
TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

MARTE SPV S.R.L.

Partita IVA: 04634710265 - Codice Fiscale: 04634710265

**Con sede legale alla via
Vittorio Alfieri 1 - Conegliano (TV)**

contro

**CARTELLI S.P.A. E
ATA A**

**N. R. G. E.
23/2024**

Giudice d.ssa CHIARA DI CREDICO

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO

*Tecnico incaricato: geom. Francesco Catalano
iscritto al collegio dei geometri della provincia di
Catanzaro al N. 2732*

C.F. CTFNC76M18C352F - P.Iva 02213480797

*con studio in Satriano (CZ)
Via Corso Vittorio Emanuele 276
cellulare: 3473023970pec.:
francesco.catalano1@geopec.it*



Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto.....	3
Premessa.....	6
Svolgimento operazioni di sopralluogo.....	7
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....	7
Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene	9
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	12
Punto 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	13
Punto 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);	13
Punto 5 - Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;	20
Punto 6 - In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;	22
Punto 7- L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali	

Giudice D.ssa Chiara de Credico
Perito: Geom. Catalano Francesco



edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Punto 08 la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Punto 09 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;

Punto 10 in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Punto 11 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;



Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le **operazioni peritali** hanno avuto inizio in data **04/09/2024 alle ore 15:44** presso l'immobile pignorato, in **CARDINALE (CZ), VIA IV NOVEMBRE 20**, previa comunicazione alle parti.

Nell'occasione, alla presenza: dei signori

_____, _____, assistiti dall'avvocato C. _____ e e dal custode AVV. DOROLINDA CASCIO, il sottoscritto ha eseguito un'ispezione generale del bene pignorato e un rilievo metrico (Cfr. **AII. 1** - "Verbale di sopralluogo").

Sono state inoltre eseguite diverse riprese fotografiche all'interno e all'esterno del bene oggetto di pignoramento (Cfr. **AII. 2** - "Documentazione fotografica")

Alle ore **16:20**, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, lo stesso è stato confermato e sottoscritto dagli astanti (Cfr. **AII. 1**).

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Per il bene oggetto di pignoramento, identificati :

- 1- FABBRICATO SITO VIA IV Novembre 20 , Cardinale (CZ)) catastalmente identificato nel NCEU sul Foglio: 5 Particella: 686 sub 1.**

La certificazione risale ad un atto di compravendita ed infatti, l'immobile è pervenuto ai signori _____ con Atto del 04/11/2004 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 50945 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15463.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/11/2004.



Punto 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

Il bene è in possesso ed in utilizzo del debitore esecutato, signori C

Dalle verifiche condotte invece presso l'Agenzia delle Entrate non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato per come sopra generalizzato.

Punto 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)

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzera di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.



Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Viste le attuali caratteristiche del bene non è possibile procedere alla formazione di lotti separati.

LOTTO UNICO COMPOSTO

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra, con sottotetto accessibile e non abitabile con struttura portante in muratura, solai in latero cemento, chiusure perimetrali in laterizio e copertura a tetto.

L'unità immobiliare "A" censita in catasto FABBRICATO SITO Via IV Novembre num. 20, Cardinale (CZ) Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico Dati Catastali: Foglio: 5 particella: 686 sub: 1, Classamento: Rendita: Euro 296,96 Classe 3, Piano T - 1 – 2, Dati di superficie: Totale: 137 m2 Totale escluse aree scoperte b): 135 m2, in uso ed utilizzo dai signori

ha una consistenza di 5 vani e si compone di

Piano terra : unico ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina abitabile e da una scala che da accesso al piano primo;

piano primo: camera da letto padronale, servizio igienico, cameretta e piccolo ripostiglio.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per un'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. All. 4,5,6,7,8,9).

PREZZO BASE euro **€.61.250,00**



Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli

Al termine delle analisi condotte, lo scrivente ritiene che l'immobile non è divisibile, né interamente, né tanto meno in parte.

Punto 7 – L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande Giudiziali | NESSUNA |
| 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NESSUNO |
| 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | NESSUNO |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale | NESSUNO |
| 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo | NESSUNO |
| 6) Abuso Edilizio non sanabile con ordinanza di demolizione prot. 2004 del 07/04/2024 (Cfr. All. 3). | |

Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto



