

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.ESPR. 66/2023
G.E. DOTT. LUCA MERCURI

CREDITORE PROCEDENTE:

AQUI SPV S.R.L. - CON L'AVVOCATO MASSIMILIANO CARNOVALE

DEBITORI ESECUTATI:



0

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

INDICE

1. Premessa	2	
2. Analisi dei documenti depositati art. 567	8	
SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”		
3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l’identificazione e la descrizione dei beni	10	
3.1 Dati catastali dei beni	10	
3.2 Descrizione dei beni	13	
3.3 L’eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata	28	
3.4 Aggiustamenti catastali	29	
4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà	33	
5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso	34	
6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati	35	
7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione	36	
8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell’acquirente	37	
9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico	39	
10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica	40	
10.1 Destinazione urbanistica dei beni	40	
10.2 Regolarità edilizia dei beni	41	
11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive	45	
12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.	48	1
SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”		
13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima	52	
13.1 Criterio di stima dei fabbricati	54	
13.2 Stima del valore di mercato dei beni	59	
14. Conclusioni	68	
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 Provinciale di Catanzaro - Territorio – Servizi Catastali	
Allegato 4	Estratti Agenzia Delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio – Servizi di Pubblicità immobiliare	
Allegato 5	Estratti notarili	
Allegato 6	Dossier fotografico	
Allegato 7	Elaborati grafici	
Allegato 8	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. [REDACTED], ha ricevuto in data 25/03/2024 incarico dal **dott. Luca MERCURI**, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.66/2023 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. Antonio CARDUCELLI

In particolare è stato 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 (con eventuale individuazione delle necessità di aggiustamenti catastali) e della 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 (19/09/2024) 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 25/03/2023 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 compendio pignorato.


- ✚ **1° sopralluogo** - In data 09/04/2024 alle ore **11:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti nel comune di Catanzaro al viale Lucrezia della Valle n.18, e censiti al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: foglio 73, particella 366, subalterni 12-27.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ *Avv. Antonio CARDUCCELLI in qualità di Custode Giudiziario*
- ✓ 
detentrica del subalterno 27, che ha consentito l'accesso ai luoghi;
- ✓ 
detentrica del subalterno 12, che ha consentito l'accesso ai luoghi;
- ✓ *Geom. Francesco LENTINI in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore.*

Si è proceduto con la ricognizione delle unità immobiliari e con le attività di rilievo fotografico esterne.

Al fine di non intralciare l'attività commerciale relativa al subalterno 27, su richiesta del sig. 


 le operazioni di rilievo sono state posticipate al giorno 15/04/2024 alle ore 14:30.

Preso atto dello stato dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 12, che non ha consentito lo svolgimento delle attività di rilievo, l'Esperto ha invitato il detentore dell'unità immobiliare allo sgombero della stessa al fine di consentire le attività peritali che sono state fissate per il giorno 18/04/2024 alle ore 15:00.

Al termine del sopralluogo (ore **11:50**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica preliminare (*Allegato 1*).

- ✚ **2° sopralluogo** - In data 15/04/2024 alle ore **14:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Catanzaro al viale Lucrezia della Valle n.18, e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: foglio 73, particella 366, subalterno 27.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ *Avv. Antonio CARDUCCELLI in qualità di Custode Giudiziario*
- ✓ 
detentrica del subalterno 27, che ha consentito l'accesso ai luoghi;
- ✓ *Geom. Francesco LENTINI in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore.*

Si è proceduto con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **15:20**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica preliminare (*Allegato 1*).

✚ **3° sopralluogo** - In data 18/04/2024 alle ore **15:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Catanzaro al viale Lucrezia della Valle n.18, e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: foglio 73, particella 366, subalterno 12.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ *Avv. Antonio CARDUCCELLI in qualità di Custode Giudiziario*
- ✓ *[REDAZIONE] in qualità di amministratore della ditta [REDAZIONE] detentrica del subalterno 12, che ha consentito l'accesso ai luoghi;*
- ✓ *Geom. Francesco LENTINI in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore.*

Si è proceduto con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **16:30**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica preliminare (*Allegato 1*).

In data 30/04/2024 è stata depositata in cancelleria la Relazione preliminare.

In sede di operazioni peritali, il delegato degli esecutari nonché i detentori dell'immobile hanno riferito di non essere in possesso degli A.P.E. e dei libretti di impianto delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Tenuto conto delle circostanze di cui si dirà dettagliatamente al *paragrafo 12*, in data 18/06/2024 è stata effettuata istanza al Giudice al fine di essere autorizzato alla redazione degli A.P.E..

Alla data di redazione del presente elaborato l'istanza non è stata ancora autorizzata dal G.E., pertanto lo scrivente, eventualmente, provvederà successivamente al deposito degli A.P.E..

È stato necessario effettuare l'accesso agli atti presso i seguenti uffici:

✓ Comune di Catanzaro – Ufficio Urbanistica

- ❖ In data 26/03/2024, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica storico (Codice univoco SUE n.8761 - protocollo n.226260). In data 02/04/2024 è stato rilasciato dal settore il certificato n.118.

✓ Comune di Catanzaro – Ufficio Edilizia Privata e SUE

- ❖ In data 03/04/2024, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo del comune n.34894 del 03/04/2024.
- ❖ In data 29/04/2024, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo del comune n.44671 del 30/04/2024.
- ❖ In data 30/05/2024, è stato inoltrato sollecito evasione richieste acquisito al protocollo del comune n.57079 del 31/05/2024.
- ❖ In data 12/06/2024, 13/06/2024 e 17/06/2024 lo scrivente si è recato presso il settore al fine di visionare la documentazione richiesta. In data 17/06/2024, seppure parzialmente, è stata estratta la documentazione richiesta.

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

✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

- ❖ In data 25/03/2024, 03/04/2024, 08/04/2024 e 19/04/2024 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.
si è recato presso l'agenzia ed ha estratto in copia la documentazione richiesta.

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

✓ Agenzia delle Entrate (servizi contratti)

- ❖ In data 26/03/2024, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita al protocollo dell'agenzia n.35076 del 02/04/2024. Con nota protocollo n.39234 del 11/04/2024, l'ufficio riferisce dell'esistenza dei seguenti contratti:
 - TDE - 2023 serie 3t nr.740
 - TDE - 2021 serie 3t nr.4075

Alla data della presente relazione sono stati versati i tributi per il rilascio dei suddetti contratti e si è in attesa del rilascio. In data 23/04/2024 l'agenzia ha riscontrato con nota protocollo n.44791 ed inoltrato i suddetti atti.

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 26/03/2024, è stata inoltrata presso l'Archivio Notarile di Catanzaro richiesta copia dei seguenti atti:
 - Atto di compravendita per Notaio Giulio CAPOCASALE repertorio n.8726 del 11/01/1985

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.

In data 19/04/2024 lo scrivente si è recato presso l'archivio per ritirare il suddetto atto.

- ❖ In data 03/04/2024, è stata inoltrata presso il Notaio Paola GUALTIERI richiesta copia del seguente atto:

- Atto di compravendita repertorio n.8068 del 30/04/1982

In data 17/04/2024 è stato inoltrato sollecito evasione richiesta.

In data 19/04/2024 è stato inoltrato il suddetto atto.

- ❖ In data 03/04/2024, è stata inoltrata presso il Notaio Carlo PROTO richiesta copia del seguente atto:

- Verbale di assemblea repertorio n.18870 del 27/10/2021

In data 17/04/2024 è stato inoltrato sollecito evasione richiesta.

In data 17/04/2024 è stato inoltrato il suddetto atto.

- ❖ In data 03/04/2024, è stata inoltrata presso il Notaio Brunella FABIANO richiesta copia del seguente atto:

- Atto di compravendita repertorio n.6584 del 15/11/2018

In data 03/04/2024 è stato inoltrato il suddetto atto.

La documentazione estratta presso l'*Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro* e presso *Notai* è riportata nell'*Allegato 5*.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

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 inidonei [...]”

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 Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del Notaio Giulia MESSINA VITRANO (*Allegato 5*), sede in Corleone, inerente alle formalità a carico degli esecutati a tutto il 02/08/2023. È altresì presente atto integrativo alla suddetta certificazione.
In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti ai beni pignorati ubicati in Catanzaro (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
 - IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 28/09/2007 ai numeri 17813/3453 (a favore di BANCA POPOLARE DI CROTONE S.P.A.) gravante sul bene sito in Catanzaro (foglio 73, particella 366, subalterno 2), contro _____ (deceduta) e _____ (quale debitore non datore di ipoteca);
 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 02/08/2023 ai numeri 11926/9054 (a favore di AQUI SPV S.R.L.) gravante sui beni siti in Catanzaro (foglio 73, particella 366, subalterni 12-27), contro _____
- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, risulta allegato agli atti l’estratto di mappa catastale.

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 12/06/2024 sugli immobili pignorati, non ha evidenziato ulteriori formalità.

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE” 9

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 (con eventuale individuazione delle necessità di aggiustamenti catastali) e della 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 dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione dei beni.

Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 6)* ed agli elaborati grafici (*Allegato 7*).

3.1 Dati catastali dei beni

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale) i beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Catanzaro e catastalmente censiti nel modo seguente:

- **BENE 1 - Foglio 73 particella 366 subalterno 12 – categoria C/1 (negozi e botteghe)**
- **BENE 2 - Foglio 73 particella 366 subalterno 27 – categoria D/81 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni)**

Ciascun bene costituisce un'unità immobiliare quale porzione del fabbricato sito nel comune di Catanzaro, catastalmente identificato con la particella 366, con riferimento allo stralcio di mappa catastale del foglio 73 riportato in **Figura 1**.

10

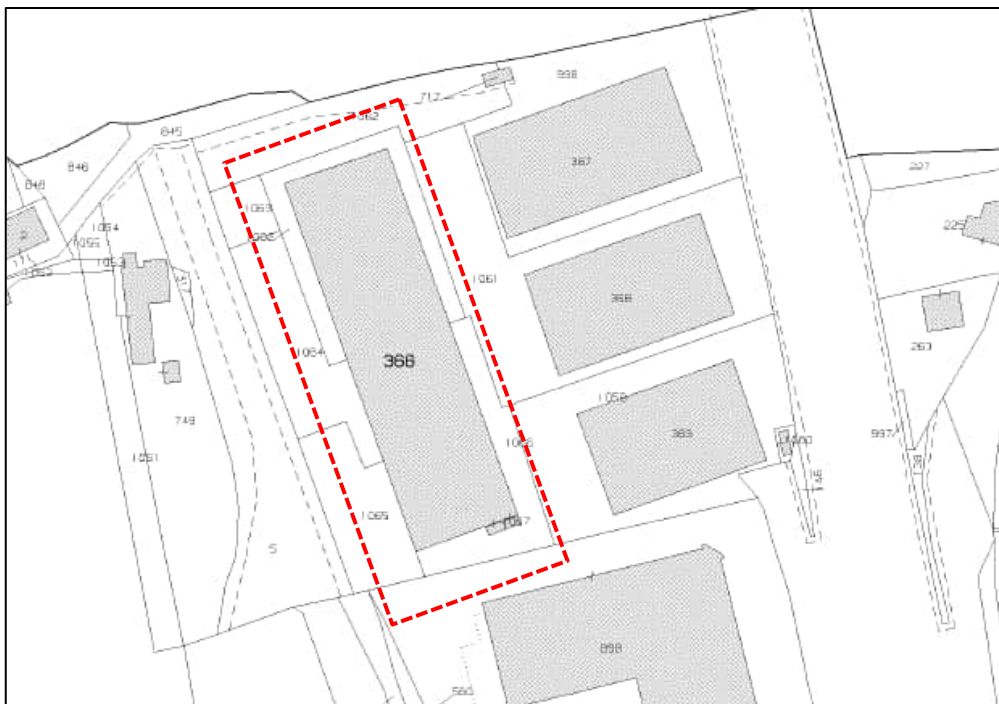


Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 73 del comune di Catanzaro – Individuazione fabbricato (particella 366) contenente i beni oggetto di pignoramento

Come risultante dall'elaborato planimetrico di cui uno stralcio è riportato in **Figura 2**, il fabbricato individuato dalla particella 366 presenta forma in pianta rettangolare; si sviluppa su n.2 livelli (terra e primo) con copertura piana e, come risultante dall'Elenco Immobili, presenta tutti i subalterni destinati ad attività commerciali tranne il subalterno 23 destinato a deposito.

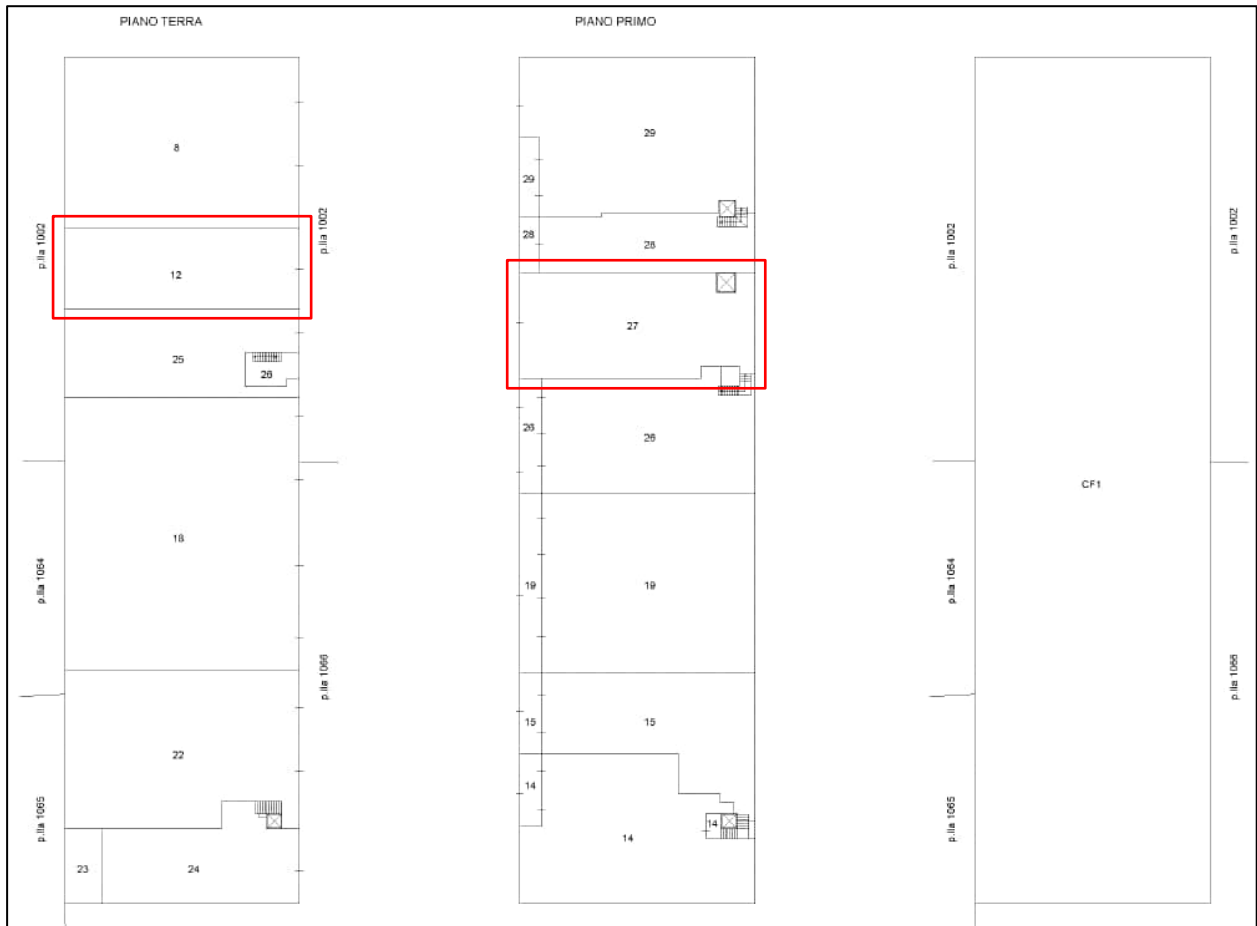


Figura 2 - Stralcio elaborato planimetrico particella 366 del foglio 73 del comune di Catanzaro - Individuazione subalterni oggetto di esecuzione

Occorre precisare che originariamente le due unità immobiliari costituivano un'unità immobiliare unica, ovvero il subalterno 2; a seguito di variazione del 05/03/2012 - Pratica n. CZ0031772 – frazionamento con cambio di destinazione d'uso (n.2948.1/2012), è stato soppresso il subalterno 2 e sono stati generati i subalterni 11 e 12, quest'ultimo riscontrabile all'attualità.

Con variazione del 04/02/2019 pratica n. CZ0007430 - variazione della destinazione d'uso (n.1491.1/2019), è stato soppresso il subalterno 11 ed è stato generato l'attuale subalterno 27.

Le coerenze del BENE 1 – subalterno 12, sono le seguenti:

- a NORD con altra proprietà (subalterno 8)
- a SUD con altra proprietà (subalterno 25)
- a EST con area esterna individuata dalla particella 1002
- a OVEST con terrapieno

Le coerenze del BENE 2 – subalterno 27, sono le seguenti:

- a NORD con altra proprietà (subalterno 28)
- a SUD con altra proprietà (subalterno 26)

➤ a EST ed OVEST prospiciente area esterna individuata dalla particella 1002

Come ravvisabile dalla sezione “*INTESTATI*” delle visure storiche, i suddetti subalterni risultano tutti intestati ai debitori esegutati:

➤ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Si fa presente che [REDACTED] in data [REDACTED] giusto certificato di morte riportato nell'Allegato 1.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali dei subalterni oggetto di esecuzione.

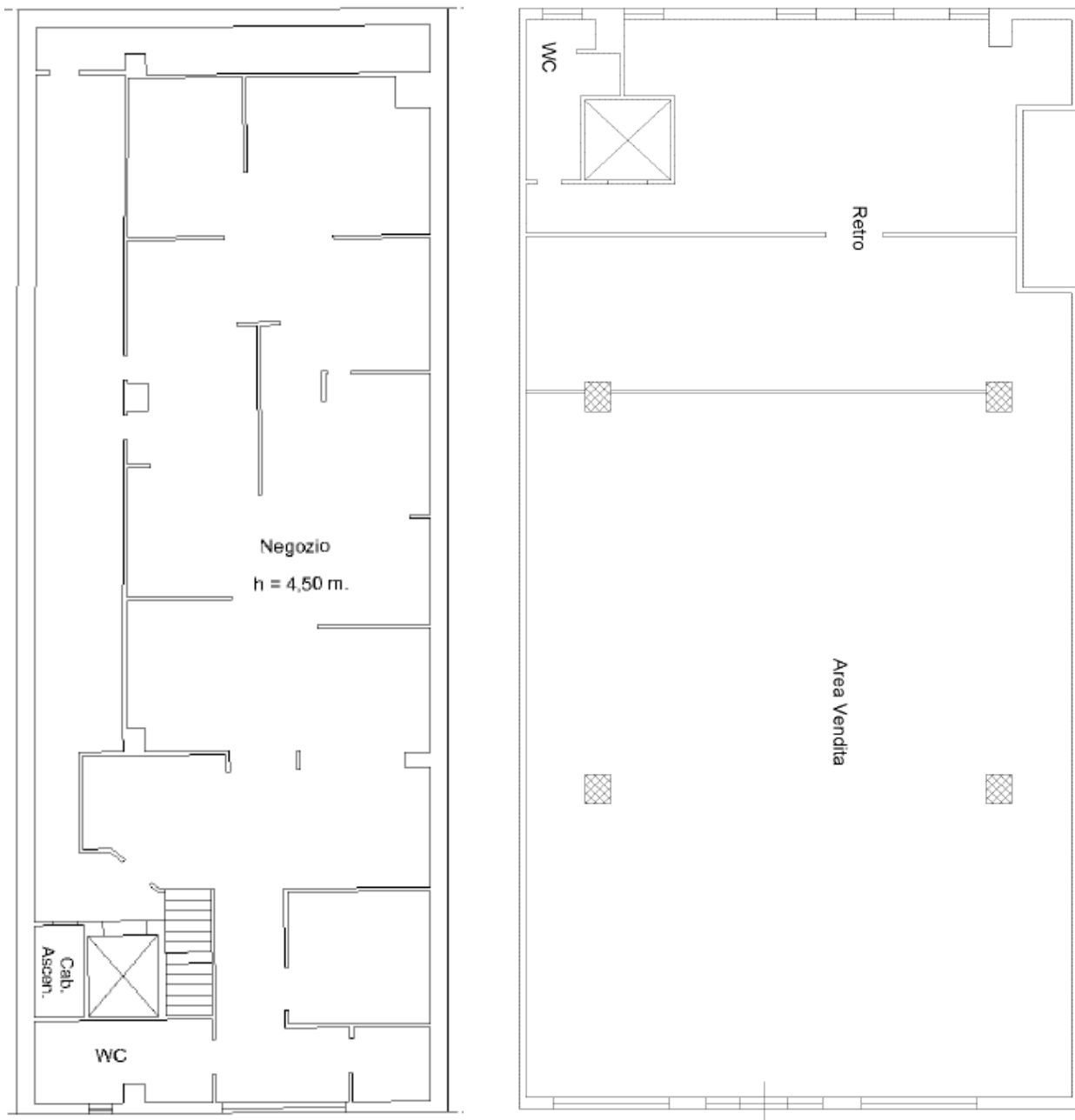


Figura 3 – Planimetrie catastali subalterno 12 (a sinistra), subalterno 27 (a destra)

3.2 Descrizione dei beni

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.

Con riferimento all'ortofoto riportata in **Figura 4**, il compendio in oggetto risulta direttamente raggiungibile dalla SS280 ovvero via Lucrezia della Valle.

La diramazione da via Lucrezia della Valle, allo stesso livello consente di raggiungere il subalterno 27, mentre nel suo sviluppo consente di raggiungere il livello inferiore dal quale si accede al subalterno 12.

I due subalterni oggetto di pignoramento, come già riferito, costituivano originariamente un'unica unità immobiliare (individuata dal subalterno 2), dotata di un vano scala e vano ascensore di collegamento tra i piani, come ravvisabile dalle planimetrie catastali dell'originario subalterno 2 riportate in **Figura 7**.

All'attualità, pur essendo presenti, l'ascensore è dismesso ed il vano scala occluso (**Figura 8**), pertanto i due subalterni risultano completamente autonomi.



Figura 4 - Raggiungibilità del fabbricato – Diramazione da via Lucrezia della Valle

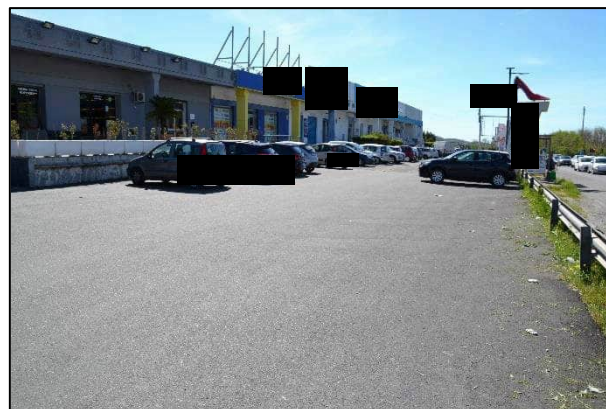


Figura 5 - Raggiungibilità subalterno 27



Figura 6 - Raggiungibilità subalterno 12

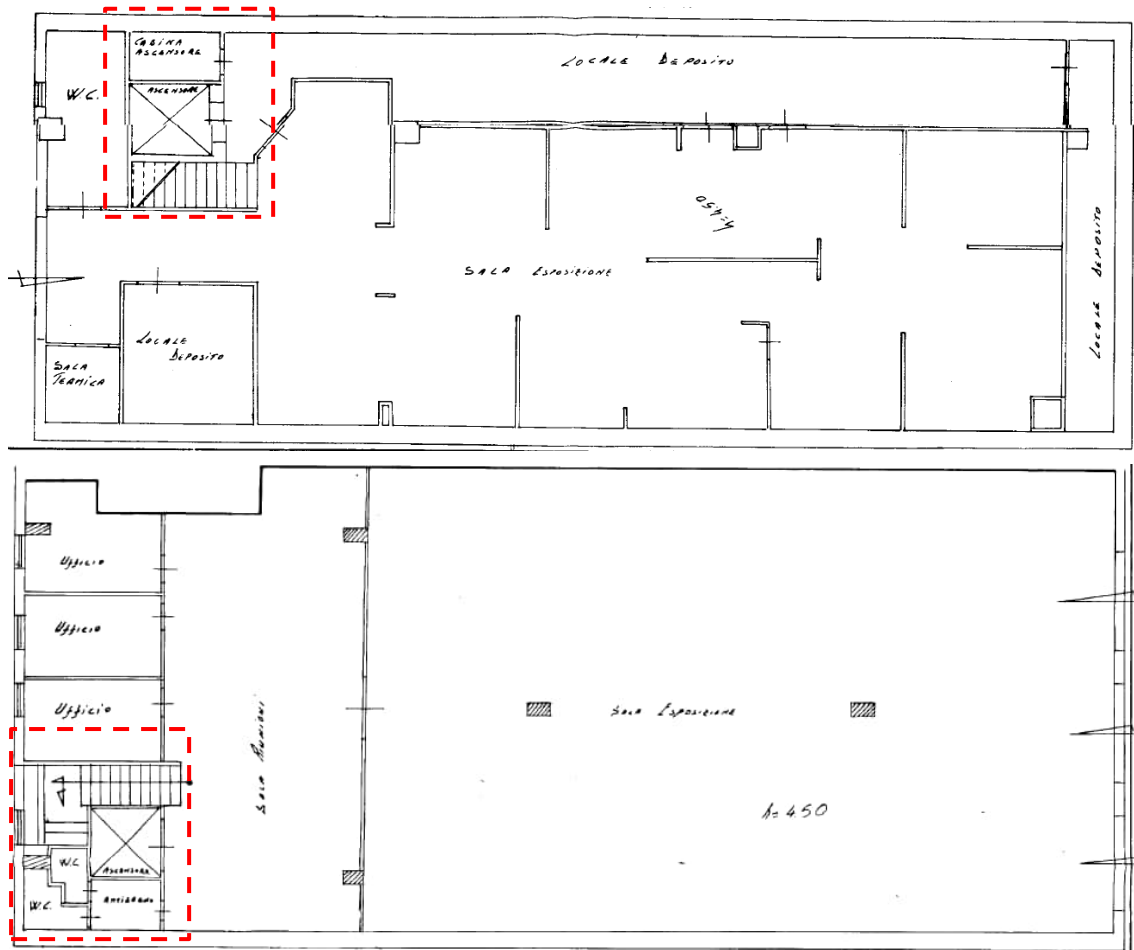


Figura 7 - Planimetria catastale subalterno 2

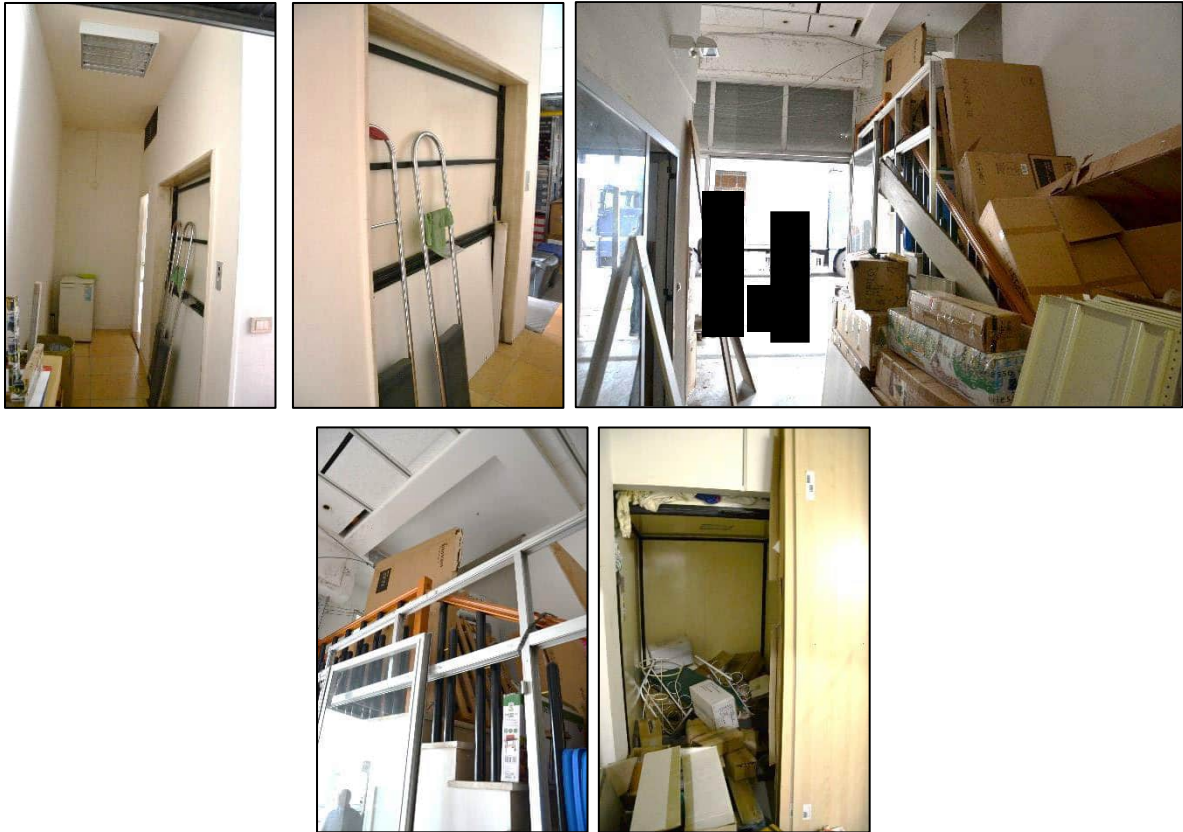


Figura 8 - Ascensore è dismesso ed il vano scala occluso

Il fabbricato realizzato nel 1982 con struttura in c.a. prefabbricato (struttura tipica per capannone) si sviluppa su due livelli con copertura piana (guainata) e si presenta in mediocri condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme di seguito riportate (**Figura 9**).

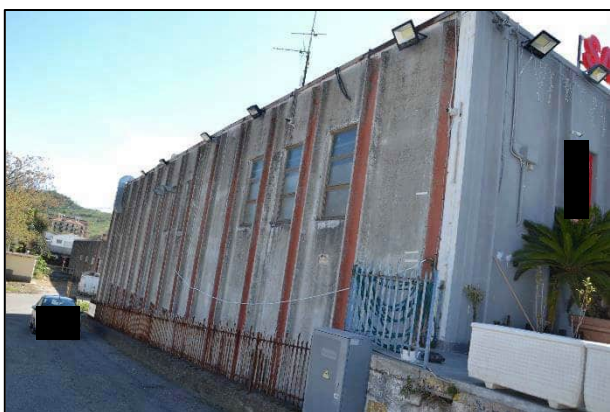
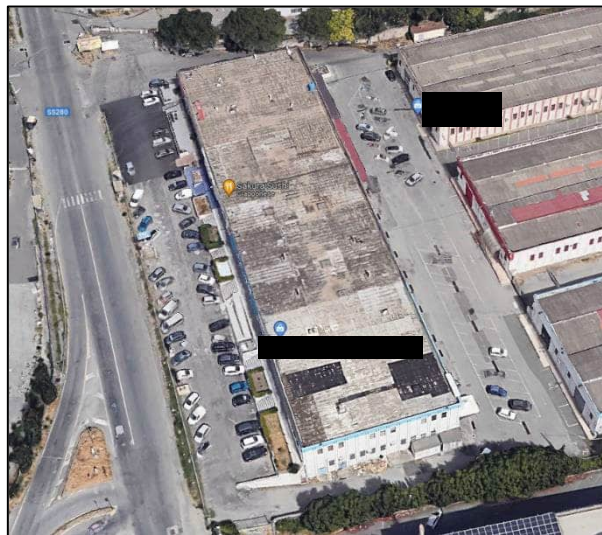
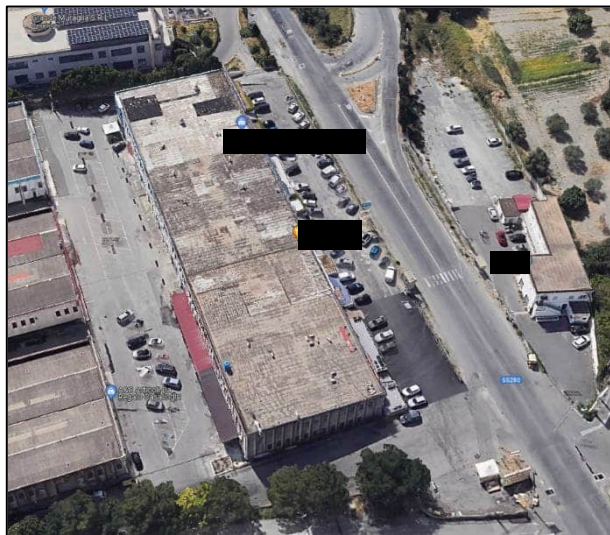
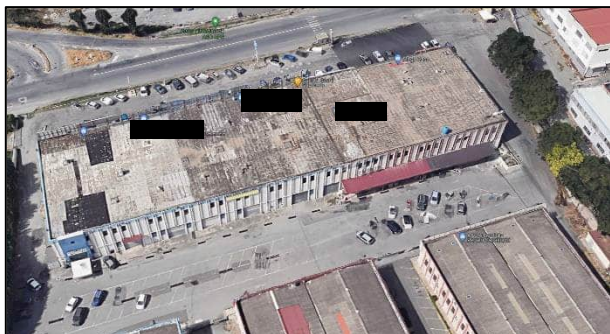


Figura 9 - Vista di insieme del fabbricato

BENE 1 - Foglio 73 particella 366 subalterno 12

Il subalterno 12 risulta ubicato al piano terra e presenta superficie lorda commerciale pari a 356,92 mq, oltre l'area pertinenziale esterna. L'accesso avviene direttamente dall'area esterna a mezzo serranda e retrostante infisso allo stato privo dei vetri (**Figura 10**).



Figura 10 – Accesso al subalterno 12

Come risultante dall'atto repertorio n.8726 del 11/01/1986 per Notaio Giulio CAPOCASALE, con il quale il bene è pervenuto da F [redacted] (costruttore del fabbricato) a [redacted] costituisce pertinenza dell'unità immobiliare "l'area sul lato opposto prospiciente a strada di lottizzazione, per una profondità costante di metri cinque e per tutta la lunghezza del fronte della porzione immobiliare".

Come risultante dalla sovrapposizione tra planimetria da rilievo del subalterno 12, elaborato planimetrico della particella 366 ed estratto di mappa catastale del foglio 73 (**Figura 12**), attualmente la suddetta area insiste interamente sulla particella 1002, di cui si è detto in precedenza.

La particella 1002 risulta di proprietà della [redacted] ditta costruttrice del fabbricato che ha venduto l'immobile oggetto di esecuzione all'esecutato

L'area pertinenziale, pari a 56,74 mq, risulta parzialmente coperta da tettoia (**Figura 11**)



Figura 11 - Area pertinenziale antistante il subalterno 12

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare presenta la tipica distribuzione ad uso commerciale, tuttavia, all'attualità risulta utilizzata quale deposito dalla ditta che la detiene in locazione. È altresì presente un'apertura nella parete perimetrale (**Figura 13**) realizzata dal detentore dell'unità immobiliare al fine di collegarla con la limitrofa unità immobiliare (subalterno 25) detenuta dal medesimo soggetto.

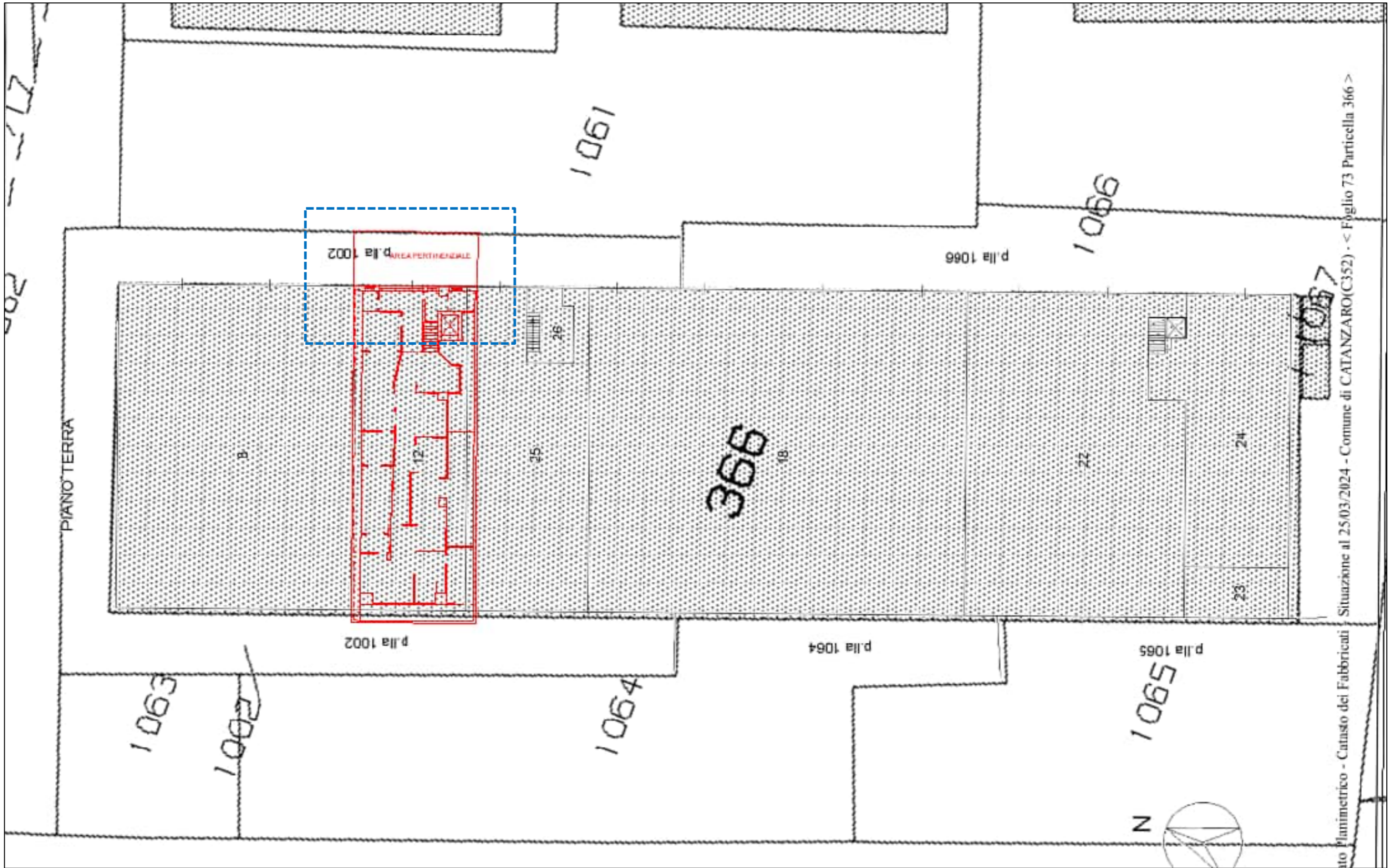


Figura 12 - Sovrapposizione tra la planimetria da rilievo del subalterno 12, elaborato planimetrico della particella 366 ed estratto di mappa catastale del foglio 73 – Individuazione area pertinenziale del subalterno 12



Figura 13 - Apertura di collegamento con altra unità immobiliare estranea alla procedura

È stata rilevata la presenza di una servitù da tubazione di scarico proveniente dall'unità immobiliare soprastante (di proprietà di terzi) ubicata nel RIP. e che raggiunge il tombino esterno (Figura 14).



Figura 14 - Servitù tubazione di scarico

L'unità immobiliare, presenta tramezzature in cartongesso, pavimentazione con differenti rifiniture e controsoffittatura. All'attualità risulta privo di impianto di illuminazione. È presente un vano WC.

Dal punto di vista distributivo, l'unità immobiliare possiede un pessimo riscontro d'aria ed una pessima luminosità per la presenza di aperture vetrate solo sulla parete di ingresso e per l'assenza di impianti atti a sopperire tali caratteristiche.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in pessimo stato di conservazione.

Di seguito è riportata la planimetria come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, nonché idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

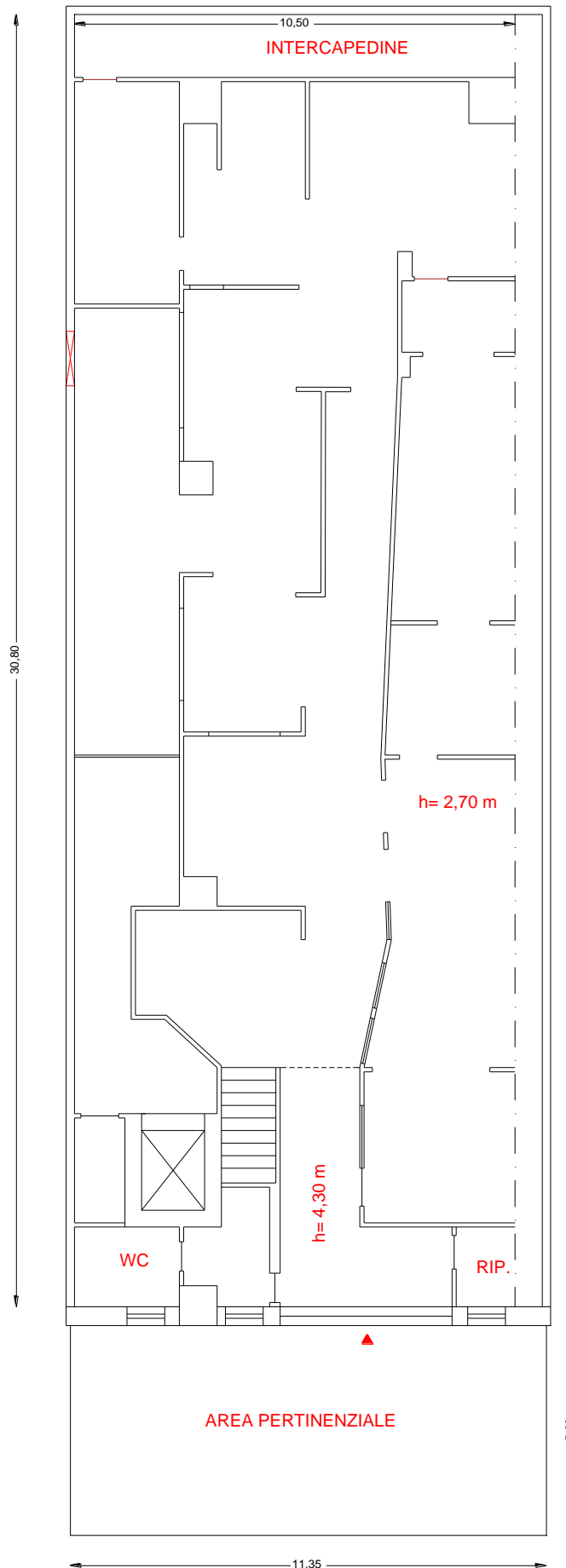


Figura 15 - Planimetria da rilievo subalterno 12

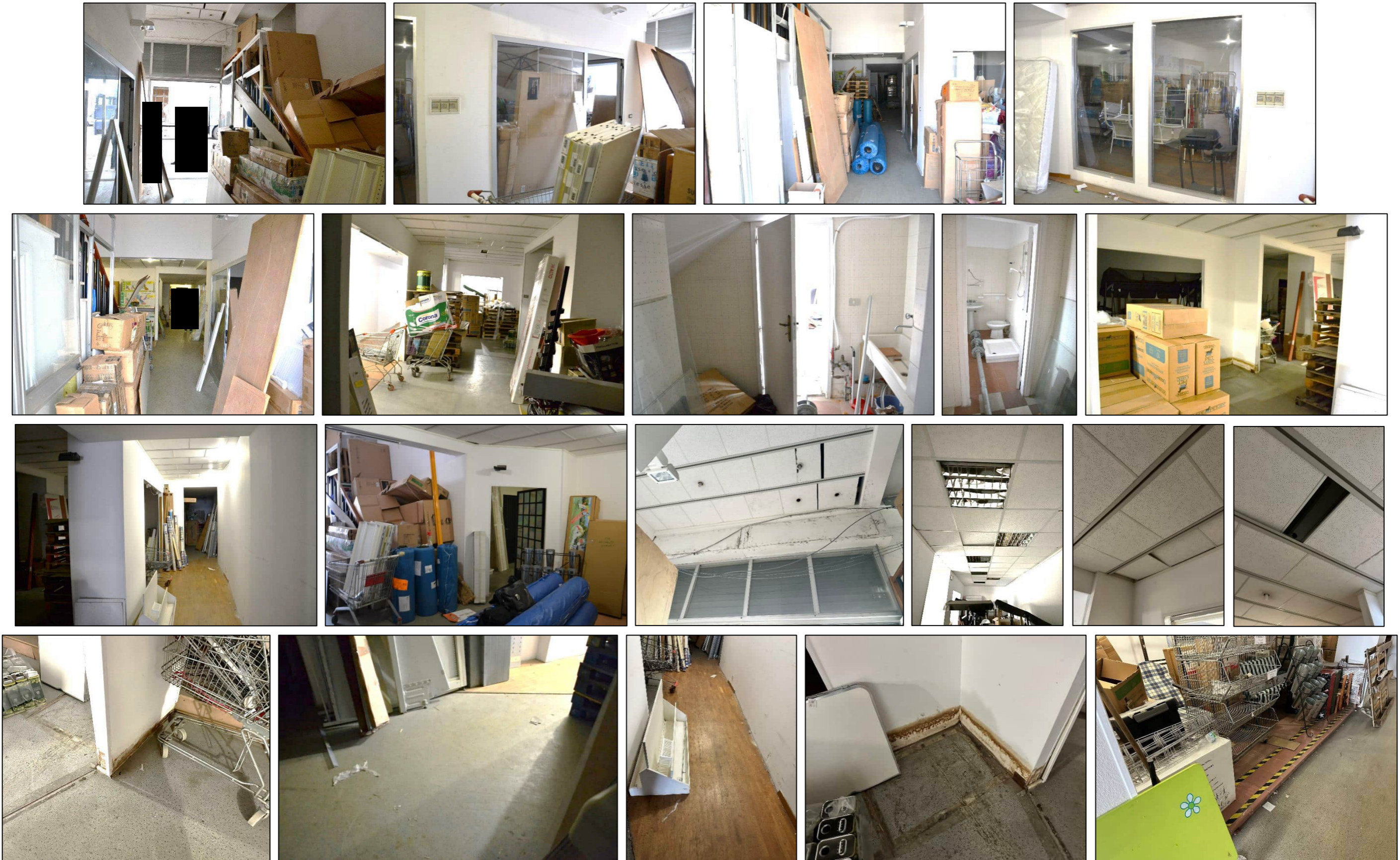


Figura 16 – Interno subalterno 12

BENE 2 - Foglio 73 particella 366 subalterno 27

Il subalterno 27 risulta ubicato al piano primo e presenta lorda commerciale pari a 395,30 mq, oltre l'area pertinenziale esterna. L'unità immobiliare risulta rialzata rispetto al livello strada; il dislivello è superato a mezzo apposita rampa e scala che conduce al porticato (Figura 17).



Figura 17 - Collegamento livello strada con porticato – Subalterno 27

L'accesso avviene dal porticato a mezzo serranda e retrostante infisso ad ante automatiche scorrevoli.



Figura 18 – Accesso al subalterno 27

Come risultante dall'atto repertorio n.8726 del 11/01/1986 per Notaio Giulio CAPOCASALE, con il quale il bene è pervenuto da [redacted] (costruttore del fabbricato) a [redacted] costituisce pertinenza dell'unità immobiliare "l'area antistante l'immobile medesimo, sulla strada dei due mari – via Lucrezia della Valle – per tutta la lunghezza del fronte stesso e per una profondità costante di metri cinque, avente una superficie di circa metri quadrati settantacinque". Come risultante dalla sovrapposizione tra planimetria da rilievo del subalterno 27, elaborato planimetrico della particella 366 ed estratto di mappa

catastale del foglio 73 (**Figura 20**), attualmente la suddetta area insiste parzialmente sulla particella 1002, di cui si è detto in precedenza.

La particella 1002 risulta di proprietà della [REDACTED] ditta costruttrice del fabbricato che ha venduto l'immobile oggetto di esecuzione all'esecutato

L'area pertinenziale, pari a 70,50 mq, risulta parzialmente coperta da porticato (**Figura 17**)

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare presenta la tipica distribuzione ad uso commerciale, effettivamente presente ed esercitata dalla ditta che la detiene in locazione; è riscontrabile un'ampia area vendita ed un retro. È presente un vano WC.

L'unità immobiliare, presenta tramezzature in cartongesso, pavimentazione in piastrelle e controsoffittatura che interessa l'intero locale a meno del retro.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione commerciale.

Dal punto di vista distributivo, l'unità immobiliare possiede un buon riscontro d'aria ed una buona luminosità per la presenza di aperture vetrate sulle pareti opposte nonché per gli impianti ad essa asserviti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione.

È stata rilevata la presenza di una struttura in acciaio amovibile (soppalco con scala) realizzato nel retro dal detentore dell'unità immobiliare e ai fini dell'attività commerciale (realizzazione di scaffalatura); la struttura giusta la documentazione acquisita è di proprietà del detentore dell'unità immobiliare e dunque non afferisce all'unità immobiliare.

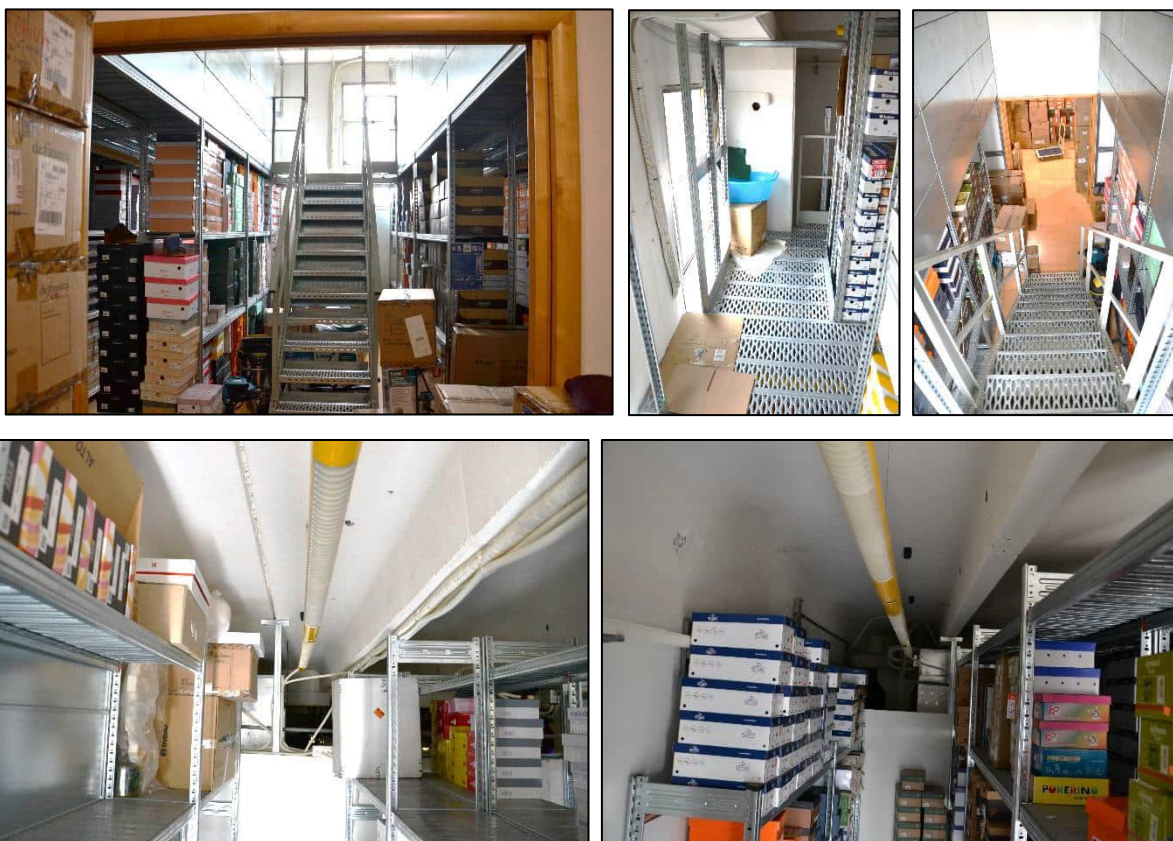


Figura 19 - Struttura amovibile - Subalterno 27

Di seguito è riportata la planimetria come da rilievo effettuato in sede di sopralluogo, nonché idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

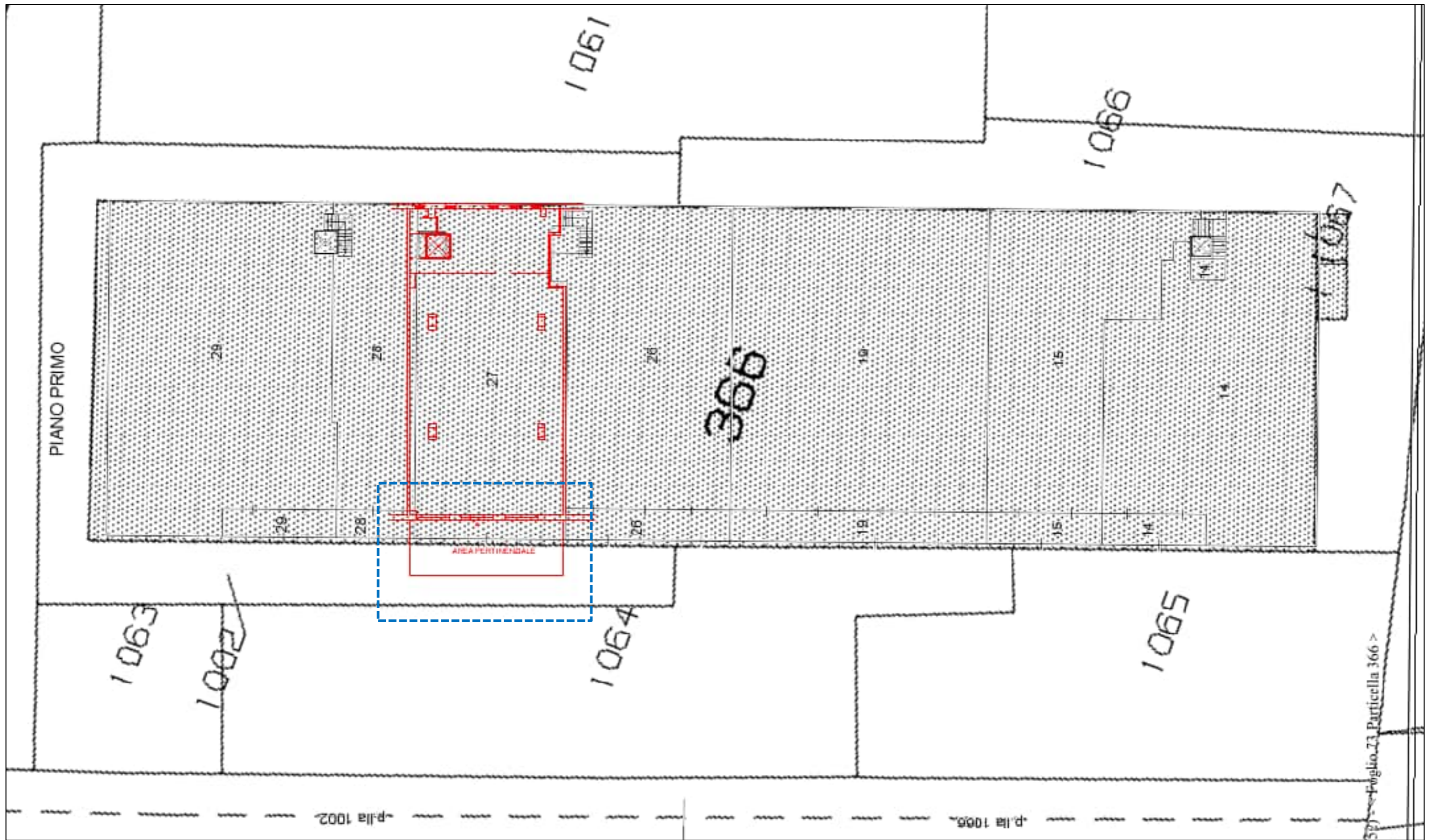


Figura 20 - Sovrapposizione tra la planimetria da rilievo del subalterno 27, elaborato planimetrico della particella 366 ed estratto di mappa catastale del foglio 73 – Individuazione area pertinenziale del subalterno 27

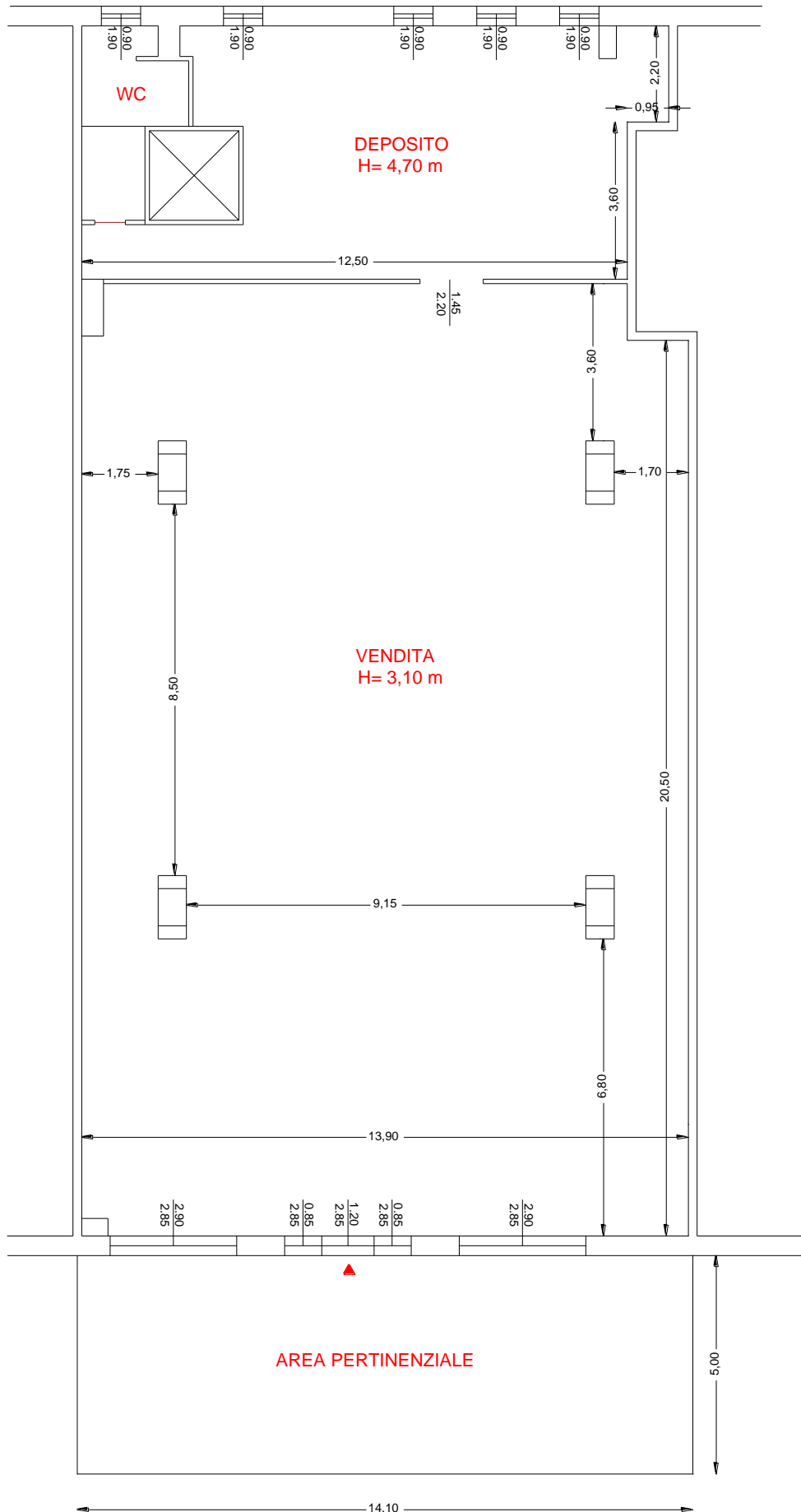


Figura 21 - Planimetria da rilievo subalterno 27



Figura 22 – Interno subalterno 27

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

Come risultante dall'atto repertorio n.8726 del 11/01/1986 per Notaio Giulio CAPOCASALE, con il quale il bene è pervenuto da [REDACTED] costruttore del fabbricato e legale rappresentante della P [REDACTED] [REDACTED] (esecutato), il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione, *“è stato costruito dalla società venditrice, per come il suo costituito legale rappresentante dichiara, in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Catanzaro in data 5 aprile 1982 n.5030; su suolo pervenuto alla ripetuta società in virtù di atto del 30 aprile 1982 per Notar Paola GUALTIERI da Catanzaro, ivi registrato il 10 maggio 1982 al n.1874”*.

Dal suddetto atto di donazione, risulta inoltre quanto segue:

“il compratore viene immesso da oggi nel possesso della porzione immobiliare suddescritta [...] con garanzia di piena proprietà e libertà da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli”.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, nonché dei titoli edilizi, non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

3.4 Aggiustamenti catastali

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 34*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di appurare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali.

In relazione al **subalterno 12**, con riferimento alla **Figura 23**, è ravvisabile difformità catastale inquadrabile come diversa distribuzione/fusione degli spazi interni e mancata rappresentazione delle aperture sul prospetto principale.

Come già rilevato l'area pertinenziale dell'unità immobiliare risulta compresa nella particella 1002 (non oggetto di esecuzione) e risulta di proprietà della [REDACTED] ditta costruttrice del fabbricato che ha venduto l'immobile oggetto di esecuzione all'esecutac



Figura 23 - Raffronto planimetria catastale (a sinistra) e da rilievo (a destra) - Subalterno 12

In merito alle aperture occorre precisare che le stesse, come risulta dall'elaborato progettuale di cui alla Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982 con la quale è stato costruito il fabbricato e di cui uno stralcio è riportato in **Figura 24**, erano già presenti nelle previsioni progettuali, seppure quella del vano WC ad una quota inferiore.



Figura 24 – Stralcio Tavola 13 di cui alla Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982

Per come si dirà meglio al *paragrafo 10*, per l'immobile è stato successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012, anche per le variazioni prospettiche realizzate su porzione del capannone. Dalla documentazione fotografica allegata alla domanda di condono (**Figura 25**), si evince chiaramente come la conformazione del prospetto, con particolare riferimento alle finestre, fosse corrispondente a quello attuale.



Figura 25 - Documentazione fotografica allegata all'istanza di condono di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012

Necessita pertanto aggiornamento catastale, in relazione alla diversa distribuzione interna, alla mancata rappresentazione delle aperture sul prospetto principale ed in relazione al frazionamento dell'area pertinenziale.

Si precisa che per la diversa distribuzione degli spazi interni, è necessaria la regolarizzazione a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria.

Costo pratica edilizia in sanatoria

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 64,20
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.564,20 oltre IVA e cassa come per legge

Costo pratica catastale – area pertinenziale

Aggiornamento planimetrie catastali per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (tipo mappale): € 1.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 300,00
- Costo aggiornamento catastale = 2.800,00 oltre IVA e cassa come per legge

La spesa complessiva per gli aggiustamenti catastali relativi al subalterno 12 è dunque pari a € 6.364,20 arrotondabile a € 6.400,00 oltre IVA e cassa come per legge.

In relazione al **subalterno 27**, con riferimento alla **Figura 26**, non è ravvisabile difformità catastale inquadabile come diversa distribuzione degli spazi interni, essendo trascurabile la presenza di una porzione di parete realizzata con pannelli rimovibili.

Come già rilevato l'area pertinenziale dell'unità immobiliare risulta compresa nella particella 1002 (non oggetto di esecuzione) e risulta di proprietà della [redacted] ditta costruttrice del
31 _____
fabbricato che ha venduto l'immobile oggetto di esecuzione all'esecutato

Necessita pertanto aggiornamento catastale in relazione al frazionamento dell'area pertinenziale.

Costo pratica catastale – area pertinenziale

Aggiornamento planimetrie catastali per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (tipo mappale): € 1.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 300,00

Costo aggiornamento catastale = 2.800,00 oltre IVA e cassa come per legge.

La spesa complessiva per gli aggiustamenti catastali relativi al subalterno 27 è dunque pari a € 2.800,00 oltre IVA e cassa come per legge.

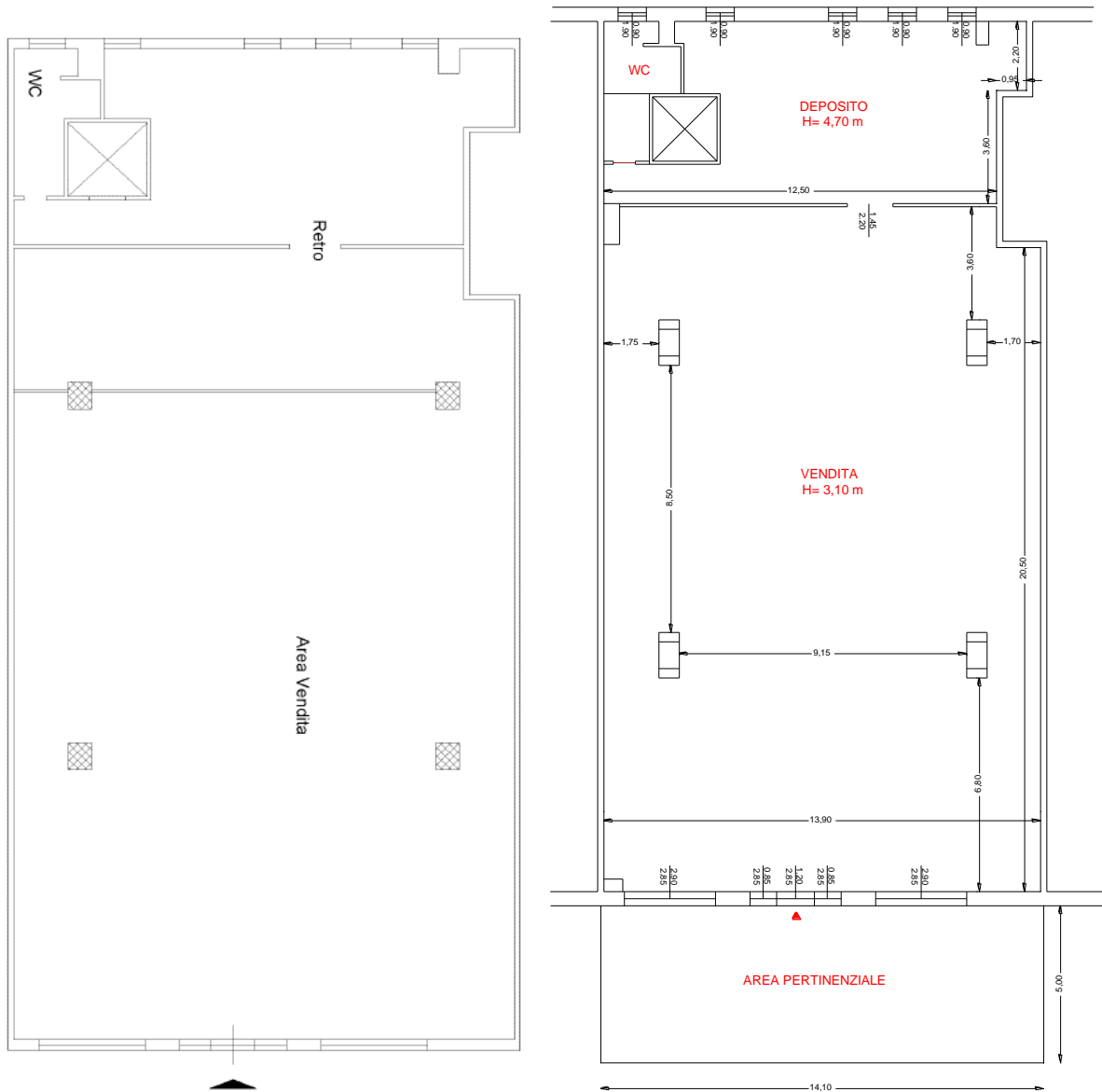


Figura 26 - Raffronto planimetria catastale (a sinistra) e da rilievo (a destra) - Subalterno 27

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”.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione (subalterni 12 e 27, particella 366, foglio 73 del comune di Catanzaro) risultano in esclusiva proprietà degli esecutati

❖

Oltre gli esecutati non sono presenti ulteriori comproprietari.

All'esecutato [redacted] i beni sono pervenuti, in comunione legale dei beni con la moglie [redacted] per atto di compravendita Notaio Giulio CAPOCASALE repertorio n.8726 del 11/01/1986 (*Allegato 5*).

Come risultante dall'integrazione della certificazione notarile sostitutiva (in atti), alle esecutate [redacted] le rispettive quote di pertinenza degli immobili in oggetto, sono pervenute per successione in morte di [redacted] deceduta il 06/07/2020, registrata il 21/06/2021 al numero di repertorio 254630/88888 Catanzaro, trascritta il 24/06/2021 ai numeri 8595/7086 devoluta per legge. Nella suddetta trascrizione risulta indicata la quota di 1/6 per ciascun immobile anche in favore di [redacted] [redacted], tuttavia, dalla lettura del titolo rep. 1143 emesso dal Tribunale di Catanzaro lo stesso risulta essere stato dichiarato decaduto dal diritto di accettare. In data 28/11/2023 ai numeri 17377/13632 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopra citato *de cuius* da parte degli eredi [redacted] [redacted] le quali accettano la quota pari a 1/4 ciascuna di piena proprietà, in virtù dell'atto giudiziario del 03/11/2023 repertorio n.1143 Tribunale di Catanzaro.

Agli esecutati i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti in virtù di:

- ✚ atto di compravendita Notaio Giulio CAPOCASALE repertorio n.8726 del 11/01/1986;
- ✚ successione in morte di [redacted];
- ✚ titolo repertorio n.1143 emesso dal Tribunale di Catanzaro.

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”.

+ BENE 1 - Foglio 73 particella 366 subalterno 12

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta occupato da soggetti terzi: [REDACTED] con sede in Catanzaro, via Lucrezia della Valle snc [REDACTED]

Il bene è detenuto dalla suddetta ditta in virtù del contratto di locazione commerciale TDE - 2023 serie 3t nr. 740 registrato il 14/02/2023 e dunque antecedente al pignoramento.

Il bene oggetto di esecuzione non costituisce abitazione principale dei debitori, trattasi di locale commerciale.

+ BENE 2 - Foglio 73 particella 366 subalterno 27

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta occupato da soggetti terzi: Ditta Individuale [REDACTED] con sede in Catanzaro, via Lucrezia della Valle n.18, [REDACTED] - legale rappresentante [REDACTED]

Il bene è detenuto dalla suddetta ditta in virtù del contratto di locazione commerciale TDE - 2021 serie 3t nr. 4075 registrato il 09/10/2021 e dunque antecedente al pignoramento.

Il bene oggetto di esecuzione non costituisce abitazione principale dei debitori, trattasi di locale commerciale. 34

I suddetti contratti, trovano conferma in quelli estratti presso l’Agenzia delle Entrate e sono riportati nell’*Allegato 4*.

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 dei beni effettuati in precedenza, ed in modo particolare alla loro conformazione e destinazione d'uso è possibile costituire lotti separati.

Si opterà pertanto per la formazione dei seguenti lotti di vendita.

- ✚ **LOTTO DI VENDITA 1 - BENE 1 – NEGOZIO** – Catanzaro - Foglio 73 particella 366 **subalterno 12** – categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 315 mq, viale Lucrezia della Valle n.18, piano T.
- ✚ **LOTTO DI VENDITA 2 – BENE 2 – NEGOZIO** - Catanzaro - Foglio 73 particella 366 **subalterno 27** – categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), viale Lucrezia della Valle n.18, piano 1.

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*, le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano in piena ed esclusiva proprietà degli esecutati.

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dagli esecutati 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 gravanti sui **subalterni 12-27**

- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 28/09/2007** ai numeri 17813/3453 (a favore di BANCA POPOLARE DI CROTONE S.P.A.) gravante sul bene sito in Catanzaro (foglio 73, particella 366, subalterno 2 (ora subalterni 12-27)), contro [REDACTED] (quale debitore non datore di ipoteca);
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 02/08/2023** ai numeri 11926/9054 (a favore di AQUI SPV S.R.L.) gravante sui beni siti in Catanzaro (foglio 73, particella 366, subalterni 12-27), contro

Sono presenti vincoli urbanistici

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.118 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 02/04/2024 (*Allegato 2*), per l'area su cui insiste il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano i seguenti vincoli urbanistici: 37

- l'area è compresa nella perimetrazione di un'area soggetta al Vincolo di cui all'art.142, 1° comma lettera C – “150 ml da sponde Fiumi e Torrenti” del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 - Vincolo Ambientale;
- l'area è compresa 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;
- l'area è compresa nella perimetrazione di un'area classificata come “*Area a Rischio R2*” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) - perimetrazione aree rischio idraulico - approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001;
- 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 servitù

Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è pervenuto al costruttore con atto di compravendita repertorio n.8726 del 11/01/1986 (*Allegato 5*).

Dall'atto risulta che il terreno è gravato da una *servitù di elettrodotto* per 1240 mq a favore dei Consorzi di Bonifica [REDACTED] in forza del provvedimento di concessione n.4449 del 25/05/1963.

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non è presente regime condominiale

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.118 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 02/04/2024 (*Allegato 2*), risulta che l'area su cui insiste il fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione (foglio n.673, particella 366) non ricade nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell'elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli - Zone di rispetto ed indicate in legenda come “*zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27*”.

È possibile affermare che alla luce della documentazione urbanistica esaminata, i beni in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto dei debitori sul bene pignorato è di proprietà e/o comproprietà.

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 dei beni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.118 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 02/04/2024 (*Allegato 2*), risulta che l’area su cui insiste il fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione (foglio n.673, particella 366), nello Strumento Urbanistico Comunale vigente (P.R.G.), ha la seguente destinazione: **“Zona Territoriale Omogenea D1 - Attività produttive esistenti”**.

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

Dal certificato risulta altresì:

- ❖ che detto bene non ricade nelle zone individuate graficamente dai periti demaniali Dott. Ing. Grisi e Dott. Agr. Severini, per come rappresentate nell’elaborato del PRG Tav. A3.2 Vincoli - Zone di rispetto ed indicate in legenda come “zone vincolate dalle Leggi 431/85 e 1766/27”. Si fa seguito alla nota siar. 41155 del 22/01/2024 acquisita al protocollo n.7298 del 22/01/2024 di richiamo alla procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n.10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data) da effettuare entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell’emanazione del permesso di costruire;
- ❖ che detto bene è compreso nella perimetrazione di un’area soggetta al Vincolo di cui all’art.142, 1° comma lettera C – “150 ml da sponde Fiumi e Torrenti” del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 - Vincolo Ambientale;
- ❖ che 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;
- ❖ che detto bene è compreso nella perimetrazione di un’area classificata come “Area a Rischio R2” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) - perimetrazione aree rischio idraulico - approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.115 del 28/12/2001;
- ❖ 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.

10.2 Regolarità edilizia dei beni siti in Catanzaro

Come risultante dall'atto di compravendita repertorio n.8726 del 11/01/1986 per notaio Giulio CAPOCASALE, con il quale i beni in oggetto sono pervenuti a [redacted] risulta che il fabbricato contenente i suddetti beni è stato realizzato dalla [redacted] (venditore) in virtù della Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982, che prevedeva la realizzazione di n.4 capannoni (comprensivi di quello in oggetto denominato CORPO A).



Figura 27 - Individuazione corpi di fabbrica previsti nella Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982

Occorre precisare, come risultante dalla documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro (*Allegato 2*), che la suddetta concessione è stata rilasciata alla [redacted] e successivamente volturata alla [redacted].

CITTÀ DI CATANZARO	
CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI	
Pratica Edilizia N. 5030 Anno 1981	IL SINDACO
CONCESSIONE N. 5030 del 15 APR 1982	Vista la domanda in data 26.11.1981 inoltrata da [redacted]
	nat. [redacted] resid. [redacted]
	diritta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1) COSTRUZIONE di quattro capannoni siti
	in Catanzaro Loc.Strada dei due Mari
	Mapp. n.3-4-5 del Foglio n. 73

Figura 28 - Stralcio Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982

Lo scrivente ha proceduto all'accesso agli atti presso il competente ufficio comunale (*Allegato 2*) al fine di reperire la suddetta concessione; dei relativi elaborati progettuali, è stato possibile reperire solo la tavola n.13 afferente ai prospetti.

Gli immobili in oggetto sono stati altresì interessati dal rilascio, a favore di _____ della Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012; la concessione è stata rilasciata per "gli ampliamenti, il cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale ed alle variazioni prospettiche e planimetriche, realizzate su porzione di un capannone a due elevazioni edificato con la concessione edilizia su citata".

Dalla relazione allegata all'istanza di condono di cui uno stralcio è riportato in **Figura 29**, con riferimento al CORPO A, risultano le seguenti difformità alla Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982, per le quali viene rilasciato il titolo in sanatoria.

Dalla lettura della tav.5 del progetto che ha originato la concessione, fra l'altro si legge che i capannoni avrebbero dovuto avere la superficie coperta di mq.3.360 per ciascuno dei due piani del Corpo "A", mq.1.380 del Corpo "B", mq.1.560 del Corpo "C" e mq.1.680 del Corpo "D". In totale pertanto mq.11.340. Dal Corpo "A" risultano essere stati eseguiti mq.6.687,92 nei due piani (mq.3.382,52 al piano terra e mq.3.305,40 al primo piano). Dal corpo "B" mq.1.372,46, del corpo "C" mq.1.550,78, del corpo "D" mq.1.669,66. Complessivamente pertanto mq.11.280,82 al posto dei mq.11.340 previsti, con una diminuzione di mq.59,18. Diversa invece appare la superficie utile che risulta leggermente aumentata per tutti i corpi, rispetto alle previsioni *progettuali*.

Per la copertura di un'intercapedine del corpo "A", a piano terra si hanno mq.77,12 che, pur non risultando ^{bene} utilizzabili, rappresentano comunque una maggiorazione di superficie.

Per il corpo "B" si hanno mq.46,29; per quello "C" mq.50,19 e per quello "D" mq.52,72. In totale mq.149,27+77,12=mq.226,39.

Il cambio di destinazione senza opere che porta i capannoni a servizio di attività artigianale-industriale, anche ad attività commerciale, non è assoggettato ad alcuna oblazione. *previsti*
Viene invece considerata la disposizione planimetrica che risulta leggermente modificata nell'ambito del terreno cui si riferisce la originaria concessione e le variazioni prospettiche dei vari corpi, per lo spostamento e inserimento di alcune porte e finestre.

Figura 29 - Stralcio relazione allegata all'istanza di condono di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012

Lo scrivente ha proceduto all'accesso agli atti presso il competente ufficio comunale (*Allegato 2*) al fine di reperire la suddetta concessione; la ricerca ha consentito di estrarre esclusivamente il titolo edilizio, ma non i relativi elaborati progettuali.

In data 06/07/2012 _____ ha depositato al protocollo n.53626 la richiesta del certificato di agibilità per l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato sito in via Lucrezia della Valle e censito al foglio 73, particella 366, subalterno 11 (attuale subalterno 27); sulla scorta della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012
- Certificato di Collaudo Statico depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 15/04/1985 e il Certificato di Rispondenza ai sensi dell'art.28 della Legge n.64/74 protocollo n.7266 del 26/04/1985;
- Dichiarazione attestante la conformità delle opere alla concessione in sanatoria su citata, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti rilasciata dal Sig. [REDACTED]
- Autodichiarazione rilasciata in data 03/07/2012 dal Sig. [REDACTED] attestante che l'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica con sbocco n.52357 ed alla condotta fognaria Comunale;
- Dichiarazione rilasciata dall'impresa [REDACTED] in data 10/07/2012 attestante la conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M.n.37/08;
- Dichiarazione attestante la conformità dell'impianto sanitario ai sensi del D.M.n.37/08 rilasciata dall'impresa [REDACTED] in data 22/06/2012;
- Perizia Giurata depositata presso il Tribunale di CZ in data 04/07/12, redatta dal Geom. Cristian Soluri attestante la conformità delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

il Comune di Catanzaro ha rilasciato a [REDACTED] il Certificato di Agibilità protocollo n. 56494 del 18/07/2012.

In data 11/05/2016 [REDACTED] ha depositato al protocollo n.55724 la richiesta del certificato di agibilità per l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato sito in via Lucrezia della Valle e censito al foglio 73, particella 366, subalterno 12; sulla scorta della seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012
- Certificato di Collaudo Statico depositato all'Ufficio del Genio Civile in data 15/04/1985 e il Certificato di Rispondenza ai sensi dell'art.28 della Legge n.64/74 protocollo n.7266 del 26/04/1985;
- Dichiarazione attestante la conformità delle opere alla concessione in sanatoria su citata, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti rilasciata dal Sig. [REDACTED]
- Dichiarazioni rilasciate dal Sig. [REDACTED] attestanti che l'unità immobiliare è regolarmente allacciata alla rete idrica con sbocco n.35633 e alla condotta fognaria Comunale;
- Dichiarazione rilasciata dall'impresa Impianti Elettrici Civili e Industriali di [REDACTED] in data 14/03/2016 attestante la conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.M.n.37/08;
- Dichiarazione attestante la conformità dell'impianto idrico-carico-scarico ai sensi del D.M.n.37/08 e s.m.i. rilasciata dall'impresa [REDACTED]
- Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 18/02/2014 dall'Ing. Santo Loiaconi;
- Perizia Giurata depositata presso il Tribunale di CZ in data 04.07.12 con n.636/2012, redatta dal Geom. Cristian Soluri attestante la conformità delle opere realizzate in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

il Comune di Catanzaro ha rilasciato a [REDACTED] il Certificato di Agibilità protocollo n. 56494 del 18/07/2012.

È possibile affermare che:

- ✚ la costruzione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata assentita con regolare titolo edilizio (cfr. Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982);**
- ✚ le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state successivamente interessate da titolo edilizio in sanatoria (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012);**
- ✚ per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, individuata dal subalterno 27 (ex sub 11 - foglio 366 – particella 73) dalla documentazione estratta presso l'ufficio comunale, risulta essere stato rilasciato dal Comune di Catanzaro il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ protocollo n.56494 del 18/07/2012;**
- ✚ per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, individuata dal subalterno 12 (foglio 366 – particella 73) dalla documentazione estratta presso l'ufficio comunale, risulta essere stato rilasciato dal Comune di Catanzaro il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ protocollo n.58618 del 18/05/2016;**

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”.

Tenuto conto della mancata reperibilità degli elaborati progettuali di cui si è detto al *paragrafo 10*, relativi alla concessione originaria (Concessione Edilizia n.5030 del 05/04/1982), nonché a quella successiva in sanatoria (Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012), non è possibile appurare l’esistenza o meno di opere abusive relative ai suddetti titoli.

È stata rilevata la presenza all’interno del subalterno 12 di un’apertura di collegamento con altra unità immobiliare estranea alla procedura; tale apertura è stata realizzata in assenza di titolo edilizio. L’apertura deve essere eliminata mediante ripristino della parete divisoria.

Il costo per il ripristino della porzione di muratura è stimato in € 150,00.

Allo stato non possibile appurare l’esistenza o meno di opere abusive relative ai titoli edilizi assentiti; si precisa comunque che per le unità immobiliari oggetto di esecuzione è stata già rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n.22983 del 15/03/2012.

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)”.

Di seguito si riportano le informazioni degli impianti afferenti alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

BENE 1 - NEGOZIO – Catanzaro - Foglio 73 particella 366 subalterno 12 – categoria C/1

- ✚ **Impianto elettrico:** come risultante dal certificato di agibilità dell'unità immobiliare, la stessa risulta dotata del certificato di conformità dell'impianto elettrico. Il quadro contatore è ubicato nel vano posto in prossimità dell'ingresso (**Figura100**) ed allo stato risulta dismesso.



Figura 30 - Contatore energia elettrica – Subalterno 12

- ✚ **Impianto di sicurezza:** assente
- ✚ **Impianto gas metano:** assente
- ✚ **Impianto di accumulo idrico:** assente
- ✚ **Impianto idrico:** come risultante dal certificato di agibilità dell'unità immobiliare, la stessa risulta dotata del certificato di conformità dell'impianto idrico-sanitario e di allaccio alla rete idrica comunale (cfr. sbocco n.35633).

46

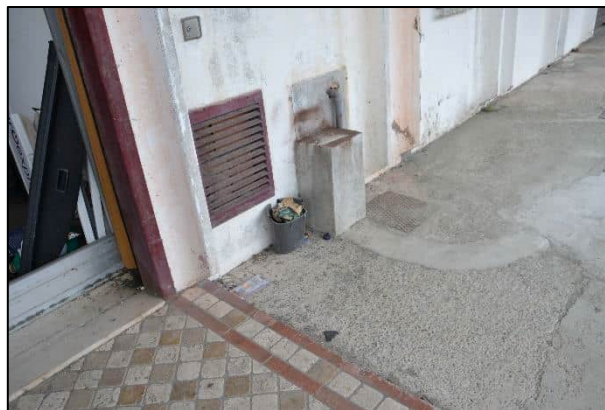


Figura 31 – Contatore acqua – Subalterno 12

- ✚ **Impianto produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria (ACS):** assente
- ✚ **Impianto condizionamento:** assente
- ✚ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE 2 - NEGOZIO – Catanzaro - Foglio 73 particella 366 subalterno 27 – categoria D/8

- ✚ **Impianto elettrico:** come risultante dal certificato di agibilità dell'unità immobiliare, la stessa risulta dotata del certificato di conformità dell'impianto elettrico. Il quadro contatore è ubicato in apposito vano posto in prossimità dell'ingresso (**Figura100**) ed allo stato risulta dismesso.

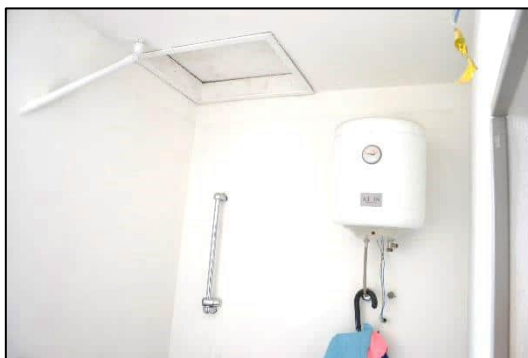
**Figura 32 - Contatore energia elettrica – Subalterno 27**

- ✚ **Impianto di sicurezza:** presente
- ✚ **Impianto gas metano:** assente
- ✚ **Impianto di accumulo idrico:** assente
- ✚ **Impianto idrico:** come risultante dal certificato di agibilità dell'unità immobiliare, la stessa risulta dotata del certificato di conformità dell'impianto idrico-sanitario e di allaccio alla rete idrica comunale (cfr. sbocco n.52357).

47

**Figura 33 – Contatore acqua – Subalterno 27**

- ✚ **Impianto produzione riscaldamento e acqua calda sanitaria (ACS):** presente boiler elettrico nel vano WC.

**Figura 34– Boiler elettrico – Subalterno 27**

✚ **Impianto condizionamento:** realizzato mediante unità di trattamento aria.



Figura 35 - Unità di trattamento aria

✚ **Fonti rinnovabili:** 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, per entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione, risulta individuabile la seguente destinazione:

✚ **negozi - categoria E.5 soggetta ad APE – subalterni 12-27.**

Dal contratto di locazione relativo al subalterno 12, datato 10/02/2023, all'art.9 (di cui uno stralcio è riportato in **Figura 36**) risulta che la parte conduttrice ha ricevuto l'attestato di prestazione energetica. In sede di sopralluogo la ditta detentrica dell'unità immobiliare non è stata in grado di produrre l'A.P.E. Nell'atto, tuttavia, non è presente alcun riferimento alla data di redazione, al numero di protocollo di deposito presso l'ufficio regionale, al nome del tecnico redattore, che possa consentire una ricerca presso il competente ufficio regionale; non sono altresì riportati gli indicatori di prestazione energetica.

9) Ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del
5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181
del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto copia
dell'Attestazione Prestazione Energetica relativa all'immobile oggetto
di locazione e di esser stato informato dei contenuti delle stesse.

Figura 36 - Stralcio contratto di locazione del 10/02/2023 – Subalterno 12

Quanto riportato nel suddetto art. 9 presuppone che alla data di redazione del contratto l'A.P.E. fosse esistente ed in corso di validità. Dal certificato di agibilità dell'unità immobiliare risulta l'esistenza di un A.P.E. datato 18/02/2014 e pertanto certamente in corso di validità alla data di stipula del contratto di locazione, ma ormai scaduto all'attualità avendo superato la validità massima di 10 anni (termine validità previsto per il 18/02/2024). Come già riferito, non essendo indicato nel contratto alcun estremo identificativo dell'A.P.E. non è possibile stabilire se quello richiamato nel contratto è quello del 18/02/2014 o altro certificato.

Dal contratto di locazione relativo al subalterno 27, datato 18/09/2021, all'art.9 (di cui uno stralcio è riportato in **Figura 37**) risulta che la parte conduttrice ha ricevuto l'attestato di prestazione energetica. In sede di sopralluogo la ditta detentrica dell'unità immobiliare non è stata in grado di produrre l'A.P.E. Nell'atto, tuttavia, non è presente alcun riferimento alla data di redazione, al numero di protocollo di deposito presso l'ufficio regionale, al nome del tecnico redattore, che possa consentire una ricerca presso il competente ufficio regionale; non sono altresì riportati gli indicatori di prestazione energetica.

9) Ai sensi del D.L. n. 63/2013 (pubblicato sulla GU n. 130 del 5/6/2013) convertito nella Legge n. 90/2013 (pubblicata sulla GU n. 181 del 3/8/2013) la parte conduttrice dà atto di aver ricevuto copia dell'Attestazione Prestazione Energetica relativa all'immobile oggetto di locazione e di esser stato informato dei contenuti delle stesse.
--

Figura 37 - Stralcio contratto di locazione del 18/09/2021 – Subalterno 27

Quanto riportato nel suddetto art. 9 presuppone che alla data di redazione del contratto l'A.P.E. fosse esistente ed in corso di validità. Seppure dal certificato di agibilità dell'unità immobiliare non risulta la redazione di un A.P.E., certamente deve essere stato allegato alla domanda di rilascio (trattasi di documento propedeutico al rilascio del certificato di agibilità), ma come già indicato in precedenza, l'accesso agli atti non ha consentito di reperire la documentazione allegata alla richiesta. Non essendo indicato nel contratto alcun estremo identificativo dell'A.P.E. non è possibile stabilire se quello richiamato nel contratto è ancora in corso di validità.

Tenuto conto di quanto sopra, in data 18/06/2024 è stata effettuata istanza al Giudice al fine di essere autorizzato alla redazione degli A.P.E..

Alla data di redazione del presente elaborato l'istanza non è stata ancora autorizzata dal G.E., pertanto lo scrivente, eventualmente, provvederà successivamente al deposito degli A.P.E..

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA” ⁵¹

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.

53

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 produttiva, 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 beni oggetto di esecuzione, 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 le 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 superfici lorda commerciale ponderata per strutture di tipo commerciale, è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Si deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

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

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

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. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie dei locali accessori va ponderata come di seguito:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;

- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

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

57

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 dei beni

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 D6, fascia *Periferica/S.MARIA CENTRO*, come ravvisabile dalla **Figura 38** (cerchiatura in rosso).

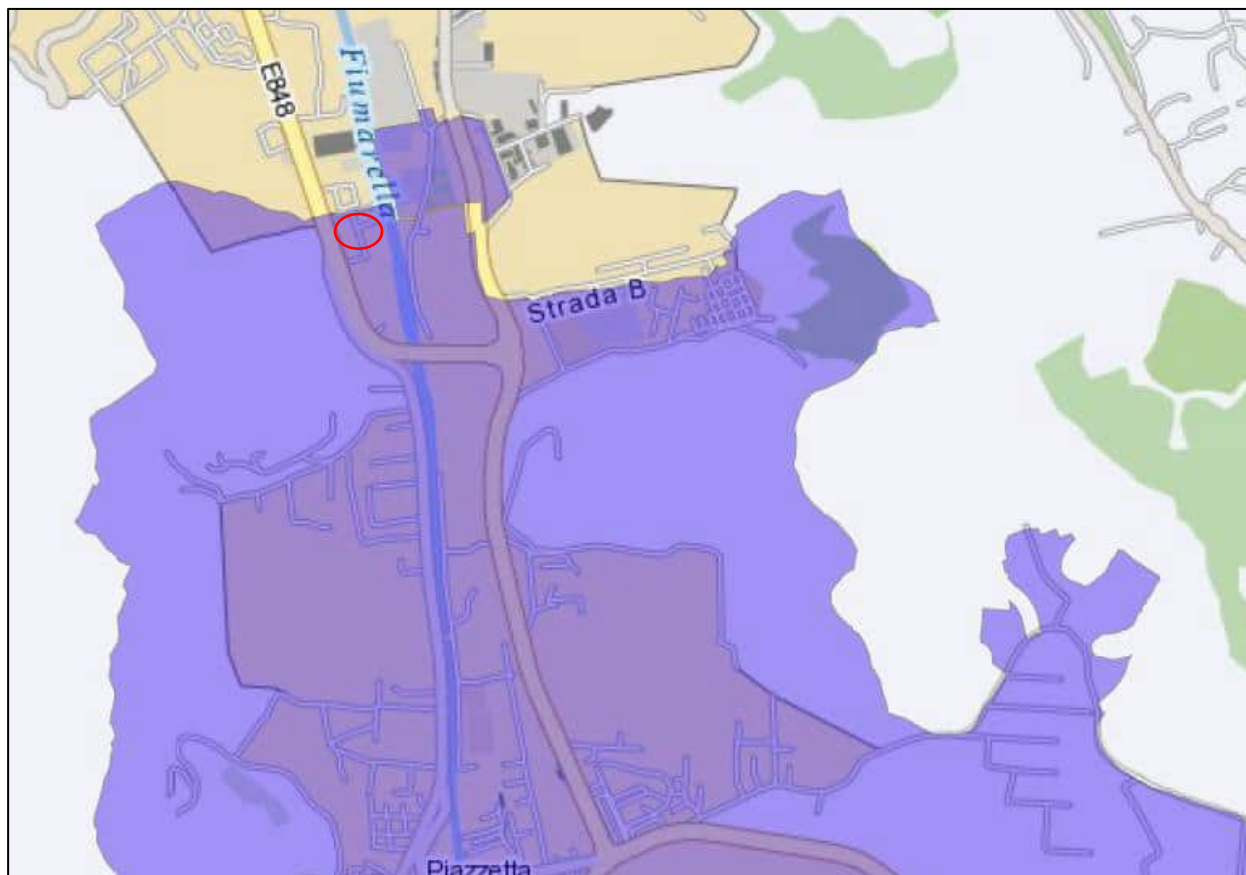


Figura 38 - Individuazione zona OMI in cui ricade il bene in oggetto sito nel comune di Catanzaro

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 8*).
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 D6, fascia Periferica/S.MARIA CENTRO*, la tipologia prevalente è "abitazioni di tipo economico", con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2006 all'anno 2023 e per la destinazione commerciale, precisamente nella categoria "negozio".

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma, è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la tipologia "magazzino", hanno subito oscillazioni tra il 2006 ed il 2012 con un progressivo decremento dal 2008 per assestarsi a valori rimasti invariati sino all'attualità.

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato pressoché stabile ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3.2.*

Da tale fonte per la destinazione “negozi”, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2023:

- Negozi €/mq 1.300,00 - €/mq 1.500,00

COMMERCIALE			
Anno rilevazione	NEGOZI [€/mq]		
	min	max	med
2006	1 040,00	1 400,00	1 220,00
2007	1 170,00	1 600,00	1 385,00
2008	1 400,00	1 860,00	1 630,00
2009	1 450,00	1 700,00	1 575,00
2010	1 500,00	1 750,00	1 625,00
2011	1 500,00	1 750,00	1 625,00
2012	1 400,00	1 650,00	1 525,00
2013	1 350,00	1 550,00	1 450,00
2014	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2015	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2016	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2017	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2018	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2019	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2020	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2021	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2022	1 300,00	1 500,00	1 400,00
2023	1 300,00	1 500,00	1 400,00

Tabella 3 - Quotazioni Zona OMI D/6 – Comune di Catanzaro – MAGAZZINO

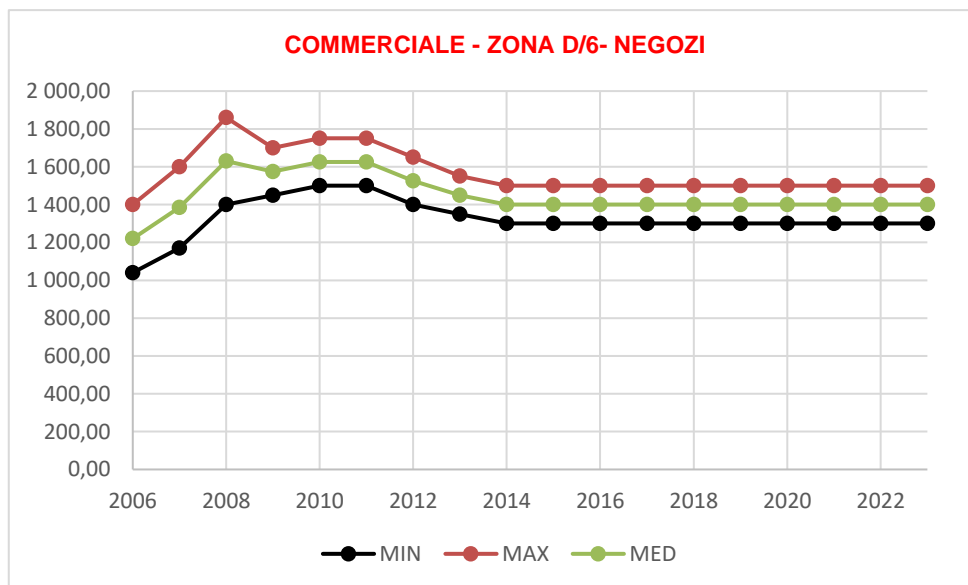


Figura 39 - Diagramma valori di mercato Zona OMI D/6 – Comune di Catanzaro – MAGAZZINO

Fonte n.2 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it (*Allegato 98*). 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 "statistici" 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 luglio 2024, per la tipologia "negozi" sono riportate di seguito.



Figura 40 - Risultato interrogazione borsino immobiliare luglio 2024 – Comune di Catanzaro - Negozi

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

- valori di mercato €/mq 960,00 - €/mq 1.292,00

che risultano inferiori ai valori OMI.

61

Fonte n.3 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili a destinazione commerciale, siti in Catanzaro – www.immobiliare.it, prendendo in considerazione un raggio di oltre 3 km da via Lucrezia della Valle, ove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 8*.

Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari schematizzate nella **Tabella 4**, confermano pressoché l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.

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

- valori di mercato €/mq 768,00 - €/mq 1.000,00

N.	SITO WEB	AGENZIA IMMOBILIARE	VIA	PREZZO [€]	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
1	immobiliare.it	ASTE FLORIO SRL	Via Lucrezia della Valle, 196	141 400,00	184,00	768,48
2	immobiliare.it	DOMUS	Via M. Armando Fares	150 000,00	194,00	773,20
3	immobiliare.it	ASTE FLORIO SRL	Via Lucrezia della Valle, 87	93 400,00	99,00	943,43
4	immobiliare.it	ASTE FLORIO SRL	Via Lucrezia della Valle, 93	95 600,00	119,00	803,36
5	immobiliare.it	ROCKAGENT	Via Lucrezia della Valle	300 000,00	300,00	1 000,00

Tabella 4 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - Comune di Catanzaro – Zona D/6 - Negozi

Stante la conformazione degli immobili, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità relativo alla destinazione "negozio", attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI - €/mq 1.300,00.

Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dei beni

- ✚ **LOTTO DI VENDITA 1 - BENE 1 – NEGOZIO** – Catanzaro - Foglio 73 particella 366 **subalterno 12** – categoria C/1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 315 mq, viale Lucrezia della Valle n.18, piano T.
- ✚ **LOTTO DI VENDITA 2 – BENE 2 – NEGOZIO** - Catanzaro - Foglio 73 particella 366 **subalterno 27** – categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), viale Lucrezia della Valle n.18, piano 1.

Stima BENE 1 – NEGOZIO - Catanzaro - Foglio 73 particella 366 subalterno 12 – categoria C/1, classe 4, consistenza 315 mq, viale Lucrezia della Valle n.18, piano T

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente; per maggiori dettagli si rimanda alla *TAVOLA 4 - SUPERFICIE PONDERATA SUB 12 (Allegato 7)*.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	356,93	1,00	356,93
Area esterna	56,75	0,20	11,35
TOTALE			368,28
TOTALE APPROSSIMATO			368,00

Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata - Catanzaro Foglio 73, particella 366, subalterno 12

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 fabbricato ed alla sua raggiungibilità (in relazione alla conformazione della viabilità, nonché del livello di piano), si ritiene congruo applicare il valore massimo 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 0,10 su 0,14.
- **Verde:** caratteristica ininfluyente, si considera il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Panoramicità:** caratteristica ininfluyente, si considera 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 massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla scarsa presenza di infissi esterni ed all'attuale assenza di impianto di illuminazione, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 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, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'immobile, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,00 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 buona l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,01 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,01 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12

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	0,09
	Luminosità	0,12	0,00
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,00
	Impianti	0,08	0,00
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,01
	Obsolescenza	0,04	0,01
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,70

Tabella 6 - Determinazione coefficiente correttivo - Catanzaro Foglio 73, particella 366, subalterno 12

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.300,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 300,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,70
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 910,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	368,00
VALORE DI MERCATO	€ 334 880,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 334 880,00

64

Tabella 7 - Determinazione valore di mercato - Catanzaro Foglio 73, particella 366, subalterno 12

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento (BENE 1), catastalmente individuato nel comune di Catanzaro al Foglio 73, particella 366, subalterno 12, viene stimato complessivamente in € 334.880,00.

Stima BENE 2 – NEGOZIO - Catanzaro - Foglio 73 particella 366 subalterno 27 – categoria D/8, viale Lucrezia della Valle n.18, piano 1.

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente; per maggiori dettagli si rimanda alla *TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA SUB 27 (Allegato 7)*.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	395,30	1,00	395,30
Area esterna	70,50	0,20	14,10
TOTALE			409,40
TOTALE APPROSSIMATO			409,00

Tabella 8 - Determinazione superficie commerciale ponderata - Catanzaro Foglio 73, particella 366, subalterno 27

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 fabbricato ed alla sua raggiungibilità (in relazione alla conformazione della viabilità, nonché del livello di piano), si ritiene congruo applicare il valore massimo 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 0,10 su 0,14.
- **Verde:** caratteristica ininfluyente, si considera il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Panoramicità:** caratteristica ininfluyente, si considera 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 massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni, si ritiene congruo applicare il valore 0,12 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, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'immobile, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 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 buona l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,03 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,03 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12

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	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,03
	Impianti	0,08	0,08
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,03
	Obsolescenza	0,04	0,03
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,97

Tabella 9 - Determinazione coefficiente correttivo - Catanzaro Foglio 73, particella 366, subalterno 27

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.300,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 300,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,97
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 1 261,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	409,00
VALORE DI MERCATO	€ 515 749,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 515 749,00

Tabella 10 - Determinazione valore di mercato - Catanzaro Foglio 73, particella 366, subalterno 27

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento (BENE 2), catastalmente individuato nel comune di Catanzaro al Foglio 73, particella 366, subalterno 27, viene stimato complessivamente in € 515.749,00.

Sono stati reperiti i seguenti atti (*Allegato 5*) relativi ad unità immobiliari site nel fabbricato in oggetto:

1) Vendita del 15/11/2018 repertorio n.86584 – Notaio Brunella FABIANO

Vendita unità immobiliare foglio 73, particella 366, subalterno 23

Superficie catastale 446 mq – Prezzo € 210.000,00 → €/mq 470,85 ≈ €/mq 471,00

Il valore ricavato da tale atto risulta estremamente distante (ovvero inferiore) agli intervalli di tutte le fonti analizzate e pertanto non può ritenersi significativo del valore medio unitario di mercato.

2) Verbale di assemblea del 27/10/2021 repertorio n.18870 – Notaio Carlo PROTO

All'interno dell'atto è presente la stima di beni ricadenti nel fabbricato ove sono presenti le unità immobiliari oggetto di stima.

- Unità immobiliare foglio 73, particella 366, subalterno 14

Superficie commerciale 450 mq – Prezzo € 675.000,00 → €/mq 1.500,00

- Unità immobiliare foglio 73, particella 366, subalterno 15

Superficie commerciale 350 mq – Prezzo € 525.000,00 → €/mq 1.500,00

- Unità immobiliare foglio 73, particella 366, subalterno 22
Superficie commerciale 600 mq – Prezzo € 510.000,00 → **€/mq 850,00**
- Unità immobiliare foglio 73, particella 366, subalterno 24
Superficie commerciale 300 mq – Prezzo € 255.000,00 → **€/mq 850,00**
- Unità immobiliare foglio 73, particella 369, subalterno 1
Superficie commerciale 1.398 mq – Prezzo € 1.180.650,00 → **€/mq 850,00**

I valori stimati trovano perfetta aderenza e conferma nell'intervallo di valori di cui all'atto 2, relativi ad unità immobiliari pressoché identiche a quella oggetto di esecuzione, che forniscono un intervallo di valore di mercato compreso tra € 255.000,00 e € 1.180.650,00 all'interno del quale si posizionano i valori di mercato stimati (€ 334.880,00 per il BENE 1 e € 515.749,00 per il BENE 2).

Nello specifico con riferimento al valore di mercato medio unitario adottato dallo scrivente, pari a €/mq 1.300,00, esso risulta perfettamente coerente con i valori unitari desumibili dai suddetti atti (intervallo €/mq 850,00 - 1.500,00), come lo è anche il valore di mercato medio unitario ponderato determinato per le unità immobiliari oggetto di stima (€/mq 910,00 per il BENE 1 e €/mq 1.261,00 per il BENE 2).

Quanto sopra confermano la bontà della stima effettuata.

14. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidatomi, dunque, è possibile predisporre i seguenti lotti di vendita, per ciascuno dei quali viene indicato il valore di stima nonché il valore delle spese necessarie per le pratiche edilizie e catastali atte a sanare e/o eliminare difformità e/o abusi.

Si fa presente che le spese indicate per le lavorazioni sono state determinate a mezzo stima di massima e sulla scorta del vigente prezzario regionale, laddove possibile, e/o sulla scorta dell'esperienza nel settore dello scrivente tecnico; resta ferma, nell'attuale libero mercato, la possibilità di avere stime in eccesso o in difetto legate all'andamento variabile dei costi delle materie e dei costi di impresa.

Sempre nell'ottica di libero mercato, le spese per competenze tecniche possono avere stime in eccesso o in difetto, legate anche al diverso regime fiscale del professionista.

Le spese relative ad oneri e tributi presso i pubblici uffici sono quelli determinati all'attualità, resta ferma una diversa determinazione in tempi successivi, anche per maturazione di eventuali interessi.

LOTTO DI VENDITA 1

BENE 1 – NEGOZIO - Catanzaro - Foglio 73 particella 366 subalterno 12 – categoria C/1, piano T

Valore del bene immobiliare stimato in € 334.880,00.

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale (relative alla diversa distribuzione/fusione degli spazi interni ed al frazionamento dell'area pertinenziale) per un importo complessivo pari ad 6.400,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sono necessarie spese per il ripristino della porzione di muratura, ove è stata realizzata un'apertura di collegamento con altra unità immobiliare, per un importo complessivo pari ad 150,00 oltre IVA come per legge.

68

LOTTO DI VENDITA 2

BENE 22 – NEGOZIO - Catanzaro - Foglio 73 particella 366 subalterno 27 – categoria D/8, piano 1

Valore del bene immobiliare stimato in € 515.749,00.

Sono necessarie spese di rettifiche catastali (relative al frazionamento dell'area pertinenziale) per un importo complessivo pari ad € 2.800,00 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 12 luglio 2024

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

SEZIONE 3 – ALLEGATI ⁶⁹

Allegato 1	Operazioni peritali: comunicazioni e verbali
Allegato 2	Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro
Allegato 3	Estratti Agenzia Delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio – Servizi Catastali
Allegato 4	Estratti Agenzia Delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio – Servizi di Pubblicità immobiliare
Allegato 5	Estratti notarili
Allegato 6	Dossier fotografico
Allegato 7	Elaborati grafici
Allegato 8	Quotazioni immobiliari