

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.ESPR. 90/2022
G.E. DOTT. LUCA MERCURI

CREDITORE PROCEDENTE:

UNICREDIT S.P.A. - CON L'AVVOCATO MARIA ROSA DE SIMONE

DEBITORE ESECUTATO:

██████████ – NON COSTITUITO



0

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

ING. DANILO ISABELLO, NOMINATO DAL SIG. GIUDICE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



1. Premessa	2
2. Analisi dei documenti depositati art. 567	6
SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”	
3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni	8
3.1 Dati catastali	8
3.2 Descrizione del bene	12
3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata	27
4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà	28
5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso	29
6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati	30
7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione	31
8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente	32
9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico	35
10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica	36
10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	36
10.2 Regolarità edilizia del bene	37
11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive	40
12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.	41
SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”	
13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima	44
13.1 Criterio di stima dei fabbricati	46
13.2 Stima del valore di mercato del bene sito in Catanzaro	51
14. Conclusioni	57

SEZIONE 3 – ALLEGATI

- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare
- Allegato 5 - Estratti notarili
- Allegato 6 - Estratti gestione condominiale - SINTEG CALABRIA - ITALCONDOMINI
- Allegato 7 - Dossier fotografico
- Allegato 8 - Elaborati grafici
- Allegato 9 - Quotazioni immobiliari



1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, riceve in data 22/11/2022 (notifica in pari data) incarico dal dott. Luca MERCURI, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della procedura esecutiva n.90/2022 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "due diligence" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario esterno l'Avv. Vincenzo ARNÒ.

In particolare viene posto allo scrivente il seguente quesito:

“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione 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, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***



- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni 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;*
- 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 preteso di € 200,00.*

Il Giudice dell'Esecuzione:

- *Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi **breve relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.*
- *Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (16/03/2023) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.*
- *Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.*
- *Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si*



intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 22/11/2022 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso il bene pignorato, previo invio di comunicazione sopralluogo (previsto per il 30/11/2022) alle parti costituite. Nello specifico in data 23/11/2022 lo scrivente ha inoltrato a mezzo PEC la comunicazione di sopralluogo al difensore del creditore procedente, al debitore esecutato, nonché al Custode Giudiziario.

In data 30/11/2022 alle ore **9:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Catanzaro al viale Europa snc e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: Foglio 98, particella 1016, subalterno 29. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ Avv. Vincenzo ARNÒ in qualità di Custode Giudiziario
- ✓ Geom. Matteo CIAMPA in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Considerato che una porzione dell'unità immobiliare risultava non ispezionabile in quanto non reperite dal proprietario le chiavi, in accordo con il sig. [REDACTED] è stato fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 06/12/2022 alle ore 9:00 presso i luoghi di causa.

Al termine del sopralluogo (ore **10:30**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

In data 06/12/2022 alle ore **9:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della società esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ Geom. Matteo CIAMPA in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione della porzione di unità immobiliare non ispezionata nel precedente sopralluogo e con le relative attività di rilievo metrico e fotografico.

Su richiesta dell'Esperto Stimatore, il sig. [REDACTED] ha prodotto in originale documentazione edilizio-progettuale relativa al fabbricato in oggetto; tale documentazione è stata acquisita dall'Esperto al fine di estrarne copia.

Al termine del sopralluogo (ore **10:30**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione (*Allegato 1*).

In data 13/12/2022 è stata depositata in cancelleria la Relazione preliminare.

Sono stati effettuati i seguenti accessi agli uffici preposti, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi on line disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito.

✓ Comune di Catanzaro

- ❖ In data 25/11/2022 è stata inoltrata, a mezzo portale SUE, richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice Univoco SUE n.5745, protocollo n.527911/2022). In data 14/12/2022 è stato rilasciato il certificato n.402.



❖ In data 29/12/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti, acquisita in data 30/12/2022 al protocollo n.167293. In data 04/01/2023 lo scrivente si è recato presso l'ufficio e dopo aver preso visione della documentazione l'ha ritirata in copia.

La documentazione estratta presso il *Comune di Catanzaro* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ *Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali*

In data 22/11/2022 e 23/11/2022 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 3*.

✓ *Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare*

❖ In data 30/12/2022, lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

❖ In data 24/11/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in data in pari data al protocollo n.129948. L'ufficio ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.140496 del 19/12/2022.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 4*.

✓ *Estratti notarili*

❖ In data 29/11/2022, 30/12/2022 e 02/01/2023, lo scrivente ha effettuato richiesta copia contratti presso il Notaio Paola GUALTIERI. In data 07/12/2022 lo scrivente ha ricevuto a mezzo mail il seguente atto:

- Atto di Compravendita del 29/01/2004 repertorio n.134265

In data 09/01/2023 lo scrivente ha ritirato presso lo studio notarile i seguenti atti:

- Deposito Regolamento di condominio repertorio 154264/46318 del 09/11/2011
- Convenzione repertorio n.137267 del 15/11/2004

La documentazione estratta presso *Notaio Paola GUALTIERI* è riportata nell'*Allegato 5*.

✓ *Gestione condominiale – SINTEG CALABRIA - ITALCONDOMINI*

In data 30/11/2022, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni condominiali. L'amministratore di condominio ha riscontrato la richiesta con PEC del 05/12/2022.

La documentazione estratta presso la *SINTEG CALABRIA - ITALCONDOMINI* è riportata nell'*Allegato 6*.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

¹ SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.



2. Analisi dei documenti depositati art. 567 c.p.c.

“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inadonei [...]”

In relazione al precitato controllo, nel fascicolo d'ufficio si è riscontrato quanto segue:

- ✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - È presente la Certificazione Notarile del Notaio Vincenzo CALDERINI (*Allegato 4*), sede in Maddaloni (CE) inerente alle formalità a carico dell'esecutato a tutto il 23/09/2022. In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti ai beni pignorati ubicato in Catanzaro (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 09/11/2006 ai numeri 20915/3622
 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 23/09/2022 ai numeri 13427/11144
- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, risultano allegate le visure catastali.

La documentazione prevista dall’art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

I suddetti documenti sono allegati alla presente relazione tecnica.

L’ispezione ipotecaria (*Allegato 4*), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 30/12/2022 sull’immobile pignorato, non ha evidenziato ulteriori formalità.



SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”

7

Firmato Da: ISABELLO DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54375f1192269ef4ec64b6b52a64133c



3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni

“L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);”.

A seguito del sopralluogo effettuato e della consultazione delle planimetrie, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del compendio immobiliare.

Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 7)* ed agli elaborati grafici (*Allegato 8*).

3.1 Dati catastali del bene

Bene costituito da un'unità immobiliare quale porzione di un fabbricato sito nel comune di Catanzaro, come di seguito catastalmente identificato, con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 98 di detto comune (**Figura 1**):

📍 Foglio 98, particella 1016, subalterno 29, categoria C/2, classe 1, consistenza 483 mq, rendita € 1.022,74, viale Europa snc, piano S2-T.

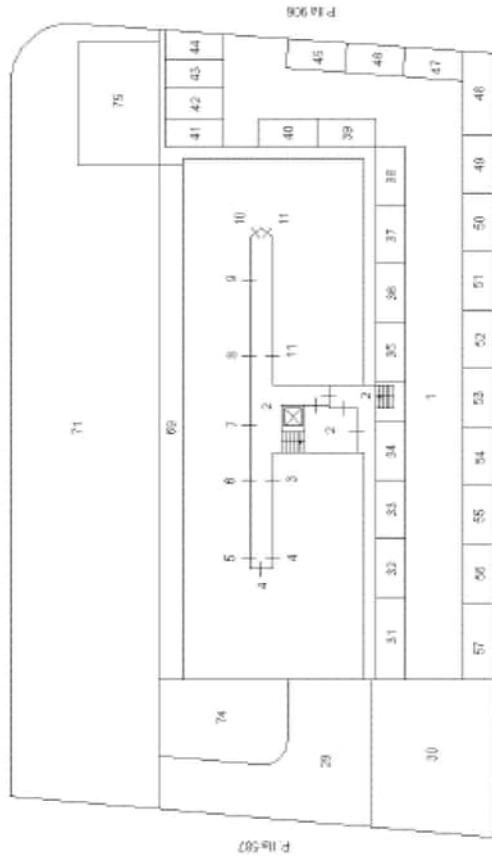


Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 98 del comune di Catanzaro – Individuazione fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento

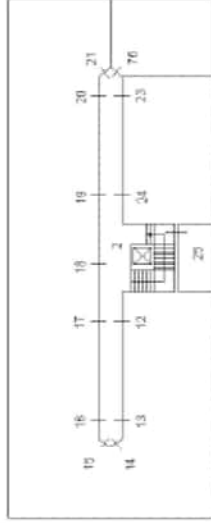


PIANO TERRA

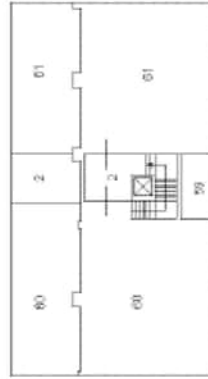
Viale Europe



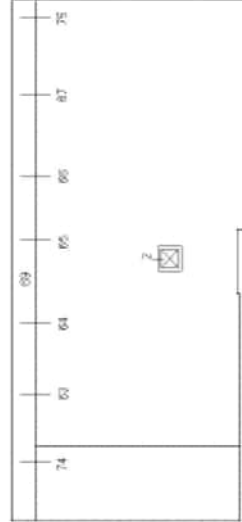
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO SEMINTERRATO



PIANO SECONDO SEMINTERRATO

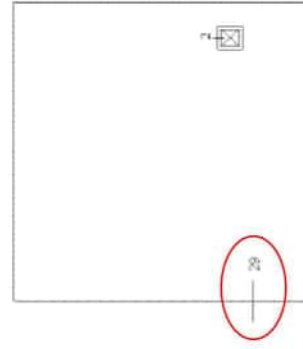


Figura 2 - Elaborato planimetrico particella 1016 – Cerchiato in rosso il subalerno oggetto di esecuzione

Il fabbricato è individuato dalla particella 1016, risulta di ampie dimensioni e come si evince dall'elaborato planimetrico (**Figura 2**) si sviluppa su n.5 livelli: piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

I suddetti livelli di piano, come si evince dall'elenco subalterni, risultano catastalmente censiti nel modo seguente:

- ❖ Piano secondo seminterrato - *locale di deposito*
- ❖ Piano primo seminterrato - *negozio*
- ❖ Piano terra – *box auto e uffici*
- ❖ Piano primo – *uffici*
- ❖ Piano secondo – *appartamenti*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, individuata dal subalterno 29, si sviluppa su due livelli posti al piano terra (l'area pertinenziale) ed al piano secondo seminterrato l'immobile vero e proprio.

Di seguito viene riportata la planimetria catastale (**Figura 3**) dell'unità immobiliare.

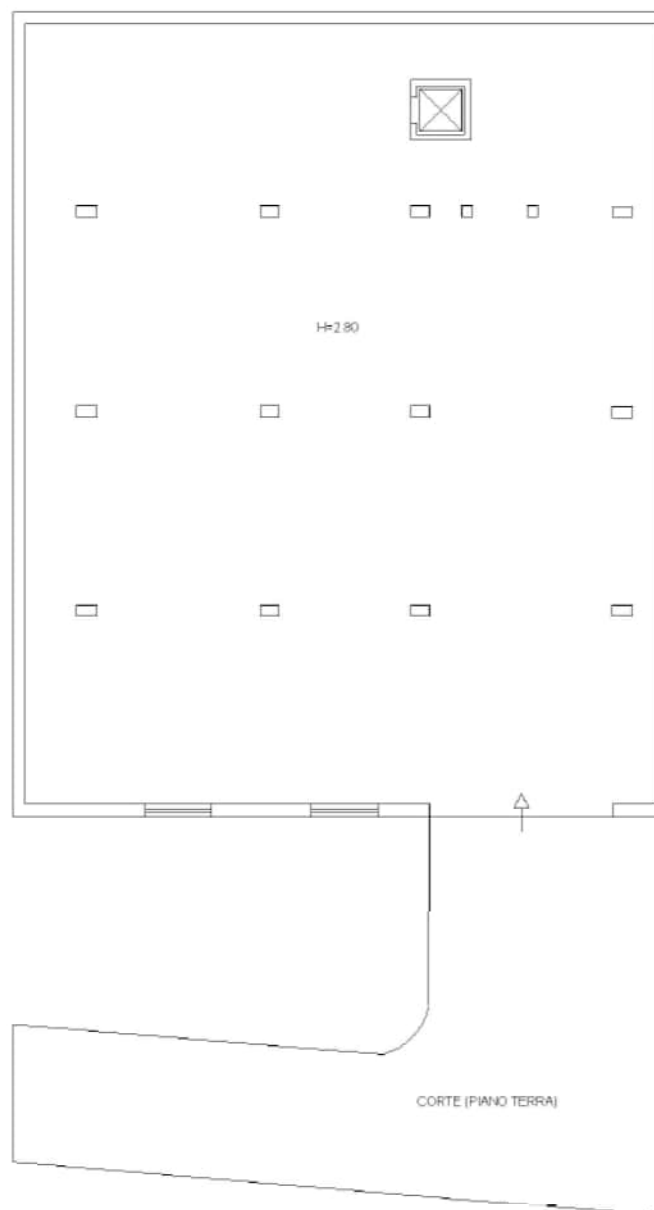


Figura 3 – Planimetria catastale subalterno 29 – piano S2-T - particella 1016 – foglio 98 – Catanzaro



Le coerenze dell'unità immobiliare sono le seguenti:

- a NORD interrato
- a SUD parzialmente interrato e prospiciente l'area pertinenziale esterna
- a EST interrato
- a OVEST interrato

Come ravvisabile dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, il subalterno oggetto di esecuzione risulta intestato in piena proprietà alla società eseguita:

██████████ sede in ██████████ – P.IVA ██████████



3.2 Descrizione del bene

Antica città collinare, Catanzaro è sede del governo regionale e di importanti funzioni direzionali, ha un'economia basata sul terziario, sull'industria e, in minor misura, sulle attività rurali.

La popolazione catanzarese, si divide tra il centro storico e alcuni importanti quartieri: Gagliano, Santa Maria e Lido.

Il suo territorio si stende dalle pendici della Presila alla costa ionica (da 664 metri di quota fino al livello del mare). L'abitato ha un andamento plano-altimetrico collinare.

Crocevia tra le strade statali nn. 19 delle Calabrie, 109 bis della Piccola Sila, 280 dei Due Mari e 19 quater delle Calabrie, ha un casello autostradale (Lamezia Terme-Catanzaro) sulla A3 Salerno-Reggio Calabria, distante 33 km.

La sua stazione ferroviaria è sulla linea Lamezia Terme-Catanzaro Lido; l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (33 km dal centro cittadino, collegato con ferrovia, navette e raccordo autostradale) garantisce collegamenti giornalieri con Roma e Milano nonché collegamenti settimanali con Paesi europei; quello di Napoli/Capodichino dista 411 chilometri. Il porto mercantile è a 66 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 158 e 146 km.

La sua straordinaria posizione baricentrica, al centro della Calabria, e la sua vicinanza a un ricco patrimonio paesaggistico e storico-archeologico ne fanno un punto di riferimento per gli itinerari turistici e culturali oltre che polo di gravitazione per i comuni della provincia.

La sua economia è trainata soprattutto dal terziario, con un articolato apparato ricettivo, una vasta rete distributiva e un efficiente comparto dei servizi.

Non mancano, comunque, le tradizionali attività rurali. L'industria, a sua volta, è rappresentata da numerose aziende, che operano nei più svariati comparti.

Sede di Usl, di distretto scolastico e di Apt, dispone di scuole di ogni ordine e grado, di farmacie, ospedali, cliniche e poliambulatori e di un buon numero di biblioteche, musei e pinacoteche.

È inoltre sede dell'Università statale "Magna Grecia" con le sue tre facoltà principali di medicina, farmacia e giurisprudenza, dell'Isef, dell'Accademia di Belle Arti, della Corte d'Appello, dell'Ufficio scolastico regionale, dei principali uffici statali, di stazioni televisive interregionali, delle sedi regionali di Ansa e Agi.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova in località "Verghello" del comune di Catanzaro in prossimità dell'ingresso alla frazione Lido ed è raggiungibile da viale Europa (ovvero SP48) che si dirama direttamente dalla SS280 (cfr. ortofoto in **Figura 4**).

L'accesso al fabbricato avviene da viale Europa mediante n.2 ingressi che consentono di raggiungere rispettivamente i piani seminterrati (Ingresso I1 in **Figura 4**) ed i restanti piani (Ingresso I2 in **Figura 4**).





Figura 4 – Raggiungibilità del fabbricato evidenziato con tratteggio giallo





Figura 5 - Raggiungibilità del fabbricato - viale Europa (ovvero SP48) che si dirama direttamente dalla SS280 – Ingresso I1



Figura 6 – Ingresso all'unità immobiliare dall'area esterna costituita da rampa



Figura 7 - Raggiungibilità del fabbricato - viale Europa (ovvero SP48) che si dirama direttamente dalla SS280 – Ingresso I2



Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme riportate in **Figura 8** e **Figura 9**. Il fabbricato è dotato di vano ascensore che raggiunge il piano secondo seminterrato.



Figura 8 - Vista 3D del fabbricato



Figura 9 - Vista di insieme del fabbricato



Come risultante dalla relazione tecnico-illustrativa allegata al progetto del fabbricato (indicato come corpo "E"), esso ha un'area di sedime di circa 774,00 mq, costituito da tre piani più un ulteriore parziale piano sottotetto ed un parziale piano cantinato destinato a parcheggio.

Il fabbricato sorge limitrofo alla strada, arretrato rispetto alla stessa di circa 12 m, e risulta perfettamente simmetrico rispetto all'asse verticale.

Il piano terra, direttamente accessibile dalla strada di Germaneto, è destinato a negozi, mentre il piano primo, che risulta piano terra nella parte posteriore, è destinato a studi professionali, così come a studi professionali è destinato anche il piano secondo.

La copertura del piano sottotetto è a falde inclinate, con manto superiore in tegole coppi, mentre la parte residua è prevista a terrazzo non praticabile.

La struttura del fabbricato è del tipo intelaiato in c.a., con muratura di tomagno del tipo a cassetta con interposta intercapedine coibentata, tramezzatura in laterizio forato, intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale a tre strati.

Il fabbricato indicato come "Corpo E", fa parte del Piano Attuativo [REDACTED] definitivamente approvato con delibera di C.C. n.67 del 09/10/2004.

Il suddetto piano (cfr. planimetria in **Figura 9**) prevede la realizzazione di un unico lotto residenziale, comprendente i quattro fabbricati indicati in progetto come Corpo "A", i due fabbricati denominati "Corpo "B", il fabbricato indicato come Corpo "C" ed i due fabbricati indicati come Corpo "D", e di un unico lotto per servizi ed attrezzature comprendente i fabbricati indicati in progetto come Corpo "E" e Corpo "F".

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si sviluppa su di un unico livello posto al piano secondo seminterrato, mentre la relativa area pertinenziale costituita dalla rampa di accesso si diparte dal piano terra.

All'attualità il bene risulta frazionato in n.2 unità immobiliari aventi accessi indipendenti; il frazionamento è stato realizzato mediante tramezzatura in cartongesso e, come dichiarato in sede di sopralluogo dal Legale Rappresentante della società esecutata, in assenza di titolo edilizio.

In termini di vani il bene risulta conformato nel modo seguente:

- ❖ DEPOSITO 1 – costituito da un unico vano dotato di bocca di lupo e da ingresso costituito da serranda avvolgibile e retrostante infisso in alluminio;
- ❖ DEPOSITO 2 – costituito da n.2 vani di cui uno dotato di bocca di lupo ed un piccolo vano WC dotato di infisso esterno; l'ingresso è costituito da serranda avvolgibile. In questo deposito è presente il vano ascensore.



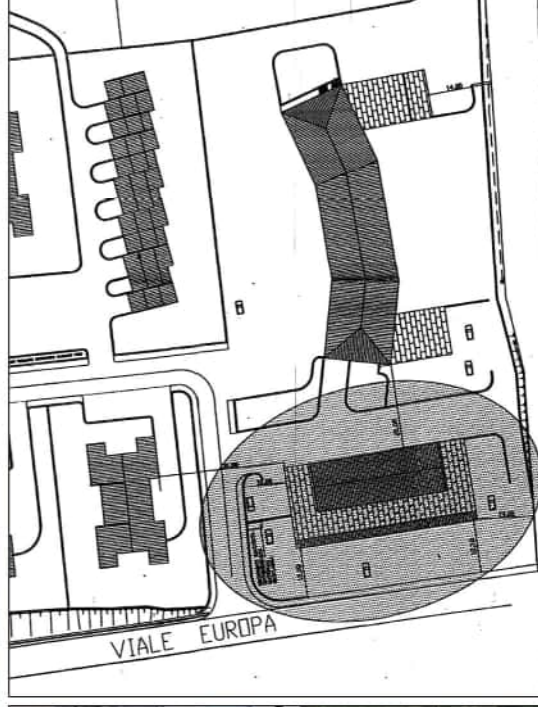
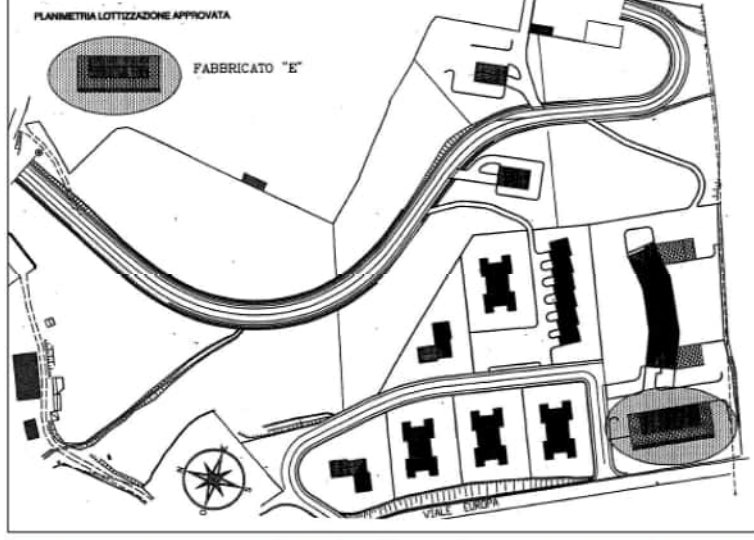


Figura 10 – Stralco elaborato progettuale – Planimetria lottizzazione - Ortofoto



Figura 11 - Ingresso al DEPOSITO 1 (sotto) e al DEPOSITO 2 (sopra)



Figura 12 - Bocche di lupo presenti nei depositi



Figura 13 - Infisso presente nel vano WC





Figura 14 - Vano ascensore presente nel DEPOSITO 2. A destra accesso al vano ascensore dal piano terra del fabbricato

I due depositi risultano collegati da un infisso in legno (porta) allo stato sigillata e non apribile. Di seguito è riportata la planimetria come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, nonché idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.



Figura 15 - Porta di collegamento tra i due depositi



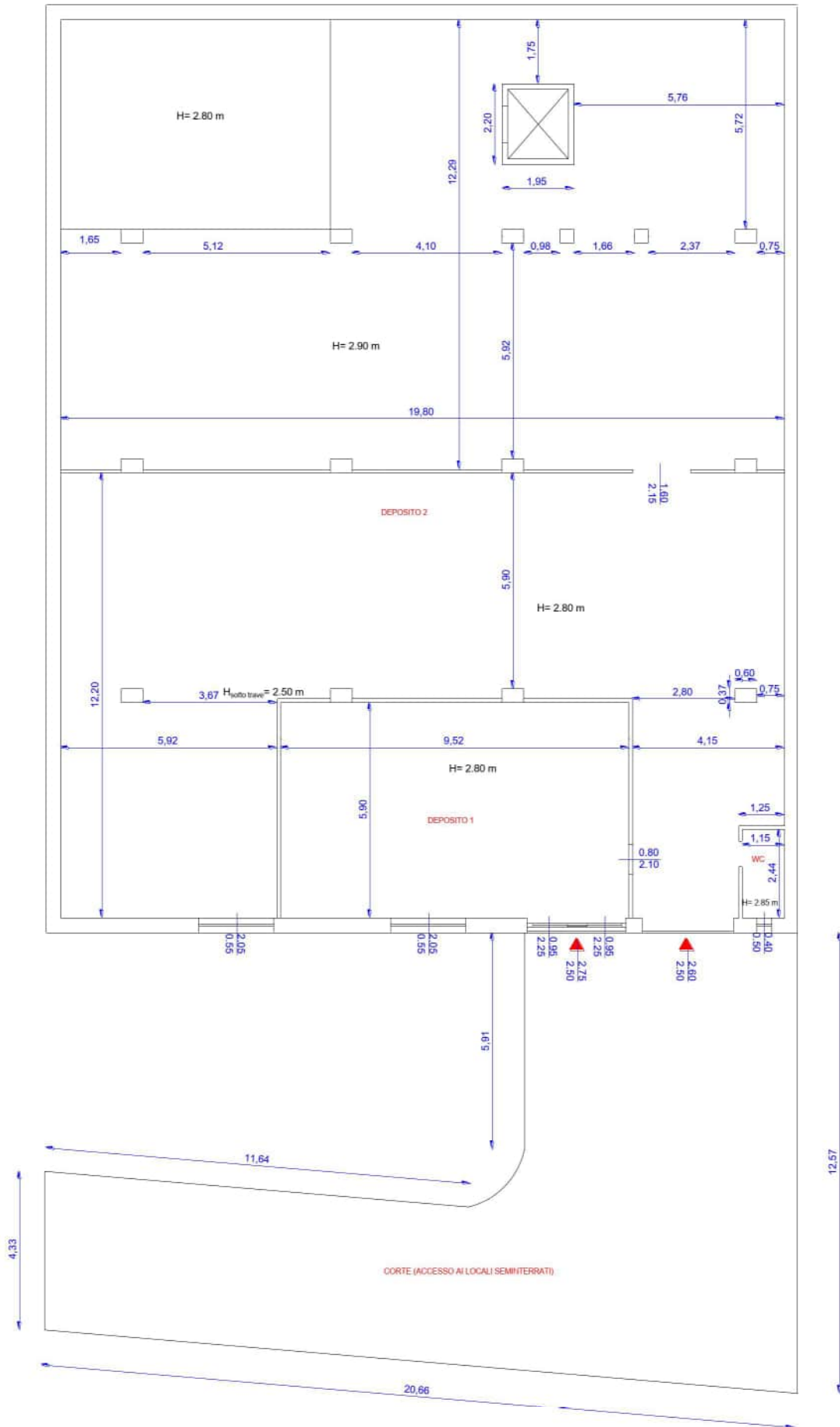


Figura 16 - Planimetria da rilievo subalterno 29 – piano S2-T - particella 1016 – foglio 98 – Catanzaro



Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne al bene, si rileva come lo stesso si presenti in entrambi i depositi in pessimo stato di conservazione.

Sono stati rilevati in sede dei sopralluoghi (effettuati successivamente a copiosi fenomeni piovosi) rilevanti fenomeni infiltrativi pregressi e attivi che hanno comportato il deterioramento delle finiture e la presenza di acqua stagnante all'interno dei depositi.



Figura 17 - Deterioramento delle finiture a causa delle infiltrazioni nel DEPOSITO 1



Figura 18 - Presenza di acqua stagnante nel DEPOSITO 1



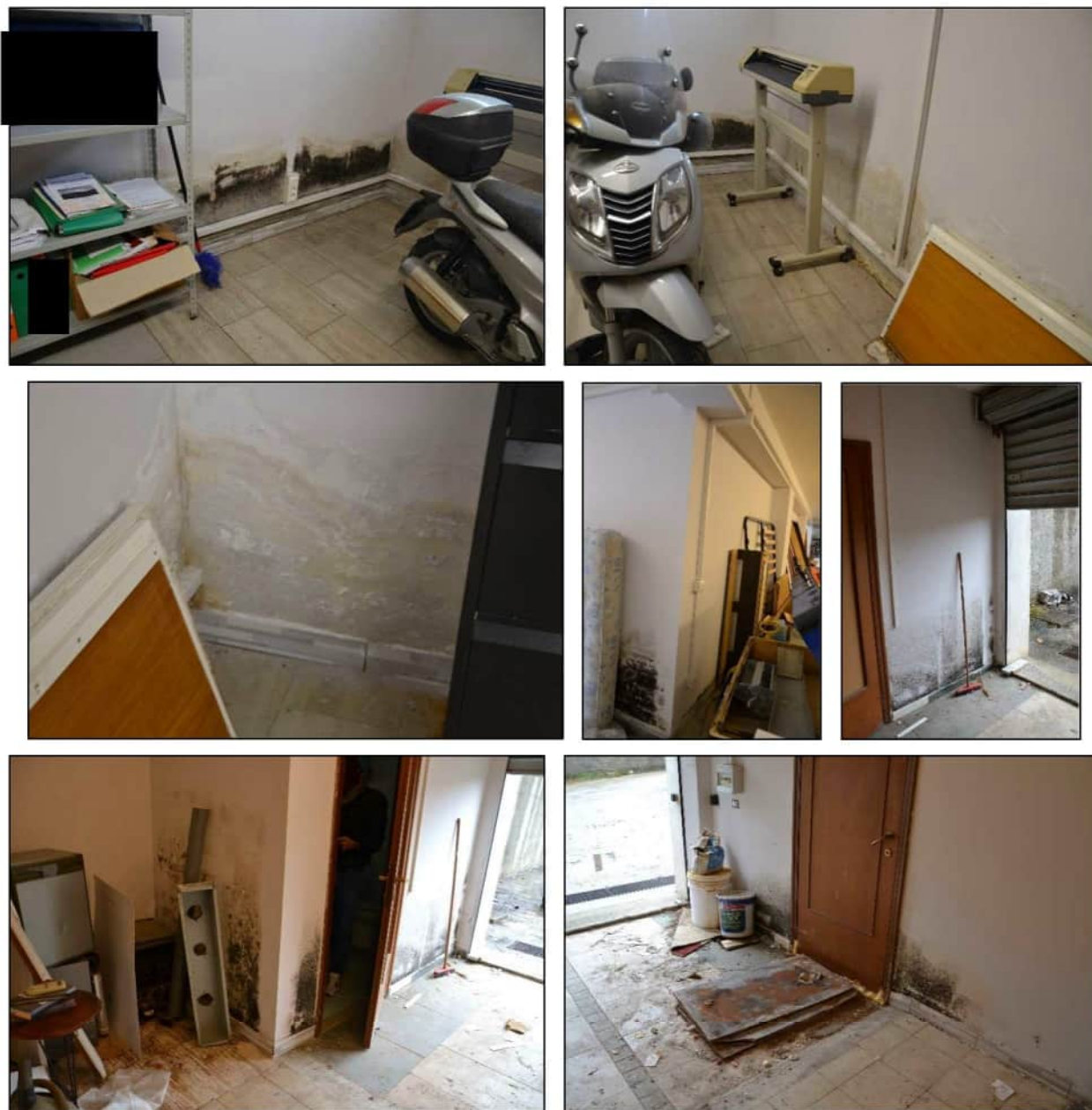


Figura 19 - Deterioramento delle finiture a causa delle infiltrazioni nel DEPOSITO 2



Figura 20 - Presenza di acqua stagnante nel DEPOSITO 2



DEPOSITO 1 - Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Gli infissi esterni, in alluminio e vetro singolo si presentano in discrete condizioni.

DEPOSITO 2 - Pavimentazione in parte realizzata in piastrelle in parte allo stato rustico; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate. Soffitto pitturato. Gli infissi esterni, in alluminio e vetro singolo si presentano in discrete condizioni. Le partizioni risultano realizzate con tramezzature in cartongesso non interamente completate. Le pareti del bagno sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

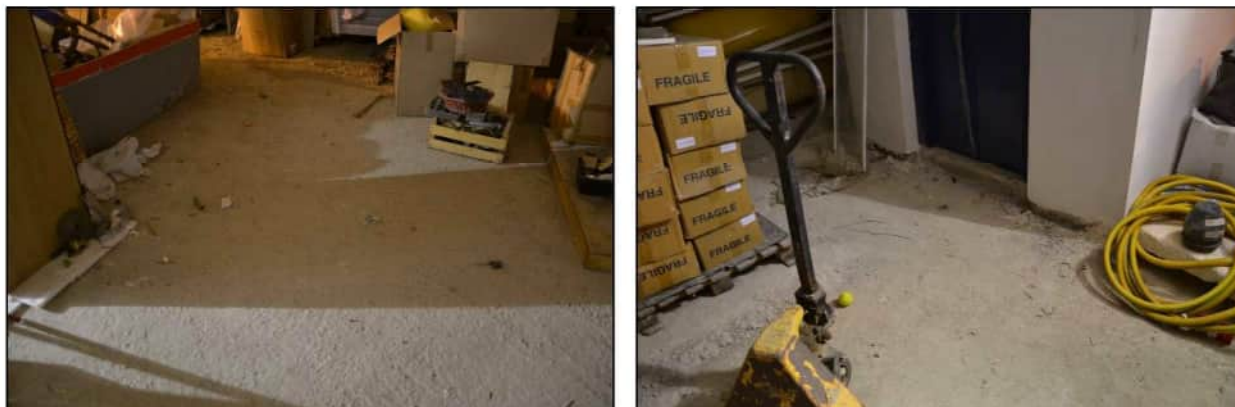


Figura 21 - Porzione pavimento DEPOSITO 2 allo stato rustico



Figura 22 – Tramezzature in cartongesso incomplete

Il DEPOSITO 2 risulta gravato da servitù di impianto relativa alla presenza della tubazione condominiale della fogna e del vano ascensore.





Figura 23 - Tubazione fognaria condominiale

L'unità immobiliare risulta dotata di contatore elettrico (il medesimo per entrambi i depositi) allo stato staccato; sono presenti corpi illuminanti a soffitto, ma allo stato l'illuminazione è realizzata mediante corpi illuminanti autonomi.



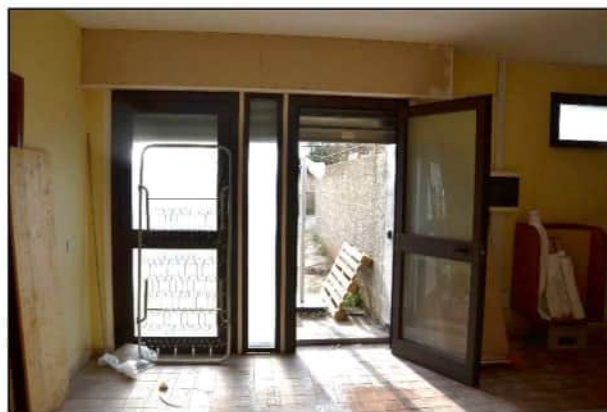


Figura 24 – Interno DEPOSITO 1





Figura 25 – Interno DEPOSITO 2



3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata

Come risultante dalla documentazione prodotta dalla società esecutata, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in base alla DIA protocollo n.28776 del 12/04/2006 all'interno del Piano Attuativo '██████████' approvato con Delibera C.C. n.67 del 19/10/2004 e successiva variante al piano, approvata con Delibera C.C. n.60 del 03/09/2007.

Dalla disamina della succitata convenzione, si è appurato che trattasi di convenzione esclusivamente urbanistica, che impone al lottizzante la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dei capi A) e C) dell'art.10 delle N.T.A..

In relazione al suddetto titolo edilizio, e dalla relativa documentazione estratta, non risulta che il fabbricato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l'immobile in oggetto non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.



4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

“Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta in esclusiva proprietà per 1/1 della società esecutata:

❖ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sede in [REDACTED] – P.IVA [REDACTED]

Non sono presenti comproprietari.

Il bene è stato costruito dalla società esecutata su terreno edificabile identificato al catasto terreni come foglio 98, particelle 949, 921, 944, 945, 285 (che sopprese hanno generato all'urbano la particella 1016), pervenute in virtù di atto di compravendita per Notaio Paola GUALTIERI del 29/01/2004, repertorio n.134265, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 03/02/2004 ai numeri R.G. 2054 e R.P. 1535.

Il suddetto titolo di provenienza è riportato *nell'Allegato 5*.



5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso

“Lo stato di possesso del bene, con l’indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l’indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta libero.

Il bene oggetto di esecuzione non ha destinazione residenziale pertanto non può costituire abitazione.

Come dichiarato in sede di sopralluogo dal legale rappresentante della società esecutata, il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi.

In data 24/11/2022 è stata comunque depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita al protocollo n.129948 del 24/11/2022) di verifica presso il Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, sul nominativo della società esecutata, dell’esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Con nota protocollo n.140496 del 19/12/2022, l’Agenzia ha riferito che *“non risultano contratti di locazione registrati”*.



6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati

“Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.

Occorre valutare preliminarmente oltre che l'attuale destinazione dei beni, la loro comoda divisibilità; circostanze queste che incidono sulla formazione di lotti e sulla loro stima.

Il significato di “comoda divisibilità”, postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Con riferimento alla descrizione del bene effettuata in precedenza, è stato appurato che all'attualità il magazzino risulta suddiviso in n.2 porzioni con accessi indipendenti. Ciononostante, considerato che la suddivisione interna è stata realizzata con tramezzatura in cartongesso facilmente rimovibile e per esigenze del proprietario, si ritiene non opportuno frazionare il bene in singoli lotti, posto che ciò condizionerebbe lo sfruttamento del bene nella sua interezza e con diverse utilizzazioni.

Si opterà pertanto per la formazione di un unico lotto di vendita:

✚ LOTTO DI VENDITA 1 – MAGAZZINO - Catanzaro - Foglio 98, particella 1016, subalterno 29, categoria C/2, classe 1, consistenza 483 mq, rendita € 1.022,74, viale Europa snc, piano S2-T.



7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione

“In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.

Come indicato al *paragrafo 4*, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta in piena ed esclusiva proprietà della società esecutata.

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dalla società, esecutata per le unità immobiliari oggetto di esecuzione, non è necessaria la divisione in natura dei beni, né la predisposizione di un progetto di massima.



8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente

“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”.

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del bene oggetto di pignoramento:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta il 09/11/2006 ai numeri 20915/3622, a favore di Unicredit Banca S.p.A., per una somma complessiva di € 7.400.000,00 gravante sugli immobili siti in Catanzaro, foglio 98 - particelle 949-944-921-941-1009. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:
 - Trascrizione frazionamento in quota del 24/02/2009 ai numeri 2544/398:
 - Frazione € 180.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 5
 - Frazione € 40.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 9
 - Frazione € 200.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 10
 - Frazione € 100.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 11
 - Frazione € 230.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 14
 - Frazione € 140.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 15
 - Frazione € 200.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 19
 - Frazione € 70.000,00 foglio 98 – particella 1036 – subalterno 20
 - Frazione € 76.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 3
 - Frazione € 76.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 7
 - Frazione € 76.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 6
 - Frazione € 100.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 10
 - Frazione € 260.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 11
 - Frazione € 60.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 15
 - Frazione € 80.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 20
 - Frazione € 80.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 21
 - **Frazione € 471.400.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 29**
 - Frazione € 125.900,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 60
 - Frazione € 202.540,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 62
 - Frazione € 200.480,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 64
 - Frazione € 180.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 65
 - Frazione € 214.800,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 66
 - Frazione € 214.800,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 67
 - Frazione € 216.800,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 68
 - Frazione € 70.000,00 foglio 98 – particella 1016 – subalterno 23
 - In data 26/05/2008 al n.1684 di erogazione parziale;
 - In data 26/05/2008 ai numeri 8248/1686 di frazionamento in quota
 - In data 24/02/2009 al n.396 di riduzione di somma



- In data 01/12/2009 al n.2795 di surrogazione in quota di mutuo frazionato
- In data 20/01/2010 al n.127 di surrogazione in quota di mutuo frazionato
- In data 27/03/2015 al n.330 di surrogazione in quota di mutuo frazionato
- In data 03/08/2015 al n.935 di surrogazione in quota di mutuo frazionato
- In data 22/02/2017 al n.230 di surrogazione in quota di mutuo frazionato
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 23/09/2022 ai numeri 13427/11144 (a favore di Unicredit Banca S.p.A.) gravante sull'immobile sito in Catanzaro, foglio 98 – particella 1016 – subalterno 29

Sono presenti vincoli urbanistici

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.402 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 13/12/2022 (*Allegato 2*), risultano i seguenti vincoli urbanistici.

- detto bene è compreso nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n.134 del 03.08.2016;
- sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato.

Sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene

Ogni unità immobiliare appartenente al fabbricato (Catanzaro - Foglio 98, particella 1016) viene trasferita con tutti i vincoli, diritti, patti e condizioni nascenti dalla convenzione con cui il Comune di Catanzaro ha autorizzato la realizzazione del piano di lottizzazione [REDACTED] approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.67 del 19/10/2004, stipulata con atto per notaio Paola GUALTIERI del 15/11/2004 repertorio n.137267 (*Allegato 5*). Il Consiglio Comunale di Catanzaro con delibera n.60 del 03/09/2007 ha approvato il piano attuativo in variante al piano di lottizzazione convenzionato di cui sopra.

Non sono presenti vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

È presente regime condominiale

La gestione condominiale è curata dalla SINTEG CALABRIA - ITALCONDOMINI DI ROBERTA GAGLIANESE E C. SAS.

Con verbale del 09/11/2011 repertorio n.154264 per Notaio Paola GUALTIERI è stato depositato il Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali (*Allegato 2*) che disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione del complesso edilizio denominato "*Condominio Europa – CORPO E*". A tale documento si rimanda per l'individuazione delle cose comuni, dei divieti ed obblighi, delle spese relative al fabbricato.

Dalle informazioni reperite presso l'amministrazione condominiale (cfr. PEC del 05/12/2022 riportata nell'*Allegato 6*), risulta quanto segue:

- ✓ Importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione: € 252,00;



- ✓ Estratto conto all'attualità, delle somme versate e/o a debito della società esecutata, negli ultimi due anni:

- a debito - quota ordinaria € 1.158,21;

Condomino Paradiso Costruzioni srl

Sc Int.	Scadenza	Causale		A debito	Versato	Residuo
Se. S2/DEPOSITO		SALDO CONDOMINIALE	2021	906,21	0,00	906,21
Se. S2/DEPOSITO	01/01/2022	1^RATA CONDOMINIALE	GEN/FEB22	42,00	0,00	42,00
Se. S2/DEPOSITO	01/03/2022	2^RATA CONDOMINIALE	MAR/APR22	42,00	0,00	42,00
Se. S2/DEPOSITO	01/05/2022	3^RATA CONDOMINIALE	MAG/GIU22	42,00	0,00	42,00
Se. S2/DEPOSITO	01/07/2022	4^RATA CONDOMINIALE	LUG/AGO22	42,00	0,00	42,00
Se. S2/DEPOSITO	01/09/2022	5^RATA CONDOMINIALE	SET/OTT22	42,00	0,00	42,00
Se. S2/DEPOSITO	01/11/2022	6^RATA CONDOMINIALE	NOV/DIC22	42,00	0,00	42,00
		TOTALE GENERALE		1.158,21	0,00	1.158,21

Figura 26 - Stralcio rendiconto prodotto dall'amministratore di condominio

- a debito - lavori straordinari terrazzo € 343,86;
- ✓ Indicazione di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: **alla data del 05/12/2022 non ci sono delibere e/o riparti approvati;**

Servitù

- **Il bene risulta gravato da servitù di impianto relativa alla presenza della tubazione condominiale della fogna.**
- **Il bene risulta gravato da servitù di impianto relativa alla presenza del vano ascensore.**
Come risultante dalle informazioni reperite e di cui alla PEC del 05/12/2022, sul punto l'amministratore ha riferito, cito testualmente: *"la informo che abbiamo la necessità ad effettuare un'apertura in quanto l'ascensore condominiale non è stato collaudato poiché la Paradiso Costruzioni non ha rispettato le norme di sicurezza che prevedono la via d'uscita a piano terra"*.



9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico

“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”.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.402 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 13/12/2022 (*Allegato 2*), risulta che il bene non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16 giugno 1927 n.1776 (Usi Civici).

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in oggetto è pervenuto alla società eseguita a mezzo atto di compravendita repertorio n.134265 del 29/01/2004 per notaio Paola GUALTIERI (*Allegato 5*); dall'atto risulta che (cfr. art.7): *“i venditori dichiarano di essere pieni ed esclusivi proprietari degli immobili rispettivamente venduti e che sugli stessi non grava alcun vincolo od ipoteca; promettono ogni garanzia di legge per qualsiasi molestia od evizione”.*

È possibile affermare che alla luce della documentazione notarile esaminata, il bene in oggetto sito nel comune di Catanzaro non è gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto della società eseguita sul bene pignorato è di proprietà.



10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica

“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”.

10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.402 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 13/12/2022 (*Allegato 2*), risulta che l'area interessata dal bene oggetto di esecuzione nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G.) ha la seguente destinazione: *“Zona Territoriale Omogenea C1 - Zona residenziale di espansione, residenza, servizi, attrezzature e attività complementari”*.

Per i relativi parametri urbanistici, si rimanda allo stralcio delle NTA in allegato al certificato.



10.2 Regolarità edilizia del bene

Come risultante dalla documentazione estratta presso il competente ufficio comunale, il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato realizzato in base alla DIA protocollo n.28776 del 12/04/2006 all'interno del Piano Attuativo [REDACTED] approvato con Delibera C.C. n.67 del 19/10/2004 e successiva variante al piano, approvata con Delibera C.C. n.60 del 03/09/2007.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (appartenente al fabbricato "E" sito in viale Europa – località Verghello) in data 10/02/2011 è stato rilasciato dal Comune di Catanzaro il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ protocollo n. 13517.

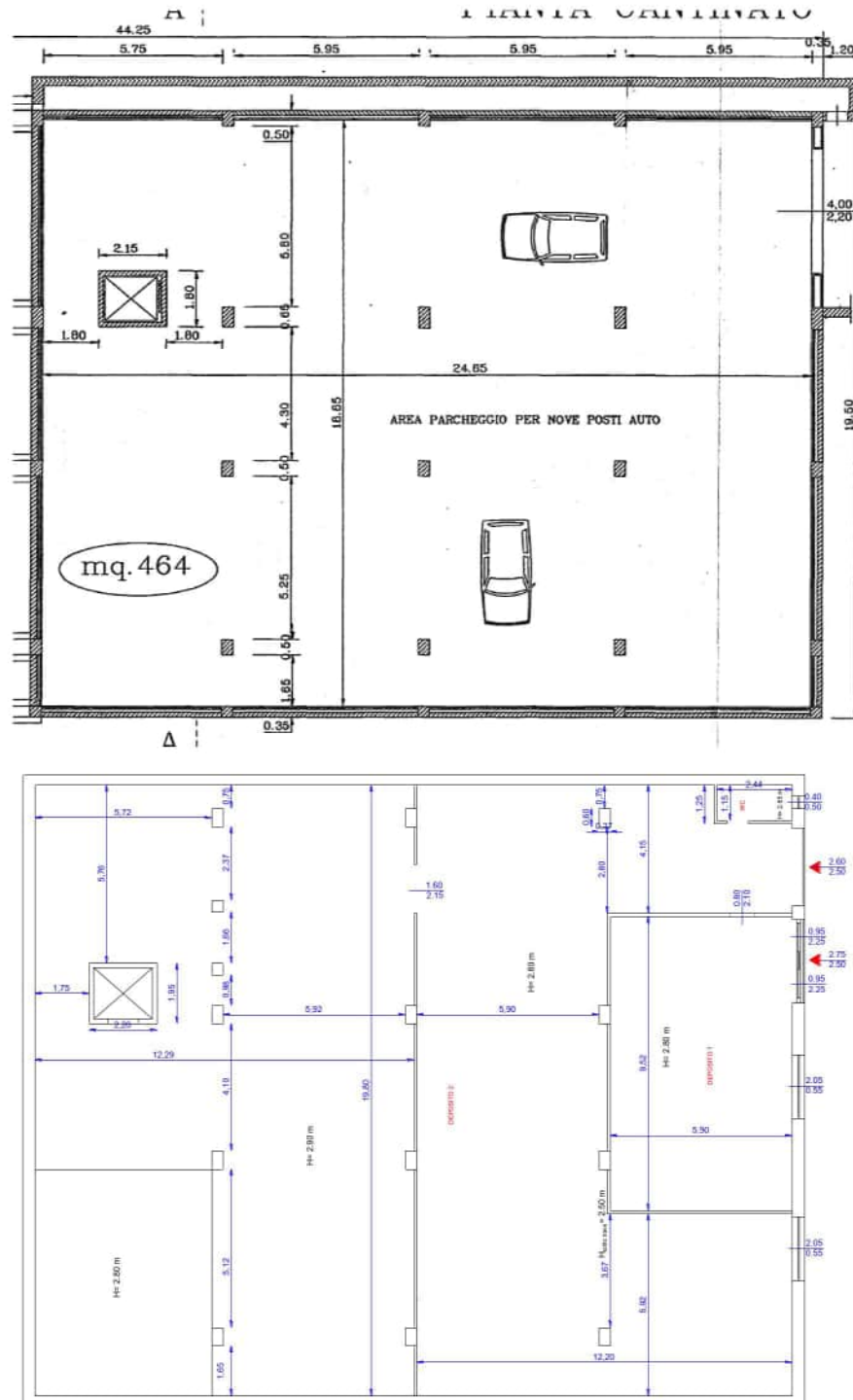


Figura 27 - Raffronto planimetria progettuale (sopra) con planimetria da rilievo (sotto)



Dal raffronto tra gli elaborati progettuali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che sono rilevabili le seguenti difformità:

- realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni;
- realizzazione di vano WC

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare, sono ravvisabili difformità edilizie inquadabili come diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di vano WC; necessita pertanto, ove possibile, opportuna regolarizzazione.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 3*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali. È stato possibile appurare che sono presenti difformità catastali afferenti alla diversa distribuzione degli spazi interni (ivi compreso il vano WC) di cui si è detto in precedenza.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare sono ravvisabili difformità catastali; necessita pertanto aggiornamento della planimetria catastale.

Si precisa che per la difformità edilizia di cui si è detto in precedenza, è necessaria la regolarizzazione a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria.

Nello specifico, stante la natura delle opere realizzate (interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/01: apertura di porte interne e spostamento di pareti interne, che non riguardano le parti strutturali dell'edificio, non comportano aumento del numero delle unità immobiliari e non implicano incremento dei parametri urbanistici), il titolo autorizzativo, può essere individuato nella COMUNICAZIONE Attività Edilizia Libera (ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001 - modificato dalla Legge 73 del 22/05/2010).

Pur essendo, per la loro natura, inquadabili nell'attività edilizia libera, essendo opere già realizzate e pertanto prive della comunicazione dell'inizio dei lavori di cui al comma 2, ovvero della mancata comunicazione asseverata dei lavori di cui al comma 7, ai sensi dell'art. 7 del DPR 380/2001, comporteranno una sanzione pecuniaria di € 1.000,00. L'istanza sarà corredata della relazione tecnica asseverata e degli elaborati grafici di cui all'art. 6 comma 4 del DPR 380/2001.

Pur trattandosi di opere in sanatoria, per la definizione della pratica (chiusura) è necessario depositare presso il Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro la comunicazione di fine lavori, corredata, ove necessario, dalla ricevuta di avvenuta variazione catastale.

La norma prevede che la comunicazione di fine lavori debba essere depositata non prima di giorni 30 dal deposito della comunicazione.

Costo pratica edilizia in sanatoria

Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 1.200,00 oltre IVA e cassa come per legge

Costo sanzione: € 1.000,00

Costo tributi comunali: € 60,00

Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 2.260,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo pratica catastale

Aggiornamento planimetria catastale per errata rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni.



Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge

Costo tributi comunali: € 50,00

Costo aggiornamento catastale = 1.050,00 oltre IVA e cassa come per legge.

In merito alla realizzazione del vano WC esso non è compatibile con la destinazione assentita e pertanto non sanabile. Necessita la rimozione del vano WC ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Stante l'esiguità del vano si ritiene di poter stimare il ripristino dei luoghi a corpo, in € 500,00.

Costo ripristino stato dei luoghi = 600,00 oltre IVA.



11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive

“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”.

Alla luce delle considerazioni esposte al **paragrafo 10.2**, dal raffronto tra gli elaborati progettuali e lo stato dei luoghi così come rilevato sono rinvenibili le seguenti opere abusive:

- ✓ diversa distribuzione degli spazi interni che necessita di regolarizzazione a mezzo titolo edilizio in sanatoria;
- ✓ realizzazione di vano WC non sanabile, che necessita di ripristino stato dei luoghi.



12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

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

- ❖ **Impianto elettrico:** rispondente alle vigenti normative di legge, è totalmente sotto traccia, con il quadro contatore alloggiato in apposito vano e attualmente staccato.
- ❖ **Impianto telefonico:** assente.
- ❖ **Impianto citofonico:** assente
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente
- ❖ **Impianto TV:** assente
- ❖ **Impianto idrico** - l'impianto idrico è incassato con tubazione della quale non è possibile individuare il materiale costituente, che dal contatore distribuisce l'acqua all'unico punto di erogazione costituito dal vano WC.

Non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

Per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile bisogna fare riferimento al *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412*.

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti.

E. 1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) abitazioni adibite ad albergo, pensione e attività similari
E. 2	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico
E. 3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E. 4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
E. 5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
E. 6	Edifici adibiti ad attività sportive E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive
E. 7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E. 8	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili

Tabella 1 - Categorie di cui all'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412



Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

Nel caso in oggetto, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non rientra nelle categorie di cui all'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, pertanto non è prevista la redazione dell'A.P.E..



SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”



13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima

“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 valore degli immobili pignorati”.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l’individuazione dell’aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L’individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell’approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ❖ **l’approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l’aspetto economico del valore di mercato;
- ❖ **l’approccio tecnico**, che permette di apprezzare l’aspetto economico del valore di costo;
- ❖ **l’approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*² rappresenta l’aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ La metodologia diretta, basata sulla *comparazione*, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l’esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ Le metodologie indirette, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l’aspetto economico di mercato.

In particolare l’utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

² Valore di mercato (tratto dal sito dell’agenzia del territorio). Secondo l’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards: *“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*



- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, stante la natura degli immobili, ovvero unità immobiliari a destinazione residenziale, verrà utilizzato il criterio di stima come dettagliato nel paragrafo che segue.



13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

Per effettuare la valutazione dei fabbricati costituenti i beni oggetto della massa da dividere, si ritiene opportuno adottare quale criterio di stima, tra quelli previsti dall'estimo, il metodo detto "**comparativo diretto ponderato per punti di merito**", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona. L'applicazione dei "*punti di merito*" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

- ✓ Determinazione della superficie commerciale;
- ✓ Stima del valore di mercato medio unitario;
- ✓ Determinazione del coefficiente correttivo;
- ✓ Stima del valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione della superficie commerciale

Per l'unità immobiliari oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso. La consistenza delle superficie lorda commerciale ponderata è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Sono stati considerati i tramezzi interni, lo spessore delle murature esterne (se inferiori a 50 cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà.

La superficie dei balconi va ponderata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ciò in quanto, per il noto principio dell'utilità marginale decrescente, maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.



Le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

Stima del valore di mercato medio unitario

Il metodo *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, prevedendo un raffronto tra beni simili presenti nella zona, non può avere a basamento, per la determinazione del costo unitario, una sola fonte, ma deve necessariamente far riferimento a tutte le fonti cui è possibile accedere e che siano significative per il bene in esame; tra queste fonti rientrano certamente i borsini immobiliari, le pubblicazioni di agenzie immobiliari, le copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, ecc.. L'utilizzo di tali fonti consentirà di avere un quadro completo e reale dell'andamento del mercato nell'area in cui insistono gli immobili oggetto di valutazione.

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

Per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;
- b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'individuazione del costo unitario, non esaurisce in alcun modo l'attività stima, posto che se necessario, vanno effettuati gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato.

Dettaglio del coefficiente correttivo

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.



Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito*); l'applicazione dei "punti di merito" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicienza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

Tale criterio, che afferisce alla stima per punti di merito, si esplica in tale modo: il punto di partenza è costituito dall'immobile che abbia il prezzo massimo e si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così esplicitate nel loro significato economico:

✚ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

- ✓ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ✓ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- ✓ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;
- ✓ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

✚ caratteristiche posizionali intrinseche

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicienza;
- ✓ Altezza dal piano stradale.

✚ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

- ✓ Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- ✓ Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- ✓ Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
- ✓ Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.;



- ✓ *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

✚ caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

- ✓ *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;*
- ✓ *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;*
- ✓ *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;*
- ✓ *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;*
- ✓ *Modalità di pagamento del prezzo richiesto;*
- ✓ *Presenza di mutui bancari;*
- ✓ *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, è possibile realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Caratteristiche	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Accessibilità	0,04	0,10	0,12	0,30	0,14	0,35
	Servizi	0,04		0,12		0,14	
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Panoramicità	0,04	0,25	0,03	0,20	0,04	0,25
	Orientamento	0,09		0,07		0,09	
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
Caratteristiche tecnologiche	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	0,08	0,20
	Finiture	0,06		0,05		0,04	
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
Caratteristiche produttive	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	0,20
	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
TOTALE			1,00		1,00		1,00

Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile che presenta il valore immobiliare al massimo grado, con quello del medesimo immobile nelle condizioni attuali di riferimento (immobile oggetto di stima).

Si confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- ✓ al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- ✓ al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento.



Da tale confronto viene determinato un coefficiente correttivo. Risulta evidente come tale metodo risulta adeguato alla stima degli immobili in oggetto, in quanto consente di prendere in considerazione tutti quegli aspetti che incidono in maniera differente sul valore del bene.

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$$V_{mi} = P * K_i$$

Dove

- V_{mi} è il valore di mercato del bene oggetto di stima
- P_m è il prezzo del bene di riferimento
- K_i è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione a quelli del bene immobile di riferimento



13.2 Stima del valore di mercato del bene sito in Catanzaro

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 5 fasce (B, C, D, E, R), a loro volta suddivise in zone. Il bene oggetto di stima rientra nella zona D8, fascia *Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA*, come ravvisabile dalla **Figura 28** (cerchiatura in rosso).



Figura 28 - Individuazione zona OMI in cui ricade il bene in oggetto sito nel comune di Catanzaro

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (*Allegato 9*). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona D8, fascia *Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA*, la tipologia prevalente è "*abitazioni civili*", con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2006 all'anno 2022 (secondo semestre, tranne il 2022 per il quale è ancora disponibile solo il primo semestre) e per la destinazione commerciale, precisamente nella categoria "*magazzini*".



Dall'analisi delle tabelle di seguito riportate, nonché dei relativi diagrammi, è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) hanno subito oscillazioni tra il 2006 ed il 2013 per poi assestarsi a valori rimasti costanti ed elevati, sino all'attualità.

ABITAZIONI CIVILI			
Anno rilevazione	RESIDENZIALE [€/mq]		
	min	max	med
2006	560,00	800,00	680,00
2007	700,00	900,00	800,00
2008	670,00	860,00	765,00
2009	650,00	850,00	750,00
2010	750,00	900,00	825,00
2011	800,00	950,00	875,00
2012	780,00	920,00	850,00
2013	780,00	920,00	850,00
2014	760,00	900,00	830,00
2015	760,00	900,00	830,00
2016	760,00	900,00	830,00
2017	760,00	900,00	830,00
2018	760,00	900,00	830,00
2019	760,00	900,00	830,00
2020	760,00	900,00	830,00
2021	760,00	900,00	830,00
2022	760,00	900,00	830,00

Tabella 3 - Quotazioni Zona OMI D/8 – Comune di Catanzaro

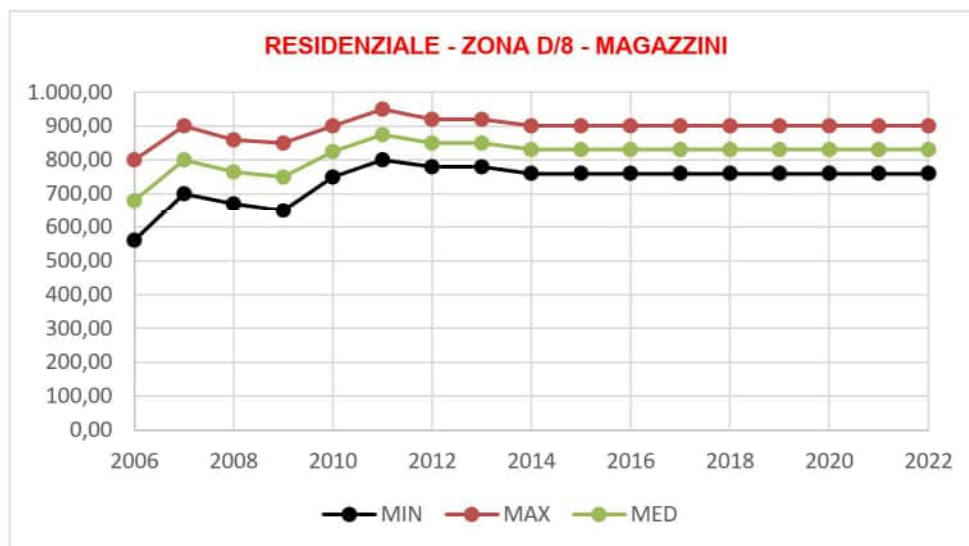


Figura 29 - Diagramma valori di mercato Zona OMI D/8 – Comune di Catanzaro – MAGAZZINI

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato molto attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*. Da tale fonte per la destinazione "magazzini" sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2022:

- valori di mercato magazzini €/mq 760,00 - €/mq 900,00



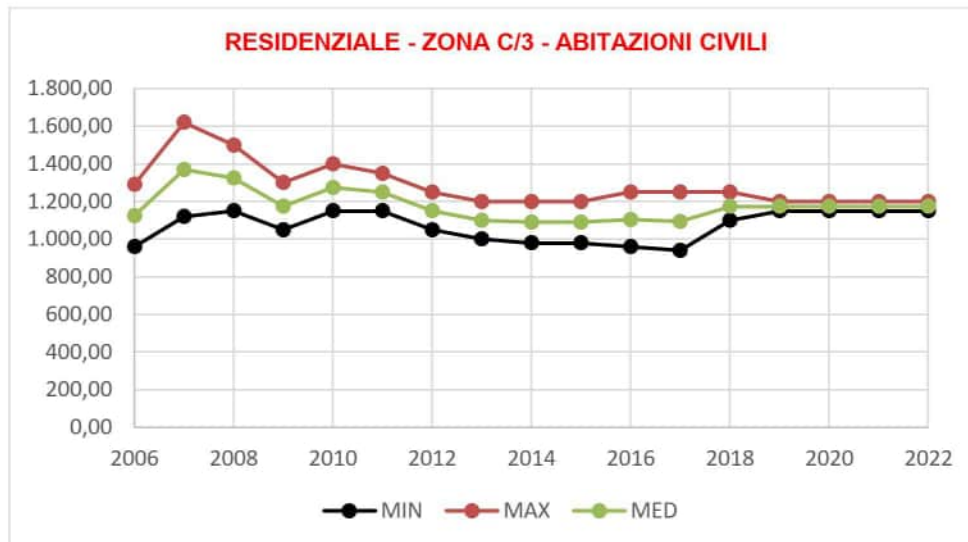


Figura 30 - Diagramma valori di mercato Zona OMI C/3– Comune di Catanzaro – ABITAZIONI CIVILI

Fonte n.2 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it (Allegato 9). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "statistico" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili. In tale zona le quotazioni immobiliari relative a dicembre 2022, per la tipologia "magazzini" sono riportate di seguito.

Magazzini			
Valore minimo Euro 534	Valore medio Euro 683	Valore massimo Euro 832	Valuta questo immobile
Laboratori			
Valore minimo Euro 646	Valore medio Euro 855	Valore massimo Euro 1.064	Valuta questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 375	Valore medio Euro 457	Valore massimo Euro 539	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 329	Valore medio Euro 434	Valore massimo Euro 539	Valuta questo immobile
<small>* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.</small>			

Figura 31 - Risultato interrogazione borsino immobiliare gennaio 2023 – Comune di Catanzaro

Da tale fonte per la destinazione "magazzini", sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi):



- valori di mercato €/mq 534,00 - €/mq 832,00

che risultano inferiori ai valori OMI, con particolare riferimento ai valori minimi

Fonte n.3 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione residenziale, siti in Catanzaro – www.immobiliare.it, prendendo in considerazione un raggio di circa 3,00 km da viale Europa, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*. Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 4**; esse, seppure in numero limitato, confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni OMI.

N.	SITO WEB	AGENZIA IMMOBILIARE	VIA	PREZZO [€]	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
1	immobiliare.it	RETIMMOBILIARI	Via Caprera	39.000,00	37,00	1.054,05
2	immobiliare.it	RETIMMOBILIARI	Via Enrico Aristippo	310.000,00	367,00	844,69
3	immobiliare.it	RETIMMOBILIARI	Via Istria	90.000,00	100,00	900,00
4	immobiliare.it	Utente privato	Via Sant'Elena	90.000,00	80,00	1.125,00
5	immobiliare.it	IMMOBILIARE.COM	Via Vincenzo Lauro	33.000,00	52,00	634,62

Tabella 4 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - destinazione residenziale – Comune di Catanzaro – Zona D/8

Fonte n.4 – Atti di compravendita

Non sono stati reperiti atti di compravendita recenti.

Stante la conformazione dell'immobile, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore medio delle quotazioni OMI - €/mq 830,00.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per l'immobile in oggetto, è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione dell'immobile. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è altresì dotato di ascensore, si ritiene congruo applicare il valore 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Verde:** caratteristica non significativa, pertanto si applica il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** caratteristica non significativa, pertanto si applica il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,05 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), considerato che trattasi di piano seminterrato, si ritiene congruo applicare il valore pressoché medio 0,07 su 0,12.



- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, considerati altresì i fenomeni infiltrativi in essere, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'immobile, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,02 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,04 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene elevata l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare valori pressoché prossimi a quelli massimi:
 - Vetustà - 0,04 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,04 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,10 su 0,12

Per maggiori dettegi si rimanda alla *TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA (Allegato 8)*.



Stima immobile Catanzaro – FG. 98 – PART. 1016 – SUB. 29

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	516,47	1,00	516,47
Area esterna	149,00	0,10	14,90
TOTALE			531,37
TOTALE APPROSSIMATO			531,00

Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata - immobile sito nel comune di Catanzaro

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,05
	Luminosità	0,12	0,07
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,07
	Finiture	0,04	0,02
	Impianti	0,08	0,04
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,04
	Obsolescenza	0,04	0,04
	Commerciabilità	0,12	0,10
TOTALE		1,00	0,82

Tabella 6 - Determinazione coefficiente correttivo - immobile sito nel comune di Catanzaro

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 830,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 830,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,82
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 680,60
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	531,00
VALORE DI MERCATO	€ 361.398,60
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 361.399,00

Tabella 7 - Determinazione valore di mercato - immobile sito nel comune di Catanzaro

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 98 del comune di Catanzaro – particella 1016 – subalterno 29 viene stimato complessivamente in € 361.399,00.



14. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidatogli, è possibile predisporre il seguente lotto di vendita.

LOTTO DI VENDITA 1

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento e catastalmente individuato al foglio 98 del comune di Catanzaro – particella 1016 – subalterno 29 viene stimato complessivamente in € 361.399,00.

Sono necessarie spese (edilizie e catastali) per eliminazione difformità per un importo complessivo pari ad 3.910,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 17 gennaio 2023

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



SEZIONE 3 – ALLEGATI

58

Firmato Da: ISABELLO DANILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 54375f1192269ef4ec64b6b52a64133c



- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali**
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro**
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio**
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare**
- Allegato 5 - Estratti notarili**
- Allegato 6 - Estratti gestione condominiale - SINTEG CALABRIA - ITALCONDOMINI**
- Allegato 7 - Dossier fotografico**
- Allegato 8 - Elaborati grafici**
- Allegato 9 - Quotazioni immobiliari**

