

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE	4
2.1	Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....	4
3	QUESITO n.1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;.....	6
4	QUESITO n.2: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;	9
5	QUESITO n.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.	10
6	QUESITO n.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).	10
6.1	ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA	12
6.2	DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA.....	13
7	QUESITO n.5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	14
8	QUESITO n.6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli.....	14
9	QUESITO n.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 sull'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;.....	14
10	QUESITO n.8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;	15
11	QUESITO n.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;	15
12	QUESITO n.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	

obblazioni 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; 17

13 QUESITO n.11: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica; 18

1 PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Massimo MERCURIO MARINCOLA TIZZANO, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catanzaro al n. 1053, in data 18.04.2017 con ordinanza emessa in data 26.06.2017 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Song DAMIANI, veniva nominato Esperto Stimatore nell'esecuzione immobiliare numero ruolo generale 25/2017, promossa dal creditore Banca Carime S.p.a. contro il debitore ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■■■ .

Il sottoscritto con la suddetta ordinanza, si è recato presso il Tribunale di Catanzaro, I Sezione Civile Esecuzione e Fallimenti, Ufficio di Cancelleria Esecuzioni Immobiliari ove ha prestato giuramento in data 03.07.2017.

Dopo il giuramento di rito, ha ricevuto l'incarico con il quale gli venivano formulate una serie di prescrizioni dal Giudice dell'Esecuzione nei termini di seguito richiamati:

- QUESITO 1 l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- QUESITO 2 il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- QUESITO 3 lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- QUESITO 4 il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- QUESITO 5 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- QUESITO 6 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- QUESITO 7 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- QUESITO 8 la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- QUESITO 9 la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

- QUESITO 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;
- QUESITO 11 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Il giorno 12.02.2018, il sottoscritto contattava telefonicamente il Custode Dott. Marcello BRUNO, per stabilire di comune accordo la data del sopralluogo, lo stesso riferiva che non era necessario notificare alle parti la data dello stesso, che veniva concordata per il 14.02.2018 alle ore 9:00 presso l'immobile pignorato.

L'immobile *de quo* consiste in un *locale commerciale* posto al piano terra, facente parte del maggiore stabile sito in Via A. Fares n. 20/b, 88100 Catanzaro (CZ).

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 14.02.2018, quando il C.T.U. coadiuvato dal proprio collaboratore, ha eseguito una ricognizione dei luoghi, procedendo ad un rilievo metrico ed effettuando anche un rilievo fotografico dell'immobile oltre che dell'area circostante esterna (v. all. n. 1).

Il verbale di visita e di sopralluogo è allegato alla presente relazione (v. all. n. 2).

2 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ESIBITA DAL CREDITORE

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo ex 567 c.p.c., ha verificato che agli atti del Procedimento in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal creditore precedente:

- **Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale**, a firma del Notaio Dott. Enrico SIRACUSANO con studio in Via Nazionale n.158 98049 Villafranca Tirrena (ME) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (v. all. n. 3 pp. 6-8).

2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, a firma del Notaio Dott. Enrico SIRACUSANO, si evince che l'immobile pignorato, nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (01.03.2017), risulta gravato dalle seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 4956/514 del 15/04/2016** in rinnovazione dell'iscrizione n.641 del 24/04/1996 nascente da atto di mutuo in Notar Guglielmo Rocco del 23/04/1996 rep.n. 29592 .

A favore: Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza cod.fis.:13336590156 (elezione di domicilio non indicata in nota, richiedente [REDACTED])

Mutuo di euro 56.810,25, ipoteca di euro 170.430,77 - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- **ISCRIZIONE N. 24626/4643 del 22/12/2006** nascente da ipoteca legale ruolo esattoriale n.18740/30 del 11/12/2006 .

A favore: E.TR. Esazione Tributi S.p.A. con sede in Cosenza cod. fis.: 12158250154 (elettivamente domiciliata presso la propria sede in Cosenza, Via XXIV Maggio)

Contro: [REDACTED]

Sorte capitale di euro 17.017,39, ipoteca di euro 34.034,78 - gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

- **TRASCRIZIONE N. 2678/2063 del 01/03/2017** nascente da pignoramento n.627 del 10/02/2017 - Tribunale di Catanzaro .

A favore: Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza, cod.fis.:13336590156

Contro: [REDACTED]

Il sottoscritto si è recato, in data 30.04.2018, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ed ha verificato che esiste ulteriore formalità pregiudizievole, oltre a quelle dettagliate sopra, e di cui si allega alla presente, copia dell'ispezione ipotecaria e della relativa nota di trascrizione (v. all. n. 3 pp. 1-6):

- **ISCRIZIONE N. 3957/504 del 27/03/2017** ipoteca conc.amministrativa /riscossione nascente da ruolo n. di repertorio 2335/3417 del 23/03/2017 – Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a.,

A favore: Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma, cod.fis.:13756881002

Contro: [REDACTED]

Da quanto riportato sopra si precisa, sempre in riferimento all'immobile pignorato, che la certificazione risale sino ad un atto pubblico trascritto in data (03.06.1996) antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (01.03.2017).

Il creditore precedente non ha depositato gli estratti catastali storici (relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento).

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva, in proposito si precisa che quanto riportato dal Notaio relativamente ai dati di censimento dell'immobile è parzialmente inesatto in quanto in luogo della ditta "[REDACTED]" è riportato nella certificazione notarile sostitutiva "[REDACTED]" per come evidenziato

nell'allegata Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale (v. all. n. 3 pag.8).

3 QUESITO n.1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

L'immobile pignorato, come già detto al precedente p.to 1, consiste in un locale commerciale posto al piano terra, facente parte del maggiore stabile sito in Via A. Fares n. 20/b, 88100 Catanzaro (CZ), di seguito si riporta l'inquadramento dello stesso (v. Foto 1)



Immagine 1 - Ortofoto

Al fine di procedere all'esatta individuazione del fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento, si è proceduto alla sovrapposizione delle ortofoto prelevate da google maps, sovrapponendole al foglio di mappa (v. all. n. 7).



Immagine 1 - Sovrapposizione Foglio di mappa - Ortofoto

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 69 Particella 379 Subalterno 9, zona censuaria 3, categoria C/1 (*Negozi e botteghe*), classe 3, consistenza 110 mq e superficie catastale totale 129 mq, rendita € 914,65. (v. all. n. 4 pp. 4-6).

Il bene pignorato confina a nord-ovest con corte esterna di pertinenza (graffata al fabbricato), a sud-ovest con altro corpo di fabbrica adiacente riportato in catasto con la

par.lla 347, a sud-est con corte di pertinenza e blocco scale individuato al sub. 4, a nord-est con tunnel esterno coperto che collega l'area di pertinenza del fronte principale con quella del fronte retrostante (v. all. n. 4 pp. 1,2,3).

Nell'allegato 1 è rappresentata la documentazione fotografica dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

Il bene pignorato è posto al piano terra di un complesso edilizio con tipologia *in linea* di n. 4 piani fuori terra, realizzato con struttura portante in c.a.. Presenta corte esterna di pertinenza, asfaltata sul lato ingresso con accesso pedonale e carrabile, ed a verde nell'area antistante l'ingresso della scala C (v. all. n.1 foto 1).



Foto 1 – Prospetto anteriore

L'immobile pignorato è composto da una serie di locali, che per facilità d'individuazione sono stati indicati con le lettere da "A" a "G" per come riportato nella planimetria di rilievo (v. all. n. 8 pag.1).

Esternamente sul prospetto principale sono presenti n. 3 serrande metalliche (v. all. n.1 foto 1), dal lato interno delle quali sono posti degli infissi in alluminio di colore scuro; su quello centrale è posta una porta finestra che consente l'accesso al locale stesso nell'area ingresso "G" (v. all. n. 1 foto 4-6), dal quale si accede al locale "A" dotato di finestra a due ante scorrevoli con sopra luce (v. all. n. 1 foto 5, 13).



Foto 2 – Prospetto posteriore

Adiacente al locale "A" e con accesso da esso, si trova ubicato il locale "B" (v. all. n. 1 foto 10, 11) dotato di finestra scorrevole a due ante; in prossimità dell'ingresso, è ubicato il wc di servizio dotato di lavabo (locale "F"), (v. all. n. 1 foto 16, 17).

Nell'altra ala, sono presenti il locale "E" (v. all. n. 1 foto 12-15) dotato anch'esso di



Foto 3 – Locale "A"



Foto 4 – Locale "B"

finestra a due ante scorrevoli con sopra-luce, e di un locale bagno ("C") dotato di lavabo,



Foto 5 - Locale "E"

vaso e doccia, al quale si accede da disimpegno ("D"), (v. all. n. 1 foto 18, 19).

I locali sono dotati di pavimentazione in laminato simil parquet di colore

chiaro, ad eccezione dell'ingresso ("G") e del retrostante posate in opera piastrelle in gres di colorazione chiaro/scuro a scacchi. Entrambi i locali destinati a servizi igienici presentano rivestimenti e pavimenti in ceramica di colore chiaro.



Foto 6 - Locale "C"

Nei locali "A", "B" e parzialmente in "F" sono stati realizzati dei controsoffitti con utilizzo di quadrotte modulari; negli altri locali ("C", "D" ed "E") sono presenti controsoffitti realizzati con lastre di cartongesso.

I locali sono dotati di:

- **impianto idrico sanitario** realizzato sotto traccia;
- **impianto di riscaldamento** alimentato da caldaia murale a gas-metano con corpi scaldanti terminali in alluminio, si precisa che la caldaia murale al momento del sopralluogo non era installata, ovvero nel vano "F" sono presenti solo gli attacchi per l'installazione a muro, i collegamenti idrici, del gas, oltre che la tubazione per l'evacuazione dei fumi verso l'esterno, per come indicato in planimetria (v. all. n. 8 pag.1);
- **impianto d'illuminazione** costituito da corpi illuminanti installati a incasso nel controsoffitto;
- **impianto citofonico e telefonico**;
- **impianto allarme antifurto** (v. all. n.1 foto 4,5).

Le condizioni di manutenzione dei singoli locali in generale sono discrete, gli stessi si presentano tinteggiati. Si evidenzia la mancanza delle porte interne di accesso ai vani "A","B","C","F" , e, nei locali "D" ed "E" lungo la parete contro terra esterna, sono stati rilevati evidenti distacchi della tinteggiatura con efflorescenze saline di colore bianco (v. all. n.1 foto 14,15), gli impianti, da un esame visivo sembrano presentarsi in buono stato.

L'altezza interna utile dei vani è pari a m 3,56 in conformità a quanto autorizzato con C.E. n. 1485 (v. all. n. 9 pp. 8) e con C.E. n. 13570 (1° variante) (v. all. n. 9 pp. 21), la superficie interna netta calpestabile è di circa mq 114 (v. all. n. 8 pag.2), la superficie commerciale è di circa mq 127 (v. all. n. 8 pag. 3), di seguito si riporta la pianta del rilievo dell'immobile eseguito.

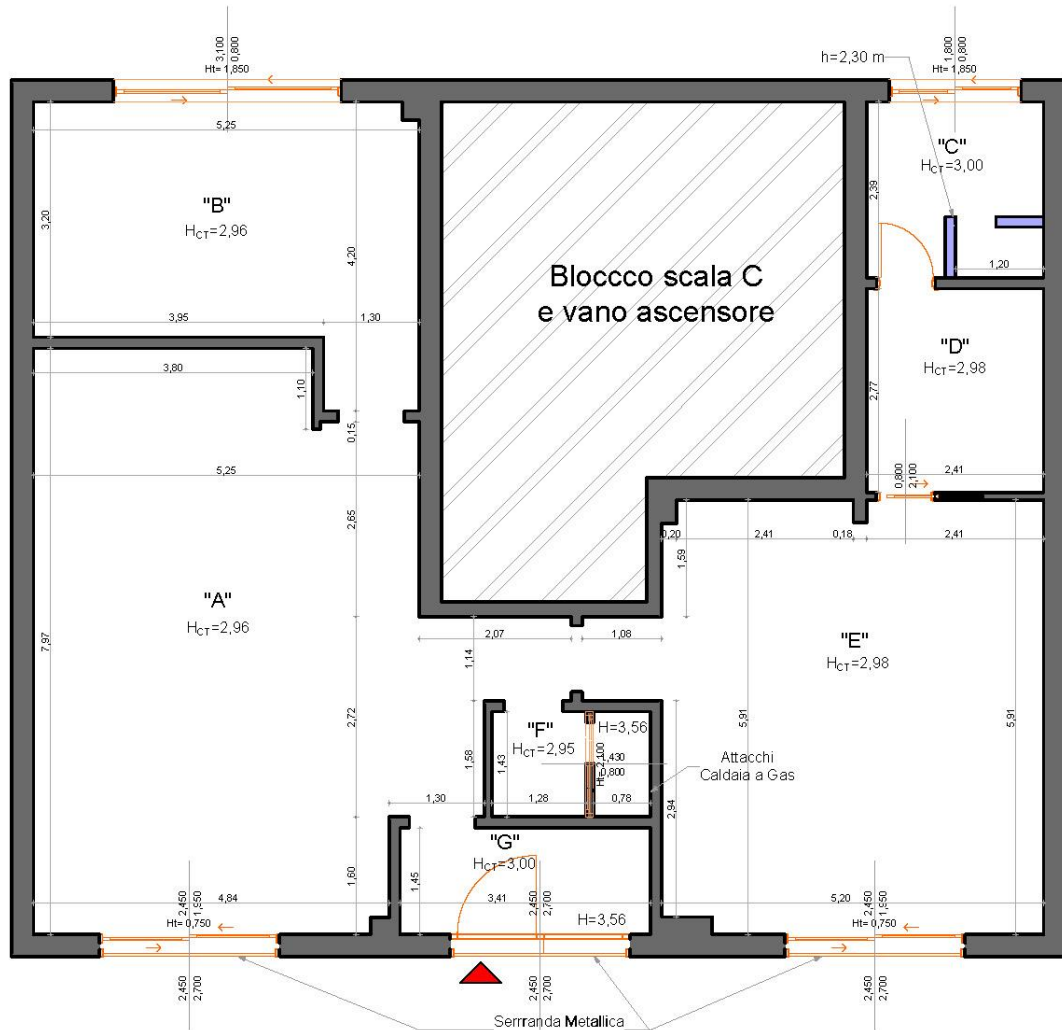


Immagine 3 – Pianta di rilievo

Il locale commerciale, affinché possa essere considerato funzionale e utilizzabile, necessita di lavori di manutenzione che consistono nell'installazione di caldaia a metano per il riscaldamento e produzione di acqua calda, installazione di n. 4 porte, risanamento delle pareti ammalorate previa spicconatura delle parti friabili, ripristino dell'intonaco e della conseguente ritinteggiatura di tutti gli ambienti.

Per i suddetti lavori di manutenzione, si stima un importo di spesa pari al 4% del valore di mercato per come di seguito valutato (vedasi coefficiente Ω_5 Quesito 5 – Tabella 2).

4 QUESITO n.2: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Il diritto reale pignorato è la proprietà per la quota di 1/1, del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto di compravendita redatto dal Notaio DE SANTIS Luigi del 08.03.2007 registrato in Cosenza il 29.03.2007 al n. 2388 della serie 1T, trascritto in Cosenza il 03.04.2007 al n. 6153 del Registro Generale ed al n. 3938 del Registro Particolare, atto con il quale

l'immobile
pignorato (v. all. n. 5).

5 QUESITO n.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.

Al momento del sopralluogo, il C.T.U. ha potuto verificare che l'immobile pignorato è libero, non è presente alcuna attività commerciale all'interno dei locali pignorati.

6 QUESITO n.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).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato, si è ritenuto opportuno, adottare il procedimento di stima per confronto diretto o comparativa, consistente nell'individuazione di unità immobiliari simili per condizioni intrinseche ed estrinseche a quelle oggetto di stima, delle quali si conoscano i recenti e normali valori di compravendita, e dove esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra il bene oggetto di stima ed i beni di confronto. A tale valore normale di mercato si dovranno eseguire le eventuali relative aggiunte e detrazioni, per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Il criterio Sintetico-Comparativo, consiste sostanzialmente nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi o comunque assimilabili a quello oggetto di stima, successivamente uniformati mediante appositi coefficienti di merito correttivi in funzione degli elementi che differenziano il bene oggetto di stima rispetto a quelli di confronto.

La determinazione del valore viene eseguita in base al parametro tecnico mq di superficie commerciale coperta ragguagliata, assumendo i corrispondenti valori unitari di mercato (€/mq) ricercati.

Le fonte diretta strumentale maggiormente diffusa in Italia è l'Osservatorio del mercato immobiliare italiano (brevemente OMI) il quale, con il suo database, fornisce il valore unitario medio dei prezzi di compravendita e di locazione delle principali tipologie estimative e cioè: *residenziale*, *commerciale*, *terziario* e *industriale*. Si tratta di una fonte strumentale perché i dati sono riferiti ad un segmento di mercato molto ampio, costituito da massimo cinque o sei caratteristiche, dove i dati delle osservazioni riferite a segmenti più specifici vengono raccolti, classificati, disaggregati ed elaborati con il calcolo del valore unitario medio.

Si tratta, altresì, di una fonte diretta poiché secondo le informazioni fornite dall'Agenzia delle entrate in merito alla raccolta ed elaborazione delle osservazioni, i dati assunti sono riferiti a prezzi reali ricavati da transazioni avvenute nel periodo di osservazione (v. all. n. 9 pag.1).

Altri valori di riferimento del valore di mercato, per la zona ed il segmento di mercato in oggetto, sono stati ricavati dalle pubblicazioni del *borsino immobiliare* (v. all. n. 9 pag.2).

Inoltre si è proceduto alla consultazione di *agenzie immobiliari* che operano in zona, mediante interviste telefoniche.

I dati acquisiti sono riportati nella tabella seguente:

VALORI DI MERCATO				
FONTI	Tipo	MIN	MAX	MEDIO
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
Agenzia delle entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari FONTE: OMI Anno 2017 -Semestre 2 (ZONA C5)	Pubblicazione	980	1.300	1.140
Borsino immobiliare	Pubblicazione	902	1.202	1.052
Agenzia Zero X Centro Franchising immobiliare & creditizio Piazzetta della libertà, 2 Catanzaro 88100 (CZ)	Intervista telefonica	500	550	525
TECNOCASA Discesa Cavour, 8 Catanzaro (CZ)	Intervista telefonica	400	500	450
Studio Meddis Immobiliare Via A. Lombardi, 6\B 88100 Catanzaro (CZ)	Intervista telefonica	500	600	550
PROFESSIONECASA Via Francesco de Seta, 11 Catanzaro (CZ)	Intervista telefonica	700	1.050	875
	Valore medio	664	867	765

Tabella 1

Dall'esame dei dati della tabella 1, è evidente che, come spesso accade, ci sono valori diversi e discordanti tra i valori ottenuti dalle interviste telefoniche, ed i valori indicati dalle pubblicazioni OMI e Borsino Immobiliare.

Il mercato immobiliare nel Comune di Catanzaro risente del particolare momento di congiuntura economica, registrando pochissime transazioni con particolare riguardo al segmento di mercato ricercato, tale situazione è quotidianamente registrata dagli operatori locali del settore.

La zona OMI in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è la zona "Semicentrale/Via Lucrezia Della Valle – Dal Ponte per Catanzaro Sala al Mercatone", che riporta il codice zona "C5" per il quale sono stati rilevati i valori di mercato riportati nella tabella 1.

Tenendo conto delle considerazioni sopra esposte, il C.T.U. ritiene che il più probabile **valore di mercato unitario** sia da considerarsi nel valore medio tra quelli rilevati vale a dire pari ad **€ 765,00**.

Stabilito il valore unitario medio per il segmento di mercato, in condizioni normali, prima di moltiplicare per le rispettive superfici commerciali, al fine di tenere in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, rispetto alle caratteristiche medie legate ai prezzi di cui alla tabella 1, si procederà a moltiplicare i singoli valori medi normali precedentemente assunti per il coefficiente di merito Ω .

Il **coefficiente di merito Ω** , tiene in conto delle caratteristiche intrinseche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione che incidono in maniera diretta sull'attività commerciale oggetto di stima, rispettivamente indicate di seguito con Ω_1 , Ω_2 , Ω_3 , Ω_4 , Ω_5 .

L'**aspetto funzionale** tiene conto dell'illuminazione naturale, riscaldamento, condizionamento, insolazione vetrine, sicurezza antintrusione, dimensione area vendita, diposizione varie zone, altezza del locale, ambienti di deposito, il prodotto dei singoli coefficienti che per brevità si omettono conduce al valore del coefficiente Ω_1 .

Le **caratteristiche estetiche** tengono conto della gradevolezza della porta d'ingresso, e della vetrina principale, tinte e decori interni, pavimentazioni, piastrelle pareti WC, placche elettriche, altre finiture, il prodotto dei singoli coefficienti che per brevità si omettono conduce al valore del coefficiente Ω_2 .

La **caratteristica posizionale** sarà unica, dovrà essere individuata in quella prevalente e che qualifica maggiormente il locale commerciale, tra le caratteristiche si riportano: locale affacciato direttamente su una strada, locale passante posto su due strade, locale d'angolo posto su un incrocio, locale posto in una galleria commerciale, ecc... il valore scelto darà direttamente il coefficiente Ω_3 .

La **caratteristica dimensionale** sarà unica, dovrà essere individuata in quella prevalente e che qualifica maggiormente il locale, nel caso in esame essendo la superficie commerciale di vendita pari a circa 127 mq il coefficiente Ω_4 si stima in 1.13.

Le **caratteristiche di conservazione** tengono in conto eventuali opere di demolizione di ricostruzione che ovviamente servono alla manutenzione dell'immobile e sono espressi attraverso il coefficiente Ω_5 che, per il caso in esame, avendo un immobile in buone condizioni di manutenzione, si stima in 0,96, in quanto necessita di modesti interventi di manutenzione per come già specificato in risposta al quesito n. 1.

Pertanto riassumendo per il caso in esame si stimano i seguenti coefficienti di merito:

COEFFICIENTI DI MERITO	
<i>Caratteristica</i>	<i>Coefficiente</i>
Ω_1	1.20
Ω_2	1.00
Ω_3	0,95
Ω_4	1.13
Ω_5	0,96
$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5$	1.24

Tabella 2

$$€ 765,00 \times 1.24 = € 946,05 \cong € 946,00 \text{ Valore unitario}$$

Ai fini della stima del valore di mercato del bene *de quo* allo stato attuale, il C.T.U. per quanto sopra riportato, tenendo in conto i dati relativi alla superficie commerciale per come calcolati al quesito 2, ritiene di attribuire i seguenti valori:

$$€ 946,05 \times \text{mq } 127 = € 120.148,87 \cong € 120.150 \text{ Valore Immobile Pignorato}$$

6.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Per quanto riportato in risposta al quesito n. 1, il locale commerciale affinché possa essere funzionale necessita di modesti lavori di manutenzione ordinaria, degli stessi si è

già tenuto conto nel calcolo del valore di mercato attraverso l'utilizzo del coefficiente Ω_5 . Per quanto argomentato in risposta ai quesiti n. 9 e n. 10, per la regolarizzazione edilizia e catastale il costo è stimato in € 4.000,00. Per come indicato in risposta al quesito n. 7, le spese condominiali in arretrato da corrispondere al "Condominio Serena Scala C" ammontano ad € 1.654,13. Per quanto riportato in risposta al quesito n. 11, per la dotazione del certificato di prestazione energetica si stima un costo di € 317,20.

Pertanto, in definitiva l'ammontare totale delle spese è pari a:

$$€ 1654,13 + € 4.000,00 + € 317,20 = € 5971,33 \cong \mathbf{€ 6.000,00};$$

l'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € 6.000,00 da detrarre al valore di mercato dell'immobile pignorato, quindi:

$$€ 120.000,00 - € 6.000,00 = \mathbf{€ 114.000,00} \quad \text{Valore di mercato}$$

6.2 DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato del 15 % rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito delle seguenti valutazioni di demerito:

- Impossibilità di visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente, come nel caso di libero mercato;
- Ridotta efficacia della pubblicità immobiliare in quanto il mercato degli incanti prevede barriere all'accesso;
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il tradizionale acquisto d'immobili sul libero mercato;
- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
- La pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato, in quanto gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta;
- Per la mancata operatività della garanzia per vizi;
- Per la possibile svalutazione che l'immobile incorre dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15 % del valore di mercato desunto in precedenza, si ha:

$$€ 114.000,00 \times 15\% = € 17.100,00$$

$$€ 114.000,00 - € 17.100,00 = \mathbf{€ 96.900,00}$$

quindi si propone un **prezzo a base d'asta di € 96.900,00** .

7 QUESITO n.5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

In esito all'attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, si ritiene che si possa procedere alla vendita in **unico lotto**, non ritenendo vantaggiosa la divisione in più lotti.

8 QUESITO n.6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli.

Nel caso in esame l'esecutato ha la piena proprietà del bene pignorato, pertanto non risultano comproprietà.

9 QUESITO n.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 sull'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;

Il consulente, ha potuto verificare presso gli Uffici Comunali, accedendo alla visione delle tavole componenti il Piano Regolatore Generale in vigore, che l'area su cui è ubicato il fabbricato che ospita l'immobile oggetto della presente relazione, **non è soggetta a Vincoli Tutori ed Inibitori**, l'immobile non risulta soggetto a vincoli ambientali Storico artistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42.

Dall'esame della **Tav. A3.2D Vincoli – Zone di Rispetto** (v. all. n.6 pp.1-3) si è potuto verificare che:

- Non risulta compreso nella perimetrazione delle aree a vincolo "paesaggistico" di cui alla L. 431/85;
- Non risulta compreso nella perimetrazione di aree soggette al vincolo "Idrogeologico" di cui al Regio Decreto 30.12.1923 n. 3267 e s.m.i.;
- Non esistono vincoli di cui alla Legge 16 Giugno 1927 n. 1766 (Usi Civici).

Dall'esame della **Tav. P2.1 Dbis Tavola di azzonamento – Zone territoriali omogenee – Zone di recupero (L.457/78 – Art. 27) – Zone di recupero (L. 47/85 – Art. 29) Zone con l'obbligo di Pianificazione attuativa – Aree per standard** (v. all. n.6 pp.4-6) si è potuto verificare che:

- Non risulta compreso nella perimetrazione di aree classificate a rischio dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001.

Il C.T.U. con Pec del 19.03.2018 ha richiesto alla S.A.C.I. di [REDACTED] in qualità di amministratore di condominio dello stabile che ospita i locali pignorati, documentazione utile ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto (v. all. n.10).

Non avendo ricevuto risposta, in data 16.04.2018, contattava telefonicamente l'amministratore, il quale riferiva che gli stessi non erano più amministratori del condominio di cui fa parte l'immobile pignorato, che da qualche giorno il nuovo amministratore era [REDACTED], di non avere documentazione utile, ed alla richiesta specifica relativa ad eventuali gravami dell'esecutata nei confronti del condominio, riferiva che lo stesso condominio a mezzo dell'Avv. [REDACTED] aveva proceduto con atto d'intervento nella presente procedura esecutiva.

Lo scrivente dagli atti di causa, ha potuto verificare che, come indicato nell'atto d'intervento nella presente procedura esecutiva immobiliare n. 25/2017, del Condominio Serena, scala C, in persona del suo amministratore pro tempore, Sig.ra [REDACTED], nei confronti del debitore esecutato [REDACTED], a seguito del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, emesso dal Giudice di Pace di Catanzaro, recante il n. 828/2017 dell'11.09.2017, depositato in pari data, che riporta quanto segue: "...alla [REDACTED] in persona del liquidatore p.t. , sita in [REDACTED] di pagare immediatamente, a favore del Condominio "Serena Scala C", sito in Catanzaro (CZ), Via A. Fares, 20, in persona del suo amministratore pro tempore, la somma di € 1.170,27, oltre interessi ex D.lgs. 231/2002 dal decreto, nonché spese e competenze del procedimento che si liquidano in complessive € 296,00 di cui € 76,00 per spese vive ed € 220,00 per onorari, oltre rimborso forfettario come per legge, oltre iva e cpa", il Condominio Serena, Scala C (c.f. [REDACTED]) alla data dell'atto d'intervento del 11.12.2017 ha richiesto l'ammontare di € 1.654,13.

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

Per come già riportato al precedente quesito n.7, dall'esame della **Tav. A3.2D Vincoli - Zone di Rispetto** (v. all. n.6 pp.1-3) si è potuto verificare che:

- Non esistono vincoli di cui alla Legge 16 Giugno 1927 n. 1766 (Usi Civici).

11 QUESITO n.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;

Il C.T.U. al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene pignorato, con mail Pec del 19.03.2018 indirizzata all'Ufficio Protocollo Generale ed al Settore Edilizia Privata del Comune di catanzaro, ha richiesto l'accesso agli atti.

In data 14.05.2018 il Comune di Catanzaro ha rilasciato la documentazione utile al fine della risposta al presente quesito.

L'immobile pignorato attualmente ricade nella zona territoriale omogenea "B3" "Zona Residenziale di Completamento degli Ambiti Urbani Già Dotati di Pianificazione

Attuativa” del vigente Strumento Urbanistico, approvato con Decreto Regionale n. 14350 del 08.09.2002 e pubblicato sul B.U.R. n.21 del 16.11.2002 (v. all. n.6 pag.5).

L’immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione edilizia n. 1485 del 2.03.85**, diretto ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di *costruzione di n. 2 fabbricati sociali – Piano di zona n. 3 comparto A/b lotti n. 31-32-33* (v. all. n.11 pp.1-4).
- **Concessione edilizia n. 13570 del 19.06.87**, diretto ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di *Variante per la costruzione di n. 2 fabbricati sociali – Piano di zona n. 3 comparto A/b lotti n. 31-32-33* (v. all. n. 11 pp.10-13).
- **Concessione edilizia n. 6832 del 22.12.89**, diretto ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di *Variante parzialmente in sanatoria per la costruzione di un fabbricato sociale – Piano di zona n. 167/62* (v. all. n.11 pp. 24-27).

Il fabbricato con struttura in c.a. è stato realizzato con **autorizzazione del Genio Civile** n. 11821 del 02.02.1985, in conformità alle norme tecniche di edilizia sismica Legge n. 64 del 02.02.1974 ed alla disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato Legge n. 1086 del 05.11.1971 (v. all. n.11 pp.36); è stato rilasciato **certificato di rispondenza** n. 7640 del 13.07.88 dalla Regione Calabria – Assessorato ai LL.PP. - Ufficio del Genio Civile (v. all. n.11 pp.36).

L’immobile ha avuto **parere sanitario** rilasciato ai sensi dell’art. 221 del T.U. Leggi Sanitarie n. 1265, in data 30.07.90 dall’Unità Socio Sanitaria Locale n. 18 di Catanzaro (v. all. n.11 pp.38).

Relativamente agli impianti elettrici è stata rilasciata dichiarazione di conformità in data 24.03.1999 dall’ing. Francesco RENDA (v. all. n.11 pp.38).

Gli impianti di riscaldamento relativamente ai piani residenziali sono stati progettati tenendo conto della norma 373/76 (v. all. n.11 pp. 37);

L’immobile è dotato di **certificato di abitabilità** rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro in data 24.05.2000 (v. all. n.11 pp.38).

Dagli elaborati tecnici allegati ai permessi di cui sopra, ed in particolare dal confronto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo con la pianta di progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 6832 del 22.12.89 (v. all. n. 11 pag. 33) si rileva che:

- la sagoma dell’edificio, è conforme al progetto, in quanto seppur presenti degli scostamenti, gli stessi rientrano nei limiti di tolleranza usualmente adottati nel campo edile, ed oltre modo riconosciuti dalle norme¹ vigenti (v. all. n.8 pag.5).
- all’interno di quello che sarebbe dovuto essere un unico locale dotato di bagno ed antibagno (v. all. n.11 pag.33) per come da progetto, sono stati realizzati l’ingresso, tre locali più piccoli ed un bagnetto di servizio, indicati nella pianta di rilievo con le lettere “A”, “B”, “E”, “F”, “G”. Pertanto lo stato di fatto (v. all. n.8 pag.1) non corrisponde con la pianta di progetto (v. all. n.8 pag.5) e con la

¹ L’art. 34 del D.P.R. 380/01 – INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA’ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE al comma 2 stabilisce che: “Ai fini dell’applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazione di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”

planimetria catastale (v. all. n.8 pag.4). Si rileva in merito che tale situazione risale sin dall'acquisto dell'immobile da parte della società esecutata, per come riportato a pag. 2 nella copia dell'atto di compravendita (v. all. n. 5).

- dalla pianta di progetto i tre accessi dall'esterno hanno dimensioni (2,40 x 2,70) m gli stessi risultano rappresentati nel prospetto di progetto da tre serrande metalliche (v. all. n. 1 foto 1-2). Da rilievo effettuato, si è riscontrato che le dimensioni delle serrande metalliche di progetto corrispondono a quanto riscontrato nello stato di fatto, ma all'interno delle stesse, sono stati realizzati degli infissi, due finestre nelle aperture di estremità, una porta finestra in quella centrale, che costituisce l'unico accesso dall'esterno, tali infissi interni, non sono rilevabili negli elaborati di progetto (v. all. n.11 pag. 33).
- Alcuni infissi sono stati realizzati in posizione leggermente diversa rispetto al progetto vedasi locale "A", "B" e "C" (v. all. n.8 pag.5).

12 QUESITO n.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;

Le difformità riscontrate per come indicato al quesito 9, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni, nel diverso posizionamento delle aperture previste originariamente oltre che nella realizzazione d'infissi interni a ridosso delle serrande metalliche, queste ultime già previste in progetto, sono evidenziate nella pianta con indicazione degli abusi rilevati (v. all. n.8 pag.5).

Tali difformità, consistenti in interventi edilizi abusivi di minima entità non comportanti incremento di valore dell'immobile, realizzati in assenza e/o in difformità del titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. n. 380, comportano una **sanzione pecuniaria di € 1.000,00**. Gli stessi potranno essere sanati ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 con la presentazione di una **S.C.I.A. in sanatoria** nella quale si allegnerà come elaborato grafico l'esatta rappresentazione dello stato di fatto senza il pagamento di ulteriori oneri ed oblazioni.

Per le prestazioni tecniche, relative alla pratica **S.C.I.A. in sanatoria**, si stima un onorario professionale di **€ 1.700,00** comprensivo di contributo previdenziale pari a 4% e di I.V.A. pari al 22%.

Contestualmente alle difformità riguardanti la situazione reale dei luoghi rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, le stesse dovranno essere sanate dal

punto di vista catastale, procedendo alla **regolarizzazione catastale**, con la presentazione dell'aggiornamento della planimetria catastale ed della correzione dell'indirizzo dell'immobile (gratuita). Per tale pratica, si stima un onorario professionale di € **1.300,00** comprensivo di contributo previdenziale pari al 4% e di I.V.A. pari al 22%.

Pertanto per la **regolarizzazione edilizia e catastale** si stima una **spesa totale** (sanzioni e onorari professionali) di € **4.000,00** .

13 QUESITO n.11: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Come precisato al quesito 1, l'immobile pignorato è dotato dei seguenti impianti:

- Impianto idrico-sanitario;
- Impianto d'illuminazione;
- Impianto di riscaldamento;
- Impianto d'allarme antifurto.

Dall'esame visivo, gli stessi, sembrano essere in buone condizioni di manutenzione, e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione, essendo stata edificata negli anni 80.

Da quanto appreso l'immobile in oggetto non è dotato di **attestato di prestazione energetica**, pertanto si stima che i costi da corrispondere a tecnico abilitato per la stesura dell'elaborato, possano ammontare a € **317,20** comprensivi del 4% cassa di previdenza e del 22% di iva.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

Allegato	1	-	Documentazione fotografica	pp. 3
Allegato	2	-	Verbale di sopralluogo	pp. 1
Allegato	3	-	Ispezione Ipotecaria	pp. 8
Allegato	4	-	Documentazione Catastale	pp. 6
Allegato	5	-	Copia atto compravendita	pp. 15
Allegato	6	-	Vincoli Tutori e Inibitori	pp. 6
Allegato	7	-	Sovrapposizione Foglio di mappa ortofoto	pp. 1
Allegato	8	-	Piante	pp. 5
Allegato	9	-	Quotazioni Immobiliari	pp. 2
Allegato	10	-	Richiesta documentazione S.A.C.I.	pp. 8
Allegato	11	-	Documentazione Edilizia Urbanistica	pp.38

La presente Relazione Tecnica è stata trasmessa a mezzo PEC alle parti in data 04.06.2018, l'attestazione dell'avvenuto invio si trova in allegato al deposito telematico della perizia.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione dell'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi eventuale chiarimento o ulteriori necessità.

Catanzaro, 31.05.2018

04.06.2018

Arch. Massimo Mercurio M.T.



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The text within the stamp includes: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI - PAESAGGISTE CONSERVATORI', 'ARCHITETTURA', 'n. 1053', 'MARUCCIA TIZZANO', 'MASSIMO MERCURIO', 'ARCHITETTO', 'CANTARUZZO - CATANZARO - PASTORICCIO', and 'L. CCADU'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink that appears to read 'Massimo Mercurio'.