio 47 part. 715 sub 1. Immobile pervenuto al [redacted] con decreto del tribunale di Catanzaro del 01/02/1979 registrato registrato all'UR di Catanzaro al Volume 47 n° 209 del 02/02/1979.

3. LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Immobile N° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157)

Libero da locazione. Attualmente utilizzato come deposito merce dall'amministratore unico della [redacted]. Non risultano presso l'Agenzia delle Entrate, contratti di locazione registrati alla data antecedente il pignoramento.

Immobile N° 2 – Negozio (Corso G. Mazzini n.178, n. 180)

Attualmente nel locale viene svolta un'attività commerciale. Presso l'Agenzia delle Entrate risulta registrato un contratto di locazione in data 27/07/1998 Serie 2 n. 504. [redacted] ha fornito al sottoscritto CTU copia del contratto di cui l'originale è depositato presso il Notaio Dott.ssa Paola Gualtieri di Catanzaro e di cui si allega una copia. Il contratto di locazione è a favore della [redacted]

Immobile N° 3 – Negozio - (Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175)

Nel locale viene svolta una attività commerciale ed è concesso in uso alla Società.

[redacted] come risulta dalla copia del contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate e registrato in data 15/11/2011 al n° 5199 Serie 3.

Immobile N°4 – Negozio – (Corso G. Mazzini n 178)

Nel locale viene svolta una attività commerciale ed è concesso in uso alla [redacted] come risulta dalla copia del contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate e registrato in data 17/12/2015 al n° 4662 serie 3T.

Immobile N°5 – Negozio – (Corso Giuseppe Mazzini n° 158)

Attualmente è libero da locazione e da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione registrati alla data del pignoramento

Immobile N° 6 – Abitazione – (Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B)

Attualmente utilizzato come deposito merce dall'amministratore unico della [redacted] in risultano presso l'Agenzia delle Entrate, contratti di locazione registrati alla data antecedente il pignoramento.

Immobile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

Nel locale, insieme all'altro locale comunicante di altra proprietà, viene svolta una attività commerciale legata alla somministrazione di alimenti e bevande Da quanto dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di locazione registrato in data 11/01/2016 Serie 3T n. 69, quindi registrato dopo la data del pignoramento, a favore della [redacted]

[redacted] Nel verbale di visita del 14/05/2016 [redacted] ha fornito copia del contratto di locazione preliminare e ha dichiarato, tra l'altro, che detto locale era stato promesso in locazione con contratto preliminare del 13/10/2015 e registrato in data 08/01/2016, in forza del quale è stata presentata dalla società conduttrice [redacted] appositata S.C.I.A. del 27/11/2015 per l'apertura della propria attività commerciale, è stato infine locato dalla [redacted] con contratto sottoscritto il 01/01/2016, come certificato dalla pec inviata in pari data alla stessa [redacted] registrato il successivo 11/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro.

4. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione adottato per tutti gli immobili è quello sintetico comparativo. Tale procedimento consiste nel confrontare beni immobili simili e considerare tutte le diverse condizioni che fanno variare il valore del bene, inoltre si sono assunte ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari. Nella valutazione si è tenuto conto anche delle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare relative alla città di Catanzaro, per il 2° semestre 2015 per le zone relative all'ubicazione degli immobili ricadenti tutti a Catanzaro zona Corso Mazzini.

5. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Trattandosi di sette immobili distinti, per una maggiore vantaggiosità della vendita, è possibile trattarli come lotti separati.

6. EVENTUALE COMPROPRIETÀ

Per tutti i sette immobili oggetto del pignoramento non esistono diritti di comproprietà con altri soggetti.

7. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI

Immobile N° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157)

Non sono stati rilevati vincoli di natura ambientale ai sensi del D.L. n° 42/2004.

Immobile non soggetto a usi civici di cui alla L. 16/06/1927 n° 1766.

Elenco delle formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede a Milano. Iscrizione del 12/09/2008 Reg. Part. 2332 Reg. gener. 15102;
- Verbale di pignoramento immobili da parte della Corte d'Appello di Catanzaro, trascrizione del 05/02/2016 – Reg. Part. 1201, Reg. Gen. 1502.

Procedimenti giudiziari in corso

Oltre al pignoramento riportato non si è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
Esecuzione immobiliare 14/2016
Relazione di stima

corso.

Spese condominiali:

Il condominio non è costituito

Immobile N° 2 – Negozio (Corso G. Mazzini n.178, n. 180)

Immobile facente parte di Palazzo Fazzari sottoposto a vincolo ambientale storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Dlgo n° 42/2004.

Immobile non soggetto a usi civici di cui alla L. 16/06/1927 n° 1766.

Elenco delle formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede a Milano. Iscrizione del 12/09/2008 Reg, Part. 2332 Reg. gener. 15102;
- Verbale di pignoramento immobili da parte della Corte d'Appello di Catanzaro, trascrizione del 05/02/2016 – Reg. Part. 1201, Reg. Gen. 1502.

Procedimenti giudiziari in corso:

Oltre al pignoramento riportato non si è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in corso.

Spese condominiali:

Millesimi di proprietà : 73,32/1000

Dalla visura della documentazione fornita relativa all'esercizio di gestione amministrativa condominiale "2013-2015" risultano quanto segue

Spese condominiali non pagate: € 876,24

Esercizio ordinario anno 2016 - Spese di gestione a preventivo:

Proprietà:

- *Rata di rendiconto gestione anni 2013/2014/2015 : € 5.552,42*
- *Totale rate trimestrali a preventivo 2016: € 188,92*

Inquilino:

- *Totale rate trimestrali a preventivo 2016: € 251,12*

Immobile N° 3 – Negozio - (Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175)

Immobile facente parte di Palazzo Dardano-Blandini sottoposto a vincolo ambientale storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Dlgo n° 42/2004.



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
Esecuzione immobiliare 14/2016
Relazione di stima

Immobile non soggetto a usi civici di cui alla L. 16/06/1927 n° 1766.

Elenco delle formalità:

- Costituzione di vincolo legale da parte del Ministero dei Beni Culturali Repertorio 0 del 23 /05/1989. Trascrizione del 19/10/1989 – Reg. Part. 14234, Reg. gen. 17202;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede a Milano. Iscrizione del 12/09/2008 Reg. Part. 2332 Reg. gener. 15102;
- nelle particelle soppresse sub 2 sub 4 e sub 5 che hanno generato l'attuale sub 10 è stata rilevata la seguente ipoteca: Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 da parte di Equitalia ETR S.P.A., Rep. 748/30 del 05/02/2010; Iscrizione del 12/02/2010 Reg. Part. 305, Reg. Gen. 2206
- nella sola particella soppressa sub 2 che ha generato l'attuale sub 10 è stata rilevata la seguente ipoteca: Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 da parte di Equitalia ETR S.P.A.; Iscrizione del 22/05/2009 - Reg. Part. 1126, Reg. Gen. 7060.
- Verbale di pignoramento immobili da parte della Corte d'Appello di Catanzaro, trascrizione del 05/02/2016 – Reg. Part. 1201, Reg. Gen. 1502.

Procedimenti giudiziari in corso

Oltre al pignoramento riportato non si è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in corso.

Spese condominiali:

in condominio non è stato costituito

Immobile N°4 – Negozio – (Corso G. Mazzini n 178)

Immobile facente parte di Palazzo Fazzari sottoposto a vincolo ambientale storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Dlgo n° 42/2004.

Immobile non soggetto a usi civici di cui alla L. 16/06/1927 n° 1766.

Elenco delle formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede a Milano. Iscrizione del 12/09/2008 Reg. Part. 2332 Reg. gener. 15102;

Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
Esecuzione immobiliare 14/2016
Relazione di stima

- Verbale di pignoramento immobili da parte della Corte d'Appello di Catanzaro, trascrizione del 05/02/2016 – Reg. Part. 1201, Reg. Gen. 1502.

Procedimenti giudiziari in corso

Oltre al pignoramento riportato non si è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in corso.

Spese condominiali:

Millesimi di proprietà : 45,12/1000;

Dalla visura della documentazione fornita relativa all'esercizio di gestione amministrativa condominiale "2013-2015" risulta quanto segue:

Spese condominiali non pagate: € 692,54

Esercizio ordinario anno 2016 - Spese di gestione a preventivo:

Proprietà:

- *Rata di rendiconto gestione anni 2013/2014/2015 : € 2.426,56*
- *Totale rate trimestrali a preventivo 2016: € 116,56*

Inquilino:

- *Totale rate trimestrali a preventivo 2016: € 154,54*

Immobile N°5 – Negozio – (Corso Giuseppe Mazzini n° 158)

Non sono stati rilevati vincoli di natura ambientale ai sensi del D.L. n° 42/2004.

Immobile non soggetto a usi civici di cui alla L. 16/06/1927 n° 1766.

Elenco delle formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede a Milano. Iscrizione del 12/09/2008 Reg. Part. 2332 Reg. gener. 15102;
- Verbale di pignoramento immobili da parte della Corte d'Appello di Catanzaro, trascrizione del 05/02/2016 – Reg. Part. 1201, Reg. Gen. 1502.

Procedimenti giudiziari in corso

Oltre al pignoramento riportato non si è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in corso.

Spese condominiali:

Millesimi di proprietà: 50,172/1000



Da quanto si è potuto accertare non risultano debiti pregressi e non sono state definite per l'anno 2016 le spese di gestione ordinaria.

Immobile N° 6 – Abitazione – (Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B)

Non sono stati rilevati vincoli di natura ambientale ai sensi del D.L. n° 42/2004.

Immobile non soggetto a usi civici di cui alla L. 16/06/1927 n° 1766.

Elenco delle formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede a Milano. Iscrizione del 12/09/2008 Reg. Part. 2332 Reg. gener. 15102;
- Verbale di pignoramento immobili da parte della Corte d'Appello di Catanzaro, trascrizione del 05/02/2016 – Reg. Part. 1201, Reg. Gen. 1502

Procedimenti giudiziari in corso

Oltre al pignoramento riportato non si è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in corso.

Spese condominiali:

Millesimi di proprietà: 121,463/1000

Da quanto è stato possibile accertare non risultano debiti pregressi e per l'anno 2016 non sono stati definiti le spese di gestione ordinaria. Sono state segnalate per l'anno 2016 delle spese per lavori effettuati al vano scala e spese per energia, per la somma complessiva di € 1.117,00 di cui € 417,36 sono state già versate. Da quanto risulta si tratta di somme impegnate dopo la data del pignoramento pertanto non saranno detratte dalla stima finale dell'immobile.

Immobile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

Immobile facente parte dello stabile denominato "Palazzo Fazzari" sottoposto a vincolo ambientale storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del Dlvo n° 42/2004.

Immobile non soggetto a usi civici di cui alla L. 16/06/1927 n° 1766.

Elenco delle formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo a favore di Deutsche Bank Mutui S.P.A. con sede a Milano. Iscrizione del 12/09/2008 Reg. Part. 2332 Reg. gener. 15102;
- Verbale di pignoramento immobili da parte della Corte d'Appello di Catanzaro,

trascrizione del 05/02/2016 – Reg. Part. 1201, Reg. Gen. 1502

Procedimenti giudiziari in corso

Oltre al pignoramento riportato non si è a conoscenza di altri procedimenti giudiziari in corso.

Spese condominiali:

Millesimi di proprietà : 15,33/1000

Dalla visura della documentazione fornita relativa all'esercizio di gestione amministrativa condominiale "2013-2015" non risultano somme non pagate.

Esercizio ordinario anno 2016 - Spese di gestione a preventivo:

Proprietà:

- Rata di rendiconto gestione anni 2013/2014/2015 : € 824,45
- Totale rate trimestrali a preventivo 2016 : € 39,95

Inquilino:

- Totale rate trimestrali a preventivo 2016 : € 52,51

8. VERIFICA SE I BENI SONO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I fabbricati in cui sono ubicati gli immobili del compendio pignorato non risultano essere soggetti ad usi civici di cui alla legge 16/06/1927 n° 1766.

9. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili facenti parte del compendio pignorato ricadono tutti in area classificata dallo strumento urbanistico vigente come "Zona A1 – Conservazione - tessuto urbano storico, prima del '900", quindi antecedenti alla legge urbanistica n° 1150/1942 pertanto, privi di titoli abilitativi in prima realizzazione.

Immobile n° 1 – Istituto di Credito

L'attuale consistenza dell'immobile è stata generata dai seguenti immobili acquistati con atti sopra citati in catasto al: foglio 48 particelle 426 sub 4, part. 431 sub 11, part. 431 sub 10 e part. 426 sub 1. La situazione attuale della consistenza edilizia dell'immobile è stata autorizzata con concessione edilizia n° 6863/97 del 26 agosto 1998 per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, della quale viene allegata una della

concessione edilizia fornita [REDACTED]

Immobile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

L'attuale distribuzione funzionale planimetrica è conforme al progetto redatto con SCIA prot. SUAP n° 1618 del 27/11/2015 a nome di [REDACTED] in qualità di conduttore delegato.

OPERE ABUSIVE

Immobile N° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157)

Da quanto è stato verificato negli atti presenti presso gli uffici tecnici comunali, si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato: diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente nei locali igienici al piano terra, un vano in meno al 1° piano e l'accesso al sottotetto attualmente avviene con una scala retrattile in metallo attraverso una botola mentre nel progetto approvato era prevista una scala. Per sanare queste difformità occorre procedere con una CILA in sanatoria per regolarizzare l'attuale situazione planimetrica dell'immobile con il pagamento delle relative spese, consistenti in sanzioni amministrative, diritti di segreteria, adeguamento catastale e spese tecniche.

La situazione attuale interna dell'immobile non corrisponde alla planimetria catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni e perché non è riportata sulla planimetria una finestra in prossimità della scala interna al 1° piano lato vicolo corso G. Mazzini.

Immobile N° 2 – Negozio (Corso G. Mazzini n. 178, n. 180)

Dall'atto di acquisto si rileva che l'immobile era una porzione insieme all'immobile n° 4 di un'unica unità immobiliare per cui la situazione nella consistenza attuale è il risultato di un frazionamento che ha generato l'attuale unità con part. 1101 e l'immobile n° 4 con part. 1102. Da quanto è stato possibile rilevare presso gli uffici comunali non risulta sia mai stata fatta alcuna pratica edilizia che ne autorizzasse il procedimento. [REDACTED]

[REDACTED] dopo specifica richiesta, effettuata al legale rappresentante della società [REDACTED] non è pervenuta alcuna documentazione a riguardo. Si rende pertanto necessario procedere con una SCIA in sanatoria previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con il pagamento delle relative spese, consistenti in sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto



Immobile N° 3 – Negozio - (Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175)

L'immobile è frutto della fusione di tre immobili di cui di uno è stato effettuato il cambio di destinazione d'uso. Da quanto è stato possibile rilevare presso gli uffici comunali non risulta sia mai stata effettuata alcuna pratica edilizia che autorizzava tale fusione. Dalla [redacted] dopo specifica richiesta, effettuata [redacted] legale rappresentante della società [redacted] non è pervenuta alcuna documentazione a riguardo. Si rende pertanto necessario procedere con una SCIA in sanatoria con cambio di destinazione d'uso, previo parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, con il pagamento delle relative spese, consistenti in sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Immobile N°4 – Negozio – (Corso G. Mazzini n 178)

il presente immobile n° 4 così come l'immobile n° 2 è frutto di un frazionamento che da quanto è stato possibile accertare presso gli uffici comunali, non risulta alcuna pratica edilizia che ne autorizzava il procedimento. Dalla società [redacted] è stato fornito il certificato di destinazione d'uso ad attività commerciale, rilasciato dal Comune di Catanzaro settore Edilizia Privata in data 25/03/2016. Occorre comunque procedere alla regolarizzazione edilizia con una CILA in sanatoria che è stata prevista nelle spese dell'immobile n° 2 e che regolarizzerebbe entrambi gli immobili, dato che sono all'origine del frazionamento.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto in un vano è presente un bagno con un antibagno.

Immobile N°5 – Negozio – (Corso Giuseppe Mazzini n° 158)

La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto.

Immobile N° 6 – Abitazione – (Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B)

L'immobile è ubicato in un fabbricato costruito in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n° 1150/1942. La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto in essa è rappresentata altra porzione immobiliare di altra proprietà non compresa nell'esecuzione di cui all'oggetto. Pertanto, così come anticipato con lettera inviata telematicamente il 26 maggio 2016, si rende necessario, per una futura vendita



dell'immobile, depositare in catasto con la procedura DOCFA la planimetria catastale aggiornata e rispondente allo stato dei luoghi.

Immobile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

10. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

Ai fini della conformità delle dotazioni impiantistiche, la [redacted] tramite il suo legale rappresentante pro tempore [redacted] ha fornito una documentazione di qualche tipo di impianto e solo di alcuni immobili.

Immobile N° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157)

Impianto elettrico con certificazione di conformità.

servizi igienici collegati alla rete idrica e fognante comunale;

Impianto di climatizzazione centralizzato.

Da quanto è stato riferito dall'amministratore legale della [redacted] non esiste l'attestato di prestazione energetica che il sottoscritto ha provveduto a redigere e ad allegare alla presente relazione.

L'immobile ricade in classe energetica D

Immobile N° 2 – Negozio (Corso G. Mazzini n.178, n. 180)

Impianto elettrico con certificazione di conformità.

Servizi igienici collegati alla rete idrica e fognante comunale;

Impianto di climatizzazione.

Da quanto è stato riferito dall'amministratore legale della [redacted] non esiste l'attestato di prestazione energetica che il sottoscritto ha provveduto a redigere e ad allegare alla presente relazione.

L'immobile ricade in classe energetica E

Immobile N° 3 – Negozio - (Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175)

Impianto elettrico;

Servizi igienici collegati alla rete idrica e fognante comunale;

Impianto di climatizzazione.

Da quanto è stato riferito dall'amministratore legale della [redacted] non esiste l'attestato di prestazione energetica che il sottoscritto ha provveduto a redigere e ad allegare alla

Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice ex ruolo Dott.ssa Giovanna Gioia
Esecuzione immobiliare 14/2016
Relazione di stima

presente relazione.

L'immobile ricade in classe energetica D

Immobile N°4 – Negozio – (Corso G. Mazzini n 178)

Impianto elettrico;

Servizi igienici collegati alla rete idrica e fognante comunale;

Pompa di calore per la climatizzazione estiva e invernale;

In data 14/12/2015 è stato emesso l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) valevole sino al 2017.

L'immobile ricade in classe energetica F

Immobile N°5 – Negozio – (Corso Giuseppe Mazzini n° 158)

Impianto elettrico;

L'immobile è privo dei servizi igienici, quindi non è collegato alla rete idrica e fognante comunale.

Da quanto è stato riferito dall' [redacted] non esiste l'attestato di prestazione energetica che il sottoscritto ha provveduto a redigere e ad allegare alla presente relazione.

L'immobile ricade in classe energetica E

Immobile N° 6 – Abitazione – (Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B)

Impianto elettrico.

Servizi igienici collegati alla rete idrica e fognante comunale;

Da quanto è stato riferito [redacted] non esiste l'attestato di prestazione energetica che il sottoscritto ha provveduto a redigere e ad allegare alla presente relazione.

L'immobile ricade in classe energetica F

Immobile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

Impianto elettrico;

Servizi igienici collegati alla rete idrica e fognante comunale;

In data 02/12/2015 è stato emesso l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) valevole sino al 02/12/2025.

L'immobile ricade in classe energetica F

VALUTAZIONE DEL BENE

Trattandosi di sette immobili distinti con diversa destinazione d'uso, per una maggiore vantaggiosità della vendita, la stima è stata trattata per lotti separati.

Alla presente viene allegato il calcolo di stima analitico nel quale sono riportati tutti i parametri di riferimento e i coefficienti correttivi che determinano il valore unitario finale per ogni immobile che moltiplicato per la superficie commerciale conduce al più probabile valore di mercato.

Risultati del calcolo di stima:

Immobile N° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157) -

LOTTO 1 -

Valore unitario al €/m² € 2.586,30
Superficie dell'immobile m² 479
Valore finale dell'immobile € 1.236.692,00

Immobile N° 2 – Negozio (Corso G. Mazzini n.178, n. 180)

LOTTO 2

Valore unitario al €/m² 2.511,88
Superficie dell'immobile m² 191,05
Valore finale dell'immobile € 475.958,00

Immobile N° 3 – Negozio - (Corso G. Mazzini n° 173 – n° 175)

LOTTO 3

Valore unitario al €/m² 2.227,41
Superficie dell'immobile m² 117,55
Valore finale dell'immobile € 258.272,00

Immobile N°4 – Negozio – (Corso G. Mazzini n 178)

LOTTO 4

Valore unitario al €/m² 1.579,45
Superficie dell'immobile m² 128,25
Valore finale dell'immobile € 201.872,00

Immobile N°5 – Negozio – (Corso Giuseppe Mazzini n° 158)



LOTTO 5

Valore unitario al €/m² 1.515,72
Superficie dell'immobile m² 56,45
Valore finale dell'immobile € 85.562,00

Immobilabile N° 6 – Abitazione – (Vico III Giovanni Jannoni n. 14/B)

LOTTO 6

Valore unitario al €/m² 1.828,00
Superficie dell'immobile m² 195,39
Valore finale dell'immobile € 405.884,00

Immobilabile N° 7 – Negozio – (Salita Corso Mazzini n. 22)

LOTTO 7

Valore unitario al €/m² 1.579,45
Superficie dell'immobile m² 223,98
Valore finale dell'immobile € 353.765,00

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatemi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento

Il C.T.U.
Esperto Stimatore.
Arch. Roberto Pastina



STIME

Premessa

Occorre tenere in debito conto che gli immobili del compendio pignorato sono ubicati tutti in edifici di particolare pregio architettonico nel centro storico di Catanzaro, alcuni dei quali sono sottoposti a vincolo storico ambientale, e prospicienti tutti il Corso Giuseppe Mazzini, luogo ambito per le attività terziarie (uffici), commerciali e residenziali. Per la valutazione si è proceduto ad indagini dirette di mercato per gli immobili simili a quelli in esame, tenendo anche conto delle stime OMI. Pertanto, da quanto è stato possibile accertare, i prezzi medi desunti dall'indagine di mercato e dalle stime OMI sono i seguenti:

TABELLA n° 1

| | | Prezzo medio da indagine di mercato | Prezzo medio Stime OMI | Prezzo medio di Stima |
|---|--|--|---------------------------|--------------------------|
| 1 | Locali commerciali: Negozi | € 2.500,00 | € 2.150,00 | € 2.325,00 |
| 2 | Locali per attività Terziarie: Uffici | € 2.400,00 | € 2.050,00 | € 2.225,00 |
| 3 | Residenze: | € 2.275,00 | € 1.725,00 | € 2.000,00 |

- Ai suddetti prezzi, che restano comunque entro i limiti di quelli definiti dalle stime OMI, saranno applicati i coefficienti correttivi definiti per ogni singolo immobile e che definiranno il prezzo finale di €/mq.
- Si fa presente che per quanto riguarda gli onorari per le prestazioni professionali il calcolo è determinato nella modalità presunta in quanto viene concordato nella libera contrattazione tra le parti in sede di assegnazione dell'incarico e può subire variazioni.

LOTTO N° 1

Immobile n° 1 – ex Istituto di Credito

TAB. A

| CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni | |
|--|-------------------|
| Sanzione amministrativa | € 1.000,00 |
| Diritti di segreteria | € 60,00 |
| Adeguamento catastale (DOCFA) | € 50,00 |
| Costo complessivo | € 1.110,00 |

TAB. B - Onorario

| | |
|--|------------|
| Spese presunte per Onorario - CILA e adeguamento catastale (DOCFA) escluso Cassa di previdenza e IVA (solo se dovuta al 22%) | € 2.350,00 |
|--|------------|



SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 501

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Stato locativo - sfitto | 1 |
| Posizione – elevato interesse | 1,50 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Impianto di climatizzazione | 1,100 |
| Stato di conservazione - buono | 0,93 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Estetica delle facciate | 1.010 |
| Coefficiente complessivo | 1.162 |

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|---|-----------------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.22500 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 2.586,30 |
| Superf. commerciale dell'immobile | mq 479 |
| Valutazione dell'immobile | € 1.239.751,00 |
| A detrarre spese TAB A | € 1.110,00 |
| A detrarre spese TAB B | € 2.350,00 |
| Valutazione finale dell'immobile | € 1.236.692,00 |

LOTTO N° 2

Immobile n° 2 – Negozio

TAB. C

SCIA in sanatoria per frazionamento

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Sanzione amministrativa | € 1.000,00 |
| Diritti di segreteria | € 60,00 |
| Costo complessivo | € 1.060,00 |

TAB. D

Onorario

| | |
|--|------------|
| Spese presunte per Onorario - SCIA - escluso Cassa di previdenza e IVA (solo se dovuta al 22%) | € 2.000,00 |
|--|------------|

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 191,05



DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Locato scad. Contratto 9 anni | 0,78 |
| Posizione – elevato interesse | 1,50 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Stato di conservazione - buono | 1,00 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Altezza netta di piano >= 4.50 | 1.20 |
| Estetica delle facciate | 1.026 |
| Coefficiente complessivo | 1.080 |

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|--|---------------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.325,00 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 2.511,88 |
| Superf. commerciale dell'immobile | mq 191,05 |
| Valutazione dell'immobile | € 479.894,67 |
| A detrarre spese condominiali non pagate | € 876,24 |
| A detrarre spese TAB C | € 1.060,00 |
| A detrarre spese TAB D | € 2.000,00 |
| Valutazione finale dell'immobile | € 475.958,43 |

LOTTO N° 3

Immobile n° 3 – Negozio

TAB. E

SCIA in sanatoria per fusione locali e cambio di destinazione d'uso
 Per fabbricati costruiti prima del 1967

| | Vol. totale mc: | Aliquota €/mc | Coeff. di adegu. ISTAT | Costo |
|--|--------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| Oneri di Urbanizzazione | 193.05 | 1,514 | 1.727 | € 504,77 |
| Per gli oneri si applica il contributo minimo previsto | | | | € 1.000,00 |
| Sanzione amministrativa | | | | € 60,00 |
| Diritti di segreteria | | | | € 2.060,00 |
| Costo complessivo | | | | € 2.060,00 |

TAB. F -Onorario

| | |
|--|------------|
| Onorario presunto per competenze tecniche profess. - escluso Cassa di prev. e assist. e IVA al 22% (solo se dovuta) | € 1.500,00 |
|--|------------|

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 117,55



DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Locato scad. Contratto 1 anno | 0,83 |
| Posizione – elevato interesse | 1,50 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Stato di conservazione | 1,00 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Estetica delle facciate | 1.026 |
| Coefficiente complessivo | 0,958 |

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|---|---------------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.325,00 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 2.227,41 |
| Superf. commerciale dell'immobile | mq 117,55 |
| Valutazione dell'immobile | € 261.832,05 |
| A detrarre spese Tab.E | € 2.060,00 |
| A detrarre spese Tab. F | € 1.500,00 |
| Valutazione finale dell'immobile | € 258.272,51 |

LOTTO N° 4

Immobile n° 4 – Negozio

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 128,25

VALORE MEDIO AL MQ

L'immobile pur essendo in una posizione di elevato interesse si trova ubicato nell'edificio denominato Palazzo Fazzari, in una posizione non molto favorevole in quanto posto all'interno dell'androne condominiale nel quale è posto l'ingresso. Pertanto viene assegnato un coefficiente posizionale di 1,25, più basso rispetto a quanto considerato per gli altri immobili che affacciano direttamente su Corso Giuseppe Mazzini.



DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Locato scad. Contratto 5 anni | 0,79 |
| Posizione – elevato interesse | 1,25 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Stato di conservazione | 1,00 |
| Classe energetica - scarsa | 0,894 |
| Estetica delle facciate | 1,026 |
| Coefficiente complessivo | 0,679 |

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|--|---------------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.325,00 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 1.579,45 |
| Superf. commerciale dell'immobile | mq 128,25 |
| Valutazione dell'immobile | € 202.564,61 |
| A detrarre spese condominiali non pagate | € 692,54 |
| Valutazione finale dell'immobile | € 201.872,07 |

LOTTO N° 5

Immobilie n° 5 – Negozio

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 56,45

VALORE MEDIO AL MQ

Tenuto in debito conto che ci troviamo nel centro storico di Catanzaro e precisamente su Corso G. Mazzini, possiamo desumere che per gli immobili simili a quello in esame, da indagini dirette il prezzo medio corrente di mercato rilevato e quello medio rilevato dalle stime OMI è di € 2.150,00 al metro quadrato.

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|--|------|
| Stato locativo - Sfitto | 1,00 |
| Posizione – elevato interesse | 1,50 |
| Età e qualità >60 anni | 0,75 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Privo di servizi igienici e di allaccio alla rete idrica e fogn. | 0,85 |
| Stato di conservazione | 0,75 |
| Solaio interno costituito da travi in legno | 0,90 |



| | |
|---------------------------------|--------------|
| Estetica delle facciate | 1.010 |
| Coefficiente complessivo | 0,652 |

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|---|--------------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.325,00 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 1.515,72 |
| Superf. commerciale dell'immobile | mq 56,45 |
| Valutazione finale dell'immobile | € 85.562,39 |

LOTTO N° 6

Immobilie n° 6 – Appartamento

Adeguamento planimetria catastale

Procedura DOCFA per aggiornamento planimetria allo stato dei luoghi:

€ 50,00 per spese e € 350,00 per onorario oltre a IVA al 22% se dovuta e Cassa di previdenza.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è di mq 195,39 di cui 0,45 di superficie scoperta.

VALORE MEDIO DELLE ABITAZIONI AL MQ PER ABITAZIONI SIMILARI A QUELLA OGGETTO DELLA STIMA

Come già riportato in premessa ci troviamo davanti a un'abitazione situata nel Comune nel centro storico di Catanzaro e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile ove è situata l'unità immobiliare, possiamo desumere che per le abitazioni simili a quella in esame il prezzo medio di mercato rilevato corrisponde a quanto riportato in premessa nella **Tabella n° 1**.

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE E' SITUATA L'ABITAZIONE

La zona ove è situata l'unità immobiliare in esame è posta nel centro Storico di Catanzaro, per un coefficiente relativo pari a 1,092, mentre rispetto all'elemento di maggiore importanza e richiamo, sempre riferito all'area in esame, viene attribuito un coefficiente di: 1,042. La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria



urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,015.

La zona è nota per i suoi scorci caratteristici dall'alto valore paesistico e che permettono di stabilire un coefficiente pari a: 1,068. Il coefficiente globale della zona è: 1,237.

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DOVE E' SITUATA L'UNITÀ IMMOBILIARE

Nell'edificio ove è situata l'unità immobiliare in esame non esiste alcuna dotazione impiantistica degna di rilievo, nell'insieme viene assegnato un coefficiente funzionale dell'edificio pari a: 0,985. Il giudizio sulla qualità degli elementi architettonici che costituiscono l'edificio può essere così sintetizzato: la facciata principale ha un valore architettonico pregevole pertanto nel complesso viene stabilito un coefficiente estetico dell'edificio in: 1,002.

Sono stati rilevati anche i seguenti parametri sociali: non è stata rilevata la presenza del portiere; nell'edificio non è presente alcuna telecamera a circuito chiuso per la rilevazione delle presenze; l'edificio non è dotato di videocitofono; non sono emerse, nel corso del sopralluogo e delle indagini di rito, cause sospese tra i condomini dello stabile; il condominio non ha in sospeso con terzi cause da dirimere. Il coefficiente sociale dell'edificio è :0,996.

La conservazione dell'edificio nel suo complesso ed esaminando la funzionalità dei singoli elementi che lo costituiscono, può essere sintetizzata nel coefficiente globale: 0,975. Il coefficiente globale dell'edificio è: 0,949.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono soleggiati in maniera scadente; la dimensione dei vani è considerabile come ordinaria, in quanto essi risultano entro i canoni delle normali esigenze abitative; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; il bagno non risulta dotato di tutti i sanitari ordinariamente presenti nei servizi; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è poco significativo. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 0,923.



L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni:

Il portoncino di ingresso presenta caratteristiche estetiche di rilievo. Le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica scadente; le tinteggiature alle pareti sono di pessima fattura; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente scadente; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico scadente; le finestre nelle varie stanze dell'abitazione hanno caratteri estetici di poco pregio; gli scuri osservati all'esterno dell'unità immobiliare sono scadenti; le placche elettriche sono di materiale e forma scadente; non sono presenti elementi e rifiniture secondarie di particolare valore.

Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore: 0,931. L'abitazione si affaccia prevalentemente su parti interne, pertanto il coefficiente che ne deriva è: 0,976. Il taglio dell'alloggio è tale da variare il coefficiente del medesimo in: 0,985. La conservazione dell'alloggio nel suo complesso, in base ai lavori da eseguirsi per renderlo idoneo alla civile abitazione, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 0,921.

Il coefficiente complessivo dell'unità immobiliare è stabilito pertanto in: 0,656.

CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, edificio e unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo: 0,914.

TABELLE RIASSUNTIVE.

ZONA - POSIZIONE

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Coeff. Posizione - zona | 1,138 |
| Coeff. Funzionale della zona | 1,015 |
| Coeff. Estetica della zona | 1,071 |
| Coeff. Sociale della zona | 1,00 |
| Coefficiente complessivo | 1,237 |

EDIFICIO

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Coeff. funzionale | 0,985 |
| Coeff. estetico | 1,002 |
| Coeff. sociale | 0,996 |
| Coeff. di conservazione | 0,975 |
| Coefficiente complessivo | 0,949 |



APPARTAMENTO

| | |
|---|--------------|
| Coeff. funzionale | 0,922 |
| Coeff. estetico | 0,931 |
| Coeff. posizionale | 0,842 |
| Coeff. dimensionale | 0,985 |
| Coeff. Di conservazione | 0,921 |
| Coefficiente complessivo | 0,779 |
| Coefficiente correttivo complessivo: | 0,914 |

VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|---|---------------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.275,00 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 2.079,35 |
| Superficie commerciale dell'alloggio | mq 195,39 |
| Valutazione dell'immobile | € 406.284,20 |
| A detrarre spese catastali | € 400,00 |
| Valutazione finale dell'immobile | € 405.884,20 |

LOTTO N° 7

Immobile n° 7 – Negozio

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 223,98

VALORE MEDIO AL MQ

Pur essendo ubicato nel centro storico di Catanzaro in un edificio con vincolo storico ambientale cosiddetto Palazzo Fazzari, si trova in una posizione non molto favorevole essendo al piano 1 sotto strada. Pertanto rispetto agli altri locali che godono di una posizione privilegiata sul Corso Giuseppe Mazzini viene assegnato un coefficiente posizionale inferiore pari a 1,25.

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Locato scad. Contratto 5 anni | 0,79 |
| Posizione – elevato interesse | 1,25 |
| Età e qualità >60 anni | 0,75 |
| Stato di conservazione | 1,00 |
| Classe energetica - scarsa | 0,894 |
| Estetica delle facciate | 1,026 |
| Coefficiente complessivo | 0,679 |



VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.325,00 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 1.579,45 |
| Superf. commerciale dell'immobile | mq 223,98 |
| Valutazione dell'immobile | € 353.765,21 |

GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che le unità immobiliari situate a Catanzaro di proprietà della [REDACTED] hanno, salvo elementi a me sottaciuti, come più probabile prezzo di mercato le seguenti cifre:

| | |
|--------------------------|----------------|
| Lotto 1 – immobile n° 1: | € 1.236.692,00 |
| Lotto 2 – immobile n° 2: | € 475.958,00 |
| Lotto 3 – immobile n° 3: | € 258.272,00 |
| Lotto 4 – immobile n° 4: | € 201.872,00 |
| Lotto 5 – immobile n° 5: | € 85.562,00 |
| Lotto 6 – immobile n° 6: | € 405.884,00 |
| Lotto 7 – immobile n° 7 | € 353.765,00 |

In fede

Arch. Roberto Pastina



Tribunale di Catanzaro – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Ninetta D'Ignazio
Esecuzione immobiliare 14/2016 R.G.
Controdeduzioni alle osservazioni

Tribunale di CATANZARO



Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 14/2016 Reg. Esec.
Promossa da
DEUTSCHE BANK contro [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT.SSA NINETTA D'IGNAZIO

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il CTU Esperto Stimatore
Arch. Roberto Pastina



Tribunale di CATANZARO
Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n° 14/2016 Reg. Esec.
promossa da
DEUTSCHE BANK contro società [REDACTED]

PREMESSA

Il Giudice del procedimento, Dott.ssa Giovanna Gioia, in data 21 Aprile 2016 nominava il sottoscritto Arch. Roberto Pastina, nato a Catanzaro il 16/09/56, codice fiscale PSTRRT56P16C352G, iscritto all'Albo degli architetti di Catanzaro con numero 799, esperto per la valutazione del compendio pignorato, di cui in epigrafe, affinché provvedeva, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell'art. 567 comma 2° c.p.c., alla relazione di stima e di dare risposta ad una serie di quesiti.

- In data 10/10/2016 il sottoscritto provvedeva a depositare alla cancelleria del Tribunale con postaPEC la Relazione di stima con i relativi allegati;
- In data 12/10/2016, la stessa veniva inviata ai legali delle parti in causa.

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Ninetta D'Ignazio con provvedimento del 15/06/2018, dispone che, preso atto delle contestazioni sia della creditrice procedente (con nota depositata in data 09.11.2016) sia della debitrice esecutata (con nota del 22.11.2016) il sottoscritto Esperto Stimatore deposita una relazione scritta integrativa e di chiarimenti della relazione depositata in data 10/10/2016 entro trenta giorni prima della udienza fissata per il 13/12/2018, disponendo testualmente quanto segue: "considerando, ai fini della eventuale rimodulazione del valore di stima del compendio pignorato, i canoni di locazione ad esso relativi, e di chiarimenti, avuto riguardo alle osservazioni sollecitate dalla debitrice esecutata".

In risposta a quanto osservato nella Relazione Tecnica [REDACTED]

[REDACTED] si espone quanto segue:

1. OSSERVAZIONE

Al punto 1 OSSERVAZIONE SULLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO si legge testualmente: *“Si eccepisce in primo luogo l'utilizzo del Prezzo medio da indagine di mercato. Tale eccezione ha come base alcune analisi di Stima degli immobili oggetto di valutazione, o di immobili similari, eseguite nel corso degli anni da diversi soggetti e per diversi fini”*.

- 1.A Al punto A viene segnalata una scrittura privata datata 20/06/2016 in cui si autorizzano dei lavori di ristrutturazione ad un promittente acquirente o locatario in virtù di una futura compravendita e a sostegno di tale atto si riporta una perizia tecnica di parte effettuata dal P.E. Tavella Antonino. Si legge testualmente: *“Alla luce di quanto sopra. Emerge inequivocabilmente che l'immobile oggetto di promessa di vendita, avente una superficie commerciale di mq 60,00 circa (ricavati dalla planimetria catastale allegata), viene stimato nella Perizia Tecnica Giurata € 180.000,00 e viene promesso in vendita ad € 200.000,00 nonostante le acclamate pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Se ne deduce che l'immobile, seppur fortemente degradato (perfino nella struttura portante...) ha un valore minimo stimato nella Perizia Giurata di € 3.000,00 al mq.”*
- 1.B Al punto B si produce la consulenza tecnica d'ufficio datata 20/01/2016 a cura del ing. Antonio Savarese per la causa civile n.4137/2004, avente ad oggetto la stima del compendio immobiliare su Corso Mazzini al piano terra di palazzo fazzari al n°176 -178 .
- 1.C Al punto C, per la sopra citata causa civile si riporta una precedente Consulenza tecnica d'Ufficio data 16/10/2009, redatta dall'Ing. Domenico Ciocci.

RISPOSTA

La scrittura privata, da come si afferma, è una promessa di acquisto o di locazione fatta in ragione dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria a carico del promittente acquirente o locatario, come riportato testualmente *“(Ovvero della locazione con opzione all'acquisto)”*.

Ovviamente poco significativa ai fini di un riferimento valido per la stima o ai fini statistici, non trattandosi di un contratto regolare di compravendita redatto alla data della stesura della Perizia di Stima.

Nella relazione peritale della CTU per la causa civile n° 4137/2004, avente come oggetto due immobili ubicati nel Palazzo Fazzari, la CTU sottolinea la presenza di affreschi e di decori nel soffitto del vano antistante l'ingresso. La CTU facendo anch'essa riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle entrate per il primo semestre dell'anno 2015 adotta il prezzo massimo di 2.450,00 €/mq e senza che venga specificato, nel documento allegato alle Osservazioni, quale è stato il criterio adottato. Viene considerato un fattore correttivo del 25 %, così come si legge testualmente nella perizia allegata dell'Ing. Antonio Savarese: " *Ciò detto, tenendo presente che l'unità immobiliare da valutare è di particolare pregio e possiede caratteristiche non ordinarie (presenza di affreschi, altezza utile parecchio superiore a quella di altre unità immobiliari), si ritiene di applicare al valore unitario sopra individuato un fattore correttivo del 25 % che tiene conto anche dell'utilità del soppalco e di alcuni lavori necessari, in particolare restauro dei decori del soffitto del vano antistante l'ingresso al n.c. 178 di Corso G. Mazzini.*" Pur affermando che si è tenuto conto di alcuni lavori necessari come il restauro dei decori, non viene affatto riportato il calcolo analitico dei fattori che hanno determinato il coefficiente correttivo. Facendo il confronto con l'immobile n° 2 del compendio pignorato del procedimento esec. 14/2016 del R.G.E., ubicato anch'esso a Palazzo Fazzari, si sottolinea che non presenta all'interno particolari decori o affreschi e che analizzando tra gli altri anche i dati **OMI** (Agenzia delle Entrate) che per la zona al secondo semestre dell'anno 2015 veniva determinato un prezzo max di 2.350 €/mq con una media di 2.050 €/mq mentre dal **Borsino Immobiliare** al luglio 2016 la quotazione max è di 2.365 con una media di 2.075 €/mq. In base ad una ricerca personale di mercato il valore medio per i locali ad uso Negozi è stato fissato in 2.325,00 €/mq al quale, dopo una analisi attenta di tutti i parametri che possono valorizzare l'immobile del Lotto n° 2, è stato applicato il valore correttivo di 1.080.

Parametri che tengono conto di: 1) Stato locativo dell'immobile, 2) Posizione, 3) Età, 4) Stato di conservazione, 5) Classe energetica, 6) Altezza netta di piano, 7) Estetica delle facciate, (vedi la tabella a pag 27 della Relazione di Stima). Tale parametro ha determinato il **valore medio finale di 2.511,88** al disopra dei Borsini citati. Alla voce posizione è stato applicato un coefficiente di 1,50 e alla voce estetica il coefficiente 1,026. Come si può notare potremmo dire che il valore medio di **2.450,00 €/mq** fissato dalla CTU nella perizia segnalata dall' [REDACTED] molto vicino ai **2.511,88 €/mq**. L' [REDACTED] nelle sue osservazioni a supporto di quanto sostenuto, cita anche un'altra Perizia tecnica allegata alle osservazioni, che fa riferimento alla stessa causa civile, redatta nel 2009 dal CTU Ing. Domenico Ciocci, che sia in testa alla pag 4 delle osservazioni che al punto 4 della perizia allegata, citando come fonte il Sole24ore, si legge testualmente: "*Gli incrementi dei valori degli immobili vincolati però non saranno riconosciuti dal mercato, in quanto tale incremento dovrà essere mediato con una stima sintetico – comparativa che tiene conto di una serie di vincoli calati anche nella realtà locale che bisogna valutare. Ragionevoli considerazioni hanno indotto lo scrivente ad assumere tale incremento pari del 25%*". Si cita il SOLE24ore sulle difficoltà di un riconoscimento sul mercato dell'incremento del valore, e secondo personali "*ragionevoli considerazioni*" si assume un valore correttivo del 25%. Da quanto allegato non si rileva se siano stati usati altri parametri correttivi per la determinazione del prezzo finale. In entrambi le perizie allegate non emerge se si sia tenuto conto della posizione dell'immobile, che per svolgere una attività commerciale è molto più importante del vincolo storico, non sempre portatore di benefici sia per l'età del fabbricato stesso, in quanto soggetto a cure manutentive più frequenti e superiori agli standard, per un fattore energetico e per il vincolo stesso che sarebbe ostativo ad eventuali modificazioni strutturali o adeguamenti particolari che potrebbero essere di fatto impediti. Come si vede dalla tabella dei parametri al valore della posizione è stato applicato un coefficiente alto così come, ma in misura minore, all'architettura del fabbricato, in sintesi definita "Estetica della facciata".



2. OSSERVAZIONE

Al paragrafo D del punto 2 si riporta l'analisi valutativa a cura della Pirelli Re Property. Si legge testualmente " *In ordine cronologico decrescente, ma non di minore rilevanza, risulta l'analisi Valutativa a cura della Pirelli Re Property datata febbraio 2008 commissionata dalla stessa Creditrice Deutsche Bank Mutui S.p.A per l'erogazione del Mutuo* [redatto]

Alla pag 7 delle Osservazioni [redatto] scrive: " *Si conclude pertanto nel richiedere all'Esperto Stimatore, in funzione anche delle attendibili quotazioni di mercato documentate ed allegate alla presente, di rivedere i Prezzi Medi da indagine di Mercato, facendo uso di quotazioni basate su dati attendibili e riscontrabili, tenuto altresì fermo, quale criterio di comparazione, la percentuale di svalutazione che può evincersi dal raffronto tra la prima e la seconda C.T.U. qui allegate, che peraltro sono ricomprese nel medesimo arco temporale che ci occupa nella vicenda contenziosa all'attenzione del G.E. e che si attesta nell'ordine del 15 % nel periodo intercorrente tra l'anno 2009 e l'anno 2016, periodo analogo a quello di Valutazione da parte della Pirelli Re Property (2008) rispetto a quello di valutazione dell'Esperto Stimatore (2016)*".

L'analisi della Pirelli Re Property interessa gli immobili n° 1, 2, 3, 5 e 7 del compendio pignorato. A tal riguardo preme sottolineare che è stata redatta ai fini dell'erogazione di un mutuo e non si tratta di atti notarili di compravendita che potrebbero suscitare una particolare attenzione. Valutazioni basate sui dati forniti dall'agenzia Immobili Sud di Catanzaro che determina valori di stima di cui non è dato sapere quali sono stati gli elementi che hanno determinato cifre che il sottoscritto ritiene molto al di sopra dell'andamento di mercato alla data della redazione della perizia di stima e sovrastimate anche rispetto alle perizie di stima del CTU Ing. Domenico Ciocci del 16/10/2009 e del CTU Ing. Antonio Savarese del 20/01/2016, portate a confronto nelle osservazioni

[redatto] Anche questa analisi valutativa della Pirelli RE

Property non ha nessuna validità né ai fini statistici né ai fini di una valutazione di stima degli immobili sia per le incongruenze riscontrate sia perché non si tratta di atti notarili di compravendita ma semplicemente di una valutazione ai fini dell'erogazione di un mutuo bancario.

Dal I semestre del 2008 al II semestre 2015 secondo i dati OMI, statisticamente il prezzo medio degli immobili a destinazione commerciale "Negozzi" hanno subito una svalutazione del 26,98% (segue tabella).

| Valore medio OMI II sem. 2015 | Valore medio OMI I sem. 2008 | Differenza | % di svalutazione |
|----------------------------------|---------------------------------|------------|-------------------|
| € 2.150,00 | € 2.730,00 | -€ 580,00 | - 26,98 |

Per il lotto n° 7, secondo il report del 2008, Pirelli Property valuta l'immobile in 3.200,00 €/mq e l'agenzia Immobil Sud di Catanzaro, valuta lo stesso immobile 2.550,00 €/mq. Applicando la svalutazione del 26,98% sul valore di Pirelli Property risulta un valore aggiornato al 2 semestre 2015 di 2.336,74 €/mq mentre sulla quotazione dell'agenzia Immobil Sud si ottiene un valore aggiornato di 1.862,00 €/mq, molto al di sotto del prezzo medio di riferimento applicato dal sottoscritto nella perizia di stima che è di 2325,00 €/mq che invece coincide con quello svalutato di Pirelli Property. Questo evidenzia il valore tecnico della valutazione effettuata dal sottoscritto e l'inconsistenza delle obiezioni poste.

3. OSSERVAZIONE

Al punto 2 pag 7 si legge tra l'altro: *"Si eccepisce in secondo luogo l'utilizzo dei prezzi medi stime O.M.I. Tale eccezione si fonda sull'indicazione della stessa Agenzia delle Entrate ove sul sito ufficiale www.agenziadelleentrate.gov.it nella sezione delle Quotazioni Immobiliari viene specificato che - Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado e che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza...."*



RISPOSTA

Le valutazioni OMI sino alla fine dell'anno 2016 sono state oggetto di attenzione e adozioni da molti operatori importanti del settore immobiliare. La BNL Paribas, nella EVALUATION REPORT quinto aggiornamento semestrale del 31/12/2014, del fondo BNP NL PORTFOLIO IMMOBILIARE, preparato da COLLIERS REAL ESTATE SERVICE ITALIA Srl per BNP Paribas REIM SGR Spa, alla pag 17 al punto 8.3, (di cui si riporta copia in allegato) specifica che si è fatto riferimento, tra l'altro, ai dati dell'OMI.

Riconoscendo quanto sostenuto dalla stessa agenzia delle Entrate, che le proprie quotazioni non possono intendersi sostitutive della stima così come le quotazioni di tutte le altre agenzie, le quali non offrono alcuna garanzia, la banca dati OMI è stata inquadrata come fonte statistica di ausilio per la stima e non come riferimento di valori assoluti. Il Giudice dell'Esecuzione nel decreto di incarico, come possibili elementi documentali di riscontro, per la valutazione del prezzo medio, ha citato ad esempio le seguenti fonti: "...borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe", non escludendo affatto la banca dati OMI. La stessa Giudice Dott.ssa Ninetta D'Ignazio nel decreto di incarico, relativo ad un'altra procedura esecutiva immobiliare e precisamente la 124/2016, al Quesito n° 12, cita espressamente, come esempio, tra gli altri documenti che l'esperto estimatore deve esplicitamente specificare come fonte di utilizzo, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con la recente sentenza n° 3197 del 09/02/2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto, idoneo a condurre ad indicazioni di valori di larga massima (Cassazione N° 25707/2015). Infatti, l'accurata indagine di mercato svolta, ha visto tra l'altro come fonte di riferimento anche le quotazioni di altri borsini, tra cui il Borsino Immobiliare di Luglio 2016 (in allegato alla presente), e di altre Agenzie Immobiliari. Per ogni categoria di immobile, attraverso i dati che sono stati acquisiti dalle indagini di mercato, è stato rilevato un prezzo medio che è stato

messo a confronto e mediato con i prezzi medi OMI (vedi tabella n° 1 alla pag. 25 della Relazione di Stima) per arrivare ad un prezzo di mercato più logico e più vicino ai valori di mercato alla data della stesura della perizia di stima. Avendo svolto il lavoro con professionalità e competenza, frutto anche dell'esperienza acquisita come esperto del settore, mediante una attenta indagine di mercato per immobili che esulano dall'ordinarietà e rilevando prezzi di mercato di immobili con caratteristiche comparabili si ritiene di non dover prendere in considerazione le perizie delle CTU presentate dell'ing. Antonio Savarese e dell'ing. Domenico Ciocci .

4. OSSERVAZIONE

Punto 3 pag. 8 delle osservazioni: si legge tra l'altro: *“Si eccipisce in terzo luogo l'impiego di alcuni Coefficienti Correttivi. Tale eccezione si fonda sulla determinazione dei Coefficienti Correttivi, nel quale è stata utilizzata la voce “Posizione – elevato interesse” in tutti gli immobili oggetto di valutazione con destinazione Uffici-negozi.....”* e ancora prosegue *“...non si conviene con l'utilizzo della voce < Posizione – elevato interesse> negli immobili con destinazione Uffici-Negozi oggetto di Valutazione. Tale considerazione si fonda sull'indicazione di Borsino Immobiliare, che suggerisce specifici coefficienti correttivi, per gli immobili con destinazione < Uffici –Negozi>”* “Agli uffici si applica il coefficiente di Posizione di elevato interesse (Vie Principali) con incremento del 10% del valore al mq. Ai negozi si applica a scelta il coefficiente per “Posizioni particolarmente favorevoli al Commercio” con incremento del 50 % valore al mq o in alternativa “Posizione favorevoli al Commercio con incremento del 20% valore al mq. Si conclude pertanto nel richiedere all'esperto Stimatore, in funzione della palese e non contestabile posizione centrale (e di sicuro favorevole al commercio...), degli immobili oggetto di valutazione, l'applicazione di uno dei coefficienti correttivi di posizione per immobili con destinazione Negozi per come sopra riportati, o quanto meno di mediare fra i due, ferme restando le osservazioni critiche che precedono in ordine alla percentuale di svalutazione riscontrabile nel periodo



intercorrente tra gli anni 2008 e 2016.”

RISPOSTA

Dalle tabelle con i coefficienti dei correttivi applicati si rileva che per gli immobili ad uso commerciale dei Lotti 1, 2, 3, 5 alla voce “**Posizione - elevato interesse**”, ovviamente riferita alla posizione più favorevole al commercio, è stata applicata una maggiorazione del 50% coincidente con quanto indicato dal Borsino Immobiliare per la “Posizione particolarmente favorevole al Commercio” (e che trova riscontro anche nel sito di “wallstreetitalia” nella sezione “negozi e uffici-calcolo del valore di mercato” e in altre analisi specifiche del settore) mentre al lotto 7, che per puro errore di trascrizione è stato riportato “Posizione - elevato interesse” invece di “Posizione - particolare interesse”, è stata applicata la maggiorazione del 25%. Si accolgono le obiezioni [redacted] limitatamente al Lotto n° 1 con destinazione d'uso Ufficio, in quanto è stato commesso un errore nella tabella dei coefficienti correttivi. È stata applicata una maggiorazione del 50% anziché del 10% alla voce “Posizione” per gli immobili con destinazione d'uso Ufficio così come segnalato dalla stessa [redacted] nella sua osservazione.

Di seguito le tabelle con i coefficienti correttivi applicati agli immobili, nella perizia di stima, con destinazione d'uso Ufficio e Negozio

Lotto n° 1 – Istituto di Credito

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - sfitto | 1 |
| Posizione - elevato interesse | 1,50 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Impianto di climatizzazione | 1,100 |
| Stato di conservazione - buono | 0,93 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Estetica delle facciate | 1,010 |
| Coefficiente complessivo | 1.162 |

Immobile n° 2 - Negozio

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Locato scad. Contratto 9 anni | 0,78 |
| Posizione - elevato interesse | 1,50 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Stato di conservazione - buono | 1,00 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Altezza netta di piano >= 4.50 | 1.20 |
| Estetica delle facciate | 1.026 |
| Coefficiente complessivo | 1.080 |

Immobile n° 3 - Negozio

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Locato scad. Contratto 1 anno | 0,83 |
| Posizione - elevato interesse | 1,50 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Stato di conservazione | 1,00 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Estetica delle facciate | 1.026 |
| Coefficiente complessivo | 0,958 |

Lotto n° 5 -Negozio

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Sfitto | 1,00 |
| Posizione - elevato interesse | 1,50 |
| Età e qualità >60 anni | 0,75 |
| Classe energetica - normale | 1,00 |
| Privo di servizi igienici e di allaccio alla rete idrica e fogn. | 0,85 |
| Stato di conservazione | 0,75 |
| Solaio interno costituito da travi in legno | 0,90 |
| Estetica delle facciate | 1.010 |
| Coefficiente complessivo | 0,652 |

Lotto n° 7 - Negozio :

| | |
|--|--------------|
| Stato locativo - Locato scad. Contratto 5 anni | 0,79 |
| Posizione - elevato interesse | 1,25 |
| Età e qualità >60 anni | 0,75 |
| Stato di conservazione | 1,00 |
| Classe energetica - scarsa | 0,894 |
| Estetica delle facciate | 1.026 |
| Coefficiente complessivo | 0,679 |

RICALCOLO DI STIMA DEL LOTTO N° 1

Risultato del calcolo di stima:

Immobile N° 1 – Istituto di Credito (Corso G. Mazzini n. 153, 155, 157) -

LOTTO 1 -

Valore unitario al €/m² € 1.895,70

Superficie dell'immobile m² 479

Valore finale dell'immobile € € 904.580,30

STIMA

Immobile n° 1 – ex Istituto di Credito

TAB. A

CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Sanzione amministrativa | € 1.000,00 |
| Diritti di segreteria | € 60,00 |
| Adeguamento catastale (DOCFA) | € 50,00 |
| Costo complessivo | € 1.110,00 |

TAB. B – Onorario

| | |
|--|------------|
| Spese presunte per Onorario - CILA e adeguamento catastale (DOCFA) escluso Cassa di previdenza e IVA (solo se dovuta al 22%) | € 2.350,00 |
|--|------------|

TAB.1 - DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

| | |
|--------------------------------------|--------------|
| Stato locativo - affitto | 1 |
| Posizione – elevato interesse | 1,10 |
| Età >60 anni | 0,75 |
| Impianto di climatizzazione | 1,100 |
| Stato di conservazione – buono | 0,93 |
| Classe energetica – normale | 1,00 |
| Estetica delle facciate | 1,010 |
| Coefficiente complessivo | 0,852 |

TAB 2 - VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

| | |
|---|---------------------|
| Valore di riferimento medio | €/mq 2.225,00 |
| Valore di stima dell'immobile | €/mq 1.895,70 |
| Superf. commerciale dell'immobile | mq 479 |
| Valutazione dell'immobile | € 908.040,30 |
| A detrarre spese TAB A | € 1.110,00 |
| A detrarre spese TAB B | € 2.350,00 |
| Valutazione finale dell'immobile | € 904.580,30 |

In risposta alla nota [redacted] per la
Deutsche Bank Mutui s.p.a. si espone quanto segue

5. OSSERVAZIONE

Nella nota presentata dall'avv. [redacted] per la
Deutsche Bank Mutui s.p.a. si legge la seguente osservazione: *“Letta la
relazione peritale predisposta dall'arch. Roberto Pastina, tenuto conto che gli
immobili di cui ai lotti n.2, 3, 4, e 7 risultano occupati in forza di regolare
contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, si chiede al G.E. di
voler ordinare all'esperto l'integrazione della perizia depositata indicando con
riferimento agli immobili suddetti anche il valore di questi determinato
secondo la metodologia reddituale”.*

Nell'ordinanza del 15/06/2018 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Ninetta
D'Ignazio dispone tra l'altro di considerare, ai fini della eventuale
rimodulazione del valore di stima del compendio pignorato, i canoni di
locazione ad esso relativi.

RISPOSTA

Si ritiene che il metodo di valutazione di stima usato, “Sintetico-Comparativo”,
trattandosi di immobili al di fuori dell'ordinarietà e basandosi molto
sull'esperienza dell'Esperto Stimatore, sia molto affidabile. Il lavoro di
indagine di mercato e le analisi delle quotazioni delle banche dati disponibili
della varie Agenzie e Borsini è stato svolto con grande attenzione e
competenza. L'equità delle stime effettuate sono state ampiamente dimostrate,
in modo sufficientemente analitico, nelle controdeduzioni sopra esposte,
dimostrando l'inconsistenza e le contraddizioni di tutte le obiezioni sollevate
dal legale rappresentante della parte debitrice.

Al punto 4 dei quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giovanna
Gioia, nel decreto di incarico di CTU del 21/04/2016 si dispone che nella
relazione di stima dovrà risultare (si legge testualmente): *“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...".

Attualmente il centro storico di Catanzaro sta attraversando una profonda crisi delle attività commerciali che ha visto la chiusura, anche recenti, di diverse attività ed è causa principale dei numerosi immobili sfitti. Da una indagine di mercato è stato accertato che in alcuni casi di locazioni attive, per la sopravvivenza delle stesse attività, si è proceduto alla revisione al ribasso del canone di locazione. Vista la particolare situazione, dato che è a totale discrezionalità dell'Esperto Stimatore la scelta del criterio di stima più idoneo da adottare, ritenendo di aver adempiuto a quanto prescritto, di aver tenuto conto nell'applicazione dei coefficienti dello stato locativo degli immobili e di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, a seguito di quanto su esposto non si ritiene di dover procedere con altri metodi di calcolo.

6. CONCLUSIONI

Si confermano i risultati di stima degli immobili, riportati nella Perizia, facenti parte del compendio pignorato escluso il Lotto n° 1 che è stato ricalcolato per l'errore riscontrato, a seguito della obiezione [REDACTED] del coefficiente applicato nella relazione di stima. Infine, il sottoscritto conferma ulteriormente la propria relazione tecnica e le conclusioni ad essa connesse confermando di essersi scrupolosamente attenuto a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione.

Catanzaro 06/11/2018

Il CTU Esperto Stimatore
Arch. Roberto Pastina

TRIBUNALE DI CATANZARO

Al Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Damiani Song

Provvedimento del G.E. del 07/05/2018
Proc. Reg. Esec. n° 14/2016
DEUTSCHE BANK Mutui contro

Il sottoscritto arch. Roberto Pastina in qualità di esperto Stimatore nella procedura di cui in oggetto, in esecuzione a quanto da lei disposto con decreto dell'11/05/2019, ha proceduto ad ulteriori verifiche atte ad accertare quanto esposto dall'avv. nelle note autorizzate alle pagine 2 e 3.

1. Lotto n° 6

Premesso che nel compendio pignorato e precisamente relativo ad eventuali pertinenze al lotto n° 6, non sono compresi altri locali, si è proceduto comunque, orientando la ricerca sui titoli di provenienza visionando l'atto di divisione del 13/04/1955 a rogito del Notaio Dr. Antonio Teti, rep. n° 27955. Per quanto riguarda il Lotto n° 6 in effetti nella parte dell'atto definita "IX quota" sembrerebbe, che un locale seminterrato, i 17/100 di un locale portineria e porzione a sud del secondo piano fuori terra (*non meglio definita*) facciano parte del carico catastale del primo piano con vani 6 (non vi sono comunque riferimenti chiari che si tratti del Lotto 6) mentre nella parte definita "III Quota" in cui è compreso tra gli altri il "primo piano vani 6", non si fa alcun riferimento ad eventuali pertinenze.

Si sono chieste informazioni sulle quote millesimali a carico della società all'amministratore del condominio [redacted] ad oggi non si è avuto alcun riscontro. Solo con la collaborazione del CTP geom. Antonio Simonetta (per conto della società) che ha fornito una planimetria, si è potuto procedere all'individuazione di dette pertinenze. Per quanto riguarda il seminterrato, di cui l'avv. (che ha permesso l'accesso per conto della) ha confermato il possesso da parte della società, si è potuto eseguire soltanto un semplice esame visivo perché risulta colmo di materiale messo a deposito (*vedi foto allegate*). Nella cosiddetta "portineria" invece, essendo in possesso dell'avv. non è stato possibile l'accesso in quanto lo stesso, non ha dato la sua disponibilità sostenendo che i locali "ex portineria" sono da innumerevoli lustri di suo godimento e che la [redacted] non ne ha mai avuto la disponibilità (*vedi pec allegata*). Si precisa che del presunto locale di pertinenza esclusiva della [redacted] non risulta alcun riferimento catastale per cui non è stato possibile effettuare alcun riscontro. La stessa busta (*riferita alla*

partita 191520 come riportato sull'atto di divisione del 1955 sopracitato) di cui è stata richiesta la visione al catasto, al momento risulta irreperibile. Ai riferimenti catastali della portineria si è arrivati solo dopo le indicazioni fornite dal CTP geom. Antonio Simonetta, per cui risulta censita al foglio 47 part. 689 sub 5, di categoria A5, e di cui è stata effettuata una visura catastale (allegata alla presente). Nelle intestazioni risultano 3 nominativi con le relative quote di possesso e una intestazione mancante. Tra gli intestatari non compare la

Al momento è impossibile fare ogni tipo di valutazione per l'alquanto dubbia interpretazione dell'atto di divisione sopra citato.

Di queste presunte pertinenze pertanto vanno approfondite le indagini che al momento risultano poco chiare e nel caso va eseguita la regolarizzazione catastale. Nell'incertezza non vengono integrate nella valutazione di stima del lotto n.6.

2. Lotto n° 5

Premesso che ci sono delle sostanziali differenze tra la consistenza catastale, la superficie catastale e la superficie commerciale, del Lotto n° 5 si è proceduto comunque alla verifica della superficie ed effettivamente solo la superficie commerciale risulta leggermente inferiore dovuta ad un errore nella misurazione elettronica e che non modifica di molto nella sostanza la valutazione del bene, pertanto nella rettifica della valutazione finale, l'immobile verrebbe ad assumere i seguenti valori definitivi:

sup. commerciale mq 52,00

Valore di stima dell'immobile €/mq 1.515,72 (come da perizia di stima)

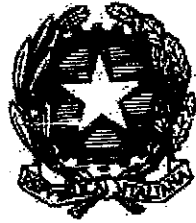
Valutazione finale dell'immobile € 78.817,44

Nel ringraziarla per la fiducia accordata, si rimette la presente all'attenzione della S.V. ill/ma.

In fede

Catanzaro 01/07/2019

Il C.T.U
Esperto stimatore
Arch. Roberto Pastina



Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 14/2016 Reg, Esec.
Promossa da
DEUTSCHE BANK contro [REDACTED]

Provvedimento del Giudice dell'Esecuzione
DOTT.SSA DAMIANI SONG
Udienza del 04/07/2019

**RELAZIONE SUI CHIARIMENTI
RELATIVI AI LOTTI N° 5 E N° 6**

CONSULENTE:
ARCH. ROBERTO PASTINA



Tribunale di CATANZARO
Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Provvedimento del G.E.
Dott.ssa Damiani Song
Udienza del 04/07/2019

Esecuzione n° 14/2016 Proc. Reg. Esec. Imm.
DEUTSCHE BANK Mutui contro [REDACTED]

Premessa

Il Giudice del procedimento in epigrafe, Dott.ssa Damiani Song, nell'udienza del 04/07/2019, nella procedura di cui in oggetto, disponeva quanto segue: "Dispone che il CTU depositi relazione sui chiarimenti oggi richiesti a verbale dalle parti in relazione ai lotti n. 5 e n. 6 entro il termine di 90 gg a decorrere dall'inizio delle operazioni che si fissano per il 09/07/2019".

In assolvimento al mandato assegnato, il sottoscritto Arch. Roberto Pastina in qualità di Esperto Stimatore della procedura di cui in oggetto, visto quanto ha anticipato nei chiarimenti depositati in occasione dell'udienza del 04/07/2019, a seguito delle note autorizzate (pagine 2 e 3) [REDACTED]

[REDACTED] ha proceduto ad un approfondimento di indagini ed accertamenti producendo la seguente relazione dettagliata e approfondita di cui fanno parte documenti ed allegati.

RELAZIONE

1. LOTTO N° 6

Premesso che nel compendio pignorato non sono compresi altri locali e pertinenze e che del presunto locale di pertinenza esclusiva della [REDACTED] dalle indagini preliminari effettuate presso il catasto, in occasione dell'udienza del 04/04/2019, è stato difficoltoso avere riscontri catastali, si è proceduto orientando la ricerca in modo approfondito ed analitico sui titoli di provenienza, visionando, presso l'archivio notarile di Catanzaro, l'atto di divisione del 13/04/1955 a rogito del Notaio Dr. Antonio Teti, rep. n° 27955 citato nell'atto di compravendita n° 147692 del Repertorio e n° 42038 della Raccolta, del Notaio Dott.ssa Paola Gualtieri alla pagina 3, art. 1 comma 2, il rigo. Nel citato rogito il Lotto n° 6 è oggetto di descrizione nella parte definita "IX quota" dove vengono descritti gli immobili che formano il carico catastale di "Vani a primo piano 6°", dove oltre alla descrizione dell'abitazione sono compresi altri due immobili da come si evince testualmente:

"Seminterrato a sud (o maggiore) facente parte del fabbricato dividendo, al quale si accede dalla porta ubicata sotto la seconda rampa della scala che serve il fabbricato medesimo. E sottostà al vano ammezzato che fa parte dello ammezzato costituente la precedente quarta quota. Confina

con la gabbia della scala, con la portineria, con il basso contrassegnato col n° 12 del vico 3° G. Jannoni, col vicoletto cieco privato e con terrapieno.

Condominio per 17/100 (diciassette centesimi) sulla portineria del fabbricato sito in Catanzaro e accatastato come detto alla precedente quota terza. La qual portineria è quella descritta nella settima quota.

L'atto prosegue riepilogando gli immobili che costituiranno il carico catastale del suddetto lotto: "Ai predetti: porzione a sud est del secondo piano fuori terra, seminterrato a sud, condominio per 17/100 della portineria, si attribuisce il seguente carico catastale "vani a primo piano 6,"

E' abbastanza chiaro che dell'appartamento faccia parte la quota condominiale della cosiddetta "portineria" e il seminterrato che ne costituisce praticamente una pertinenza. Si è proceduto pertanto, mediante sopralluoghi ed effettuando delle verifiche dimensionali, all'individuazione del locale seminterrato e della ex Portineria seguendo le dettagliate descrizioni di ubicazione e dei confini riportati nell'atto di divisione citato trovando utili riscontri. Oltre ai riferimenti documentali, la loro individuazione è avvenuta, previo avviso alle parti, mediante dei sopralluoghi, agevolata

per conto della stessa [redacted] in quanto il seminterrato è in uso dalla [redacted] come deposito (attualmente vi risultano dei beni depositati) e dall' [redacted]

[redacted] che attualmente detiene il possesso esclusivo della portineria. Entrambi hanno contribuito a fornire informazioni determinanti su atti documentali (l'atto di divisione del Notaio Dr. Antonio Teti è stato fornito in copia dal Ctp geom. Antonio Simonetta per conto della società [redacted])

1.2. STATO DI CONSERVAZIONE

1.2.a. Locale seminterrato (detto Maggiore):

Si accede dall'atrio di ingresso del fabbricato scendendo alcuni gradini e l'accesso è ubicato sotto la seconda rampa della scala (vedi foto n 12 e n 13). Da un primo accertamento sommario, per quanto è stato possibile visionare per via della quantità di materiale depositato (vedi foto n.17 n. 18 e n. 19) che ha impedito una perlustrazione completa, il locale versa in discrete condizioni. Il solaio si presenta con una serie di volte e con una struttura formata da putrelle di ferro sui lati delle stesse (vedi foto n 16 e n 17). Vi sono due finestre che danno su un vicoletto. Il pavimento è rifinito con piastrelle in gres porcellanato e le pareti rifinite con intonaco civile, risultano in buono stato di conservazione (vedi foto n 14).

1.2.b. Portineria:

Locale è ubicato immediatamente alla sinistra dell'atrio di ingresso. Versa in condizioni di fatiscenza, vi si accede scendendo 4 gradini in pessime condizioni (vedi foto n. 5) ed è composto da un unico ambiente allo stato rustico. Le pareti in gran parte sono prive di intonaco con muratura a vista (vedi foto n 4 e 6) e la pavimentazione in cemento è piena di calcinacci. All'angolo, sulla

sinistra entrando, vi è una colonna fecale di scarico, che risulta essere danneggiata e riparata in modo precario (vedi foto n. 9). Il solaio in legno da un esame sommario visivo risulta essere in scarse condizioni di conservazione. Sono presenti due finestre in buone condizioni mentre la porta di accesso in legno, risulta in cattivo stato ed è sostituita con un cancello di ferro. Non è presente alcun tipo di impiantistica.

1.3. SITUAZIONE CATASTALE

A seguito di ulteriori e approfondite indagini catastali è stato possibile accertare quanto segue:

3.a. Locale seminterrato (detto Maggiore):

in catasto risulta associato come pertinenza ad altro alloggio ubicato nello stesso fabbricato del lotto 6, riportato su un elaborato planimetrico recante la data del 25/04/1940, e censito al foglio 47 part. 689 sub 10 cat. A/1, intestato a ditte estranee alla procedura. [redacted] comunicato al sottoscritto, che contrariamente su quanto riportato al catasto, non essendo stato eseguito l'aggiornamento, di essere attualmente il proprietario del suddetto appartamento.

1.3.b. Portineria:

l'ex portineria risulta censita in catasto al foglio 47 part. 689 sub 5, i cat. A/5, intestata per quota parte ad altre ditte tra i quali [redacted] per i 7/100 di proprietà. Non compare la [redacted] che dagli atti risulta avere i 17/100 di proprietà. Come già evidenziato nei chiarimenti preliminari, [redacted] padisce la proprietà esclusiva del locale per la quale non si è avuto alcun riscontro negli atti visionati;

2. LOTTO N° 5

Premesso che, a seguito delle eccezioni sollevate dall' [redacted] nelle note autorizzate (pagine 2 e 3) si legge testualmente: "Al riguardo, la stessa [redacted] ha prima d'ora, descritto la ridotta ed effettiva consistenza del bene oggetto di espropriazione (Cfr. atto di appello proposto dalla [redacted] del 28/04/2009.....", si è proceduto alla verifica della consistenza del lotto n°5. Come anticipato nei chiarimenti depositati in occasione della udienza del 04/07/2019, la superficie commerciale risulta leggermente inferiore da quella periziata nella stima dell'immobile, dovuto ad un errore nella misurazione elettronica che non modifica di molto la valutazione finale del bene (mq 52 anziché mq 56,45). Per il resto si conferma che il locale s.n.c. è in adiacenza al n.c 158 (Non è stato rilevato alcun n.c. sulla facciata esterna del locale) ed è formato da un vano che affaccia su Corso Mazzini e da un piano ammezzato retrostante. Il tutto corrispondente al bene pignorato e alla planimetria catastale. A sostegno di quanto si afferma si riporta quanto descritto nell'atto di divisione del 13/04/1955 sopra citato e precisamente nella parte che definisce la "Ottava Quota" che ne individua dettagliatamente il bene: "Magazzino sul corso Mazzini, in Catanzaro, e vano ammezzato retrostante. I quali magazzino

e vano ammezzato fanno parte del fabbricato accatastato alla precedente terza quota. Il magazzino è quello del centro dei tre facenti parte del fabbricato dividendo e situ sul corso Mazzini, il vano ammezzato è quello direttamente retrostante al magazzino in parola. Detti magazzino e vano ammezzato non hanno accesso dalla scala. Essi nel loro insieme confinano col Corso Mazzini, col terzo magazzino a partire dal vico 3° G. Jannoni, col vicoletto cieco privato, con l'ammezzato annesso ai magazzini o più prossimo al vico 3° G. Jannoni e con codesto magazzino".

Quindi si conferma che l'immobile è formato da un magazzino che affaccia su Corso Mazzini e da un piano ammezzato retrostante così come è censito in catasto.

3. Conclusioni

LOTTO N° 6

Da quanto si è accertato attraverso gli atti di provenienza del bene (divisione del 13/04/1955 a rogito Dr. Antonio Teti e compravendita del 11/09/2008, n. 147692 di Rep. notaio Gualtieri) che al lotto n° 6 del compendio pignorato, ubicato al piano 1° del fabbricato sito a Catanzaro in Vico III Jannoni n. 14 e riportato nel N.C.E.U nel comune di Catanzaro al foglio 47, part. 689 Sub 7, sono attribuite due pertinenze:

- a. un locale ex "portineria" per la quota condominiale di 17/100 di proprietà, in catasto al foglio 47 part. 689 sub 5;
- b. la piena proprietà di un locale, detto "maggiore", posto al seminterrato del fabbricato

3.1 Attività per la regolarizzazione

Per i motivi sopra esposti, occorre procedere ad eseguire le seguenti attività;

- a. Rettifica della Perizia di stima per la valutazione delle pertinenze (nel caso si dovesse procedere alla regolarizzazione catastale dopo la vendita del lotto 6 le spese catastali saranno portate in detrazione al valore finale dell'immobile);
- b. Regolarizzazione catastale dell'alloggio oggetto di stima; (Nella perizia di stima dell'immobile le spese erano state computate in detrazione sul suo valore finale);
- c. Documento Docfa per frazionamento e/o rettifica di planimetria del sub 10, di proprietà di altra ditta, al quale risulta associato, per mancato aggiornamento catastale, il piano seminterrato e successiva voltura di quest'ultimo in testa alla ditta [REDACTED];
- d. Per quanto riguarda il sub 5 (ex portineria) è necessario procedere preliminarmente ad allineare l'intestazione catastale all'attualità e successivamente eseguire la voltura per 17/100 a favore della società [REDACTED].

Si tiene a precisare che a seguito dell'istanza presentata dal sottoscritto il 01/08/2019, in

data 05/08/2019, è stata autorizzata la procedura relativa alla regolarizzazione catastale sopra esposta ma che dopo una attenta valutazione, il sottoscritto Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno, in questa fase, di attenersi strettamente all'incarico ricevuto e di sospenderla in attesa delle eventuali osservazioni delle parti su quanto accertato e delle conseguenti determinazioni del Giudice dell'Esecuzione.

LOTTO N° 5

Si conferma quanto periziato nella relazione di stima con la eventuale seguente variazione:

- g. Riformulazione del valore di stima finale a seguito della rideterminazione della superficie commerciale.

Nel ringraziarla per la fiducia accordata, si rimette la presente in attesa delle determinazioni della S.V. Ill.ma per poter eventualmente procedere alle variazioni ed alle integrazioni segnalate.

In fede

Catanzaro 30/09/2019

L' Esperto stimatore
Arch. Roberto Pastina