

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 75/2022 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

CONTRO



RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott.ssa Chiara Di Credico**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti



INDICE

1. PREMESSA.....	8
2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.	13
3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO	17
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	19
5. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	31
6. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	39
7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO	42
8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI	46
9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	59
10. STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	59
<i>11.1 - Criteri di Stima utilizzati</i>	<i>60</i>
<i>11.2 - Analisi del Mercato locale</i>	<i>68</i>
<i>11.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile.....</i>	<i>73</i>
11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	84

ALLEGATI:

- 1) - Visura Catastale;
- 2) - Estratto di Mappa Catastale;
- 3) - Planimetria Catastale dell'immobile pignorato;
- 4) - Atto d'acquisto dell'immobile pignorato da parte dell'esecutato [REDACTED];
- 5) - Convenzione per la costituzione di diritto di superficie per Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 06/11/1989 n° 47510 di Rep. e n° 11700 della Raccolta;
- 6) - Atto di donazione di diritti reali sull'immobile pignorato in favore degli esecutati [REDACTED] i [REDACTED];
- 7) - Copia dei verbali di primo accesso e di sopralluogo;
- 8) - Atto di separazione coniugale dell'esecutato [REDACTED];
- 9) - Richiesta di accesso agli atti archiviati presso il Comune di Catanzaro;
- 10) - Documentazione relativa ai lavori in corso di esecuzione ai sensi degli artt. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 (Cosiddetto Superbonus 110%);
- 11) - Quotazioni immobiliari rilevate dall' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate;
- 12) - Documentazione fotografica.

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Mario Bitonti, con studio in Catanzaro alla Via Mario Greco n° 21, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 1122, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Di Credico del 04/01/2023 è stato nominato esperto per la valutazione del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2°, c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 75/2022 del Registro Generale delle Espropriazioni Immobiliari, promossa dalla società GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A. con sede legale in Roma, Via Piemonte n. 38, contro il sig. [REDACTED]

Con lo stesso provvedimento il Giudice ha anche disposto che il sottoscritto esperto stimatore, ad esito del sopralluogo da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico, depositasse una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, contenente in particolare la sommaria descrizione del bene pignorato 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.

In adempimento a quanto disposto dal Giudice, il sottoscritto, accompagnato dal custode giudiziario Avv. Danilo Sorrenti, in data 27/01/2023 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, constatando che lo stesso risulta essere occupato come abitazione principale dal sig. [REDACTED] che già in occasione del primo accesso effettuato dal custode giudiziario in data 15/11/2022, ha dichiarato di essere figlio dell'esecutato [REDACTED] e di abitare la casa fin dalla nascita, ed ha quindi proceduto alla ricognizione generale dell'immobile effettuandone anche il rilievo fotografico.

La relazione preliminare di cui sopra è stata depositata in data 13/02/2023.

In data 01/03/2023 lo scrivente ha poi inoltrato richiesta di accesso agli atti archiviati presso il Comune di Catanzaro, al fine di verificare l'esistenza del Certificato di Abitabilità dell'appartamento oggetto di pignoramento.

2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.

Il creditore, in data 05/10/2022, in uno con duplo della nota di trascrizione del pignoramento, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. **In merito si rimanda a quanto evidenziato nel seguito, al punto 5.**

Si evidenzia inoltre che, come più dettagliatamente specificato nel seguito, l'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'ambito di un progetto di ampliamento di un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. ed approvato con D.P.G.R. n° 65 del 23 ottobre 1972 su di un suolo concesso dal Comune di Catanzaro in diritto di superficie per la durata di anni novantanove (99), giusta Convenzione per Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro in data 06/11/1989 n° 47510 di Rep. e n° 11700 della Raccolta (All. 5), registrata a Catanzaro l'08/11/1989 al n° 2947 Serie 1° e trascritta il 23/11/1989 al n° 19459 R.G. ed al n° 16044 R.P., e che pertanto **per l'immobile oggetto di pignoramento ricorrono le condizioni dell'edilizia convenzionata.**

Si evidenzia peraltro che l'art. 15 (Ipotecabilità del diritto di superficie) della suddetta Convenzione prevede che “la proprietà superficiaria può essere ipotecata **previo autorizzazione comunale** solamente in favore di enti o istituti di credito per la concessione di mutui necessari per **la costruzione** degli alloggi ... sempre che la costituzione dell'ipoteca sia espressamente richiesta come condizione per la concessione del mutuo”, **ma che detta autorizzazione non risulta ricompresa nella documentazione depositata dal creditore**

3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO

Il pignoramento in oggetto riguarda la **proprietà superficiaria di un alloggio avente caratteristiche di edilizia economica e popolare** sito in Catanzaro, Via dei Conti Falluc n° 70, Scala “A”, interno 21, piano sesto, composto di quattro vani ed accessori, oltre locale cantina di pertinenza sito al piano seminterrato della Scala “A”, distinto con il n° 21.

I dati catastali dell'alloggio risultano i seguenti:

- Abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 73, particella 432, sub 23, Via dei Conti Falluc n° 70, Scala A, Interno 21, piano S1-6, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 98 mq, Superficie catastale totale esclusa aree scoperte 96 mq, Rendita Catastale euro 198,84;

L'appartamento confina con vano scala, altro appartamento dello stesso piano, spazio di isolamento, salvo altri. La cantina confina con altri vani cantina, corridoio condominiale e spazio d'isolamento.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio oggetto di pignoramento è ubicato al sesto ed ultimo piano della scala A, interno 21, di un fabbricato sito in Catanzaro, Via dei Conti Falluc n° 70, nel quartiere S. Maria, quartiere che si trova in posizione intermedia tra il centro storico del capoluogo e Catanzaro Lido.

Esso fa parte di un complesso edilizio realizzato giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 07 novembre 1989 n° 3478 alla società [REDACTED] con sede in Catanzaro, nell'ambito di un progetto di ampliamento di un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. (comparto C16, lotto n.3), compreso nel piano di Zona approvato con D.P.G.R. n° 65 del 23 ottobre 1972 per la realizzazione di n° 84 alloggi su di un suolo concesso dal Comune di Catanzaro in diritto di superficie per la durata di anni novantanove (99).

Pertanto, per l'immobile oggetto di pignoramento, come già sopra evidenziato, ricorrono le condizioni dell'edilizia convenzionata.

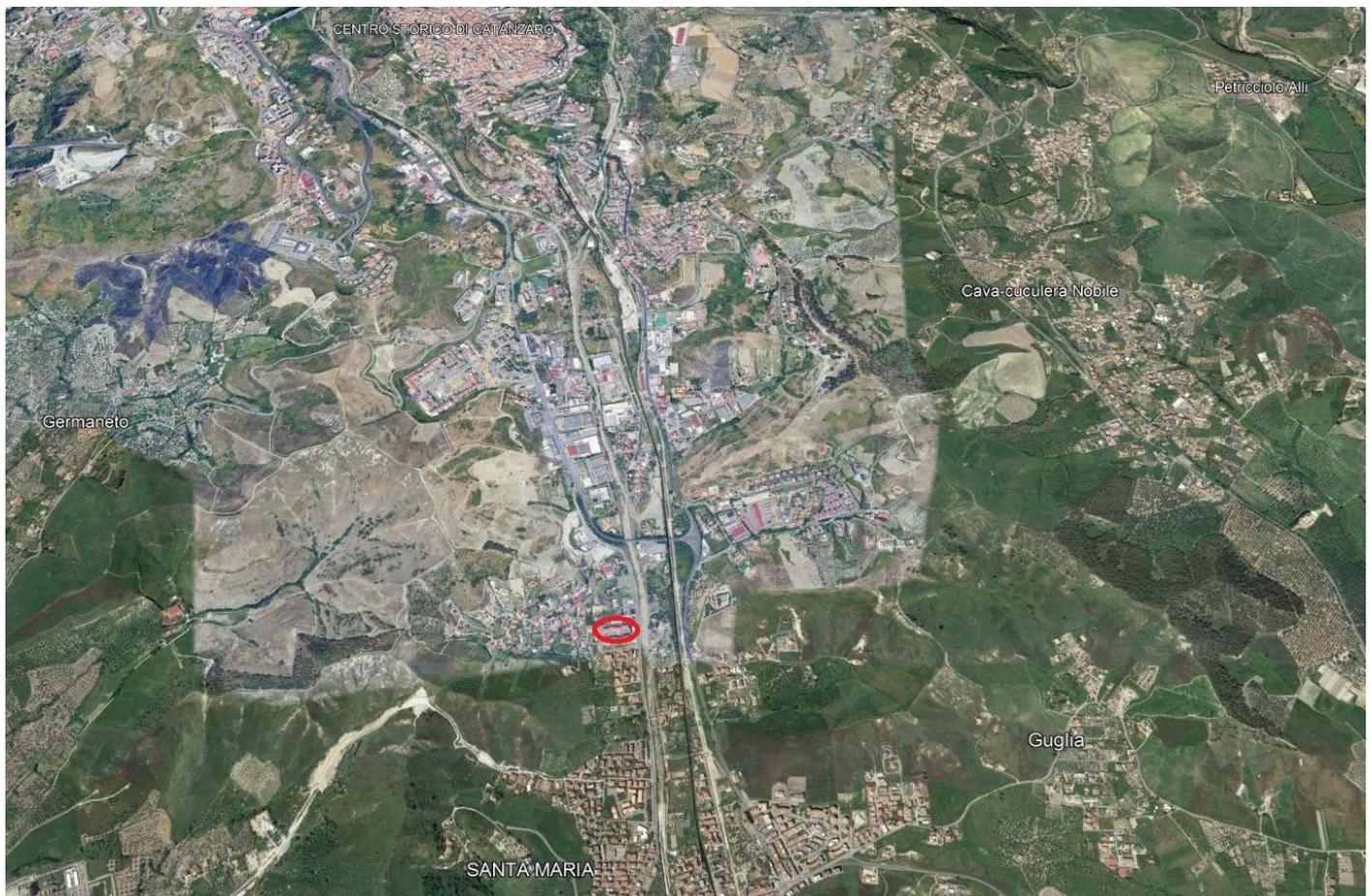


Fig. 1 – Ubicazione dell'immobile pignorato su scala territoriale



Fig. 2 – Ubicazione dell'immobile pignorato su ortofotografia

L'edificio condominiale in cui si trova l'alloggio ha sette piani fuori terra oltre piano seminterrato, ed è costituito da quattro corpi scala (A-B-C-D), ciascuno servito da ascensore; esso ha struttura in cemento armato e copertura a falde inclinate con manto in tegole, ed è dotato di corte esterna recintata con posti auto assegnati ai condomini e dotata di cancello carrabile e pedonale.

L'appartamento pignorato ha superficie coperta pari a circa mq. 93,50 e superficie utile pari a circa mq. 75, ed è composto da soggiorno, cucina, corridoio, lavanderia, n° 2 camere da letto e bagno, oltre balcone di mq. 5,20 e locale cantina di pertinenza sito al piano seminterrato della Scala "A", distinto con il n° 21 avente superficie utile di mq. 6,20 circa e superficie coperta di mq. 8,00 circa.

All'appartamento risulta anche assegnato in uso un posto auto all'interno della corte condominiale, contraddistinto con il n° 14.

L'immobile è in buono stato di conservazione e presenta finiture di tipo medio, con portoncino d'ingresso di tipo blindato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio-legno a taglio termico con vetrate termoisolanti di recentissima installazione, dotati di cassonetti coibentati e tapparelle in alluminio coibentato motorizzate.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto idrico sanitario con scaldacqua a gas, e di impianto di riscaldamento attualmente privo di caldaia in quanto sull'intero edificio condominiale, ai sensi degli artt. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella Legge 17 luglio 2020, n. 77 (Cosiddetto Superbonus 110%), sono in corso lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, che prevedono, oltre alla coibentazione delle pareti esterne mediante installazione di intonaco a cappotto, anche la sostituzione dei generatori dei singoli appartamenti con caldaie a condensazione ad alto rendimento.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio (all. n° 10), si rileva che i suddetti lavori prevedono anche la realizzazione di un impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni condominiali con relativo sistema di accumulo, l'installazione di una presa condominiale di ricarica per auto elettriche, e l'installazione di un servoscala ribaltabile motorizzato, atto a consentire il superamento della barriera architettonica costituita dalla rampa di scale che dall'atrio d'ingresso dell'edificio occorre attualmente percorrere per raggiungere l'impianto ascensore.

5. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998, depositata in atti, l'immobile pignorato risulta catastalmente censito in ditta a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per 1/3 della Nuda Proprieta' Superficiaria;

Detti diritti, secondo la relazione notarile, sarebbero pervenuti:

- 1) all'esecutato [REDACTED] per quota 1/1 di Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio Gualtieri Paola da Catanzaro (CZ) , in data 09/12/1991 rep. n. 68115 e trascritto il 08/01/1992 ai n.ri 479/448 da potere di [REDACTED]

- 2) agli esecutati [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per quota di 1/3 della Nuda Proprietà Superficiaria in virtù di atto tra vivi-cessione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio Capocosale Mario da Crotona (KR), in data 30/09/2010 rep. n. 109359/26354 e trascritto il 08/10/2010 ai n.ri 16227/10521, da potere di [REDACTED]
[REDACTED]

In effetti, dalla lettura dei suddetti titoli di proprietà, risulta che:

- 1) In virtù di atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio Gualtieri Paola da Catanzaro (CZ) in data 09/12/1991 rep. n. 68115e trascritto il 08/01/1992 ai n.ri 479/448 (All. n° 4), da potere di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ha acquistato per quota 1/1 la **Proprietà Superficiaria** dell'immobile pignorato, realizzato in diritto di superficie nell'ambito di un intervento di edilizia economica e popolare convenzionata.
- 2) In virtù di atto tra vivi-cessione di diritti reali a titolo gratuito ai rogiti del notaio Capocosale Mario da Crotona (KR) in data 30/09/2010 rep. n. 109359/26354 e trascritto il 08/10/2010 ai n.ri 16227/10521 (All. n° 5), [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto sopra esposto, contrariamente a quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale depositata in atti, nonché a quanto risulta dalla visura catastale effettuata dallo scrivente, gli esecutati vantano in effetti i seguenti diritti reali sull'immobile pignorato:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 27/01/2023 si è constatato che l'alloggio risulta essere occupato dal sig. [REDACTED] residente nell'alloggio stesso, che già in occasione del primo accesso effettuato dal custode giudiziario in data 15/11/2022, ha dichiarato di essere figlio dell'esecutato [REDACTED] di abitare l'immobile in questione sin dalla nascita, inizialmente assieme ai propri genitori e successivamente, dopo la separazione degli stessi, assieme al padre (vedi All. n° 7)

Dal provvedimento di separazione dei genitori consegnato al custode giudiziario (All. n° 8) risulta che il figlio è collocato presso l'abitazione del padre, oggetto del pignoramento.

Da qualche mese il sig. [REDACTED] abita da solo l'appartamento in quanto il padre si trova a [REDACTED] dove ha da poco trasferito la residenza per ragioni di salute, in quanto ammalato e necessitante di cure mediche presso strutture specializzate.

7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 07 novembre 1989 n° 3478 alla società [REDACTED] nell'ambito di un progetto di ampliamento di un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. (comparto C16, lotto n.3), compreso nel piano di Zona approvato con D.P.G.R. n° 65 del 23 ottobre 1972 per la realizzazione di n° 84 alloggi su di un suolo concesso dal Comune di Catanzaro in diritto di superficie per la durata di anni novantanove (99).

Nel corso del sopralluogo effettuato si è verificato che non esistono difformità tra i titoli abilitativi sopra richiamati, la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile.

Per quanto riguarda il Certificato di Agibilità dell'immobile, nell'atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio Gualtieri Paola da Catanzaro (CZ) in data 09/12/1991 rep. n. 68115e trascritto il 08/01/1992 ai n.ri 479/448 (All. n° 4), con cui l'esecutato [REDACTED] ha acquistato per quota 1/1 la Proprietà Superficiaria dell'immobile pignorato dalla ditta [REDACTED] con sede in Catanzaro, è specificato che *“la società venditrice è in attesa del rilascio dei certificati di abitabilità da parte del Comune di Catanzaro avendo la società [REDACTED] adempiuto a tutti gli obblighi inerenti al rilascio stesso. Inoltre [REDACTED] di Catanzaro ha già rilasciato parere favorevole per ciò che riguarda i requisiti igienico-sanitari”*

Tuttavia, dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso gli archivi del Comune di Catanzaro, il Certificato di Abitabilità dell'appartamento oggetto di pignoramento non risulta rilasciato.

8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come già sopra specificato, l'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio realizzato nell'ambito di un progetto di ampliamento di un Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della Legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i. ed approvato con D.P.G.R. n° 65 del 23 ottobre 1972 su di un suolo concesso dal Comune di Catanzaro in diritto di superficie per la durata di anni novantanove (99), giusta "Convenzione per la costituzione di diritto di superficie di area destinata ad edilizia residenziale ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n° 865" per Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro in data 06/11/1989 n° 47510 di Rep. e n° 11700 della Raccolta (All. n° 5), registrata a Catanzaro l'08/11/1989 al n° 2947 Serie 1° e trascritta il 23/11/1989 al n° 19459 R.G. ed al n° 16044 R.P..

Nell'atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio Gualtieri Paola da Catanzaro (CZ) in data 09/12/1991 rep. n. 68115e trascritto il 08/01/1992 ai n.ri 479/448 (All. n° 4), con cui l'esecutato [REDACTED] ha acquistato per quota 1/1 la Proprietà Superficiaria dell'immobile pignorato dalla ditta [REDACTED] con sede in Catanzaro, ed al quale si rimanda per ogni maggiore dettaglio, all'art. 3, la parte acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza delle clausole relative alla convenzione di cui sopra, accettandola espressamente ed obbligandosi a non usare o disporre l'alloggio acquistato in contrasto con la convenzioni medesima, ed all'art. 4 ha dichiarato, per se e per i suoi aventi causa, di assoggettarsi a tutte le leggi sull'edilizia economica e popolare e di accettare il divieto di modificare, in tutto o in parte l'alloggio, di fare sopraelevazioni o aggiunte o nuove costruzioni comunque attinenti, connesse o pertinenti all'edificio e di imporre oneri e servitù.

Inoltre, all'art. 8 la parte acquirente ha dichiarato di accettare tutto quanto contenuto nella Convenzione di cui sopra ed in particolare la durata e la sua rinnovabilità, e le modalità ed i tempi di trasferibilità, di locabilità e di utilizzabilità degli alloggi costruiti in esecuzione della Convenzione stessa.

Sull'immobile oggetto di pignoramento gravano quindi tutti i vincoli e le condizioni imposte dalle leggi in materia di edilizia economica e popolare e dalla Convenzione stipulata dalla ditta costruttrice con il Comune di Catanzaro, sopra richiamata, ed alla quale si rimanda per ogni maggiore dettaglio.

In particolare, la succitata Convenzione, stabilisce, tra l'altro, quanto di seguito sintiteticamente e non esaustivamente riportato:

- a) Che il diritto di superficie ha la durata di novantanove (99) anni a far data dalla stipula e che scaduto tale termine il diritto si estinguerà salvo rinnovo della concessione (vedi art. 9);
- b) Che il rinnovo della concessione costituisce un diritto di ciascun proprietario e può riguardare anche i singoli alloggi (vedi art. 9);
- c) Che la costituzione del diritto di superficie può essere rinnovato alla scadenza della Convenzione per un ulteriore periodo non superiore a novantanove (99) anni, a condizione che la parte concessionaria abbia adempiuto agli obblighi assunti con la stipula della Convenzione, abbia inoltrato istanza di rinnovo almeno un mese prima della scadenza e si impegni a versare al Comune il corrispettivo per il rinnovo della concessione che sarà determinato sul prezzo di esproprio dell'area secondo la normativa vigente al momento del rinnovo stesso aumentato dell'eventuale onere che il Comune dovrà sostenere per il rifacimento, l'adeguamento consolidamento e restauro delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativa all'area medesima salvo diverse disposizioni contenute nelle leggi vigenti all'epoca del rinnovo della concessione (vedi artt. 10 e 11);
- d) Che gli alloggi costruiti sull'area concessa in diritto di superficie possono essere ceduti o dati in locazione solamente a persone aventi i requisiti previsti dalle leggi sulla edilizia economica e popolare vigenti al momento della cessione o della locazione, con la stretta osservanza delle modalità, dei termini, dei corrispettivi e dei criteri indicati nella Convenzione stessa (vedi art. 16);
- e) Che il prezzo base di vendita degli alloggi viene convenzionato in lire 980.000 (lire novecentottantamila) al mq di superficie complessiva calcolata secondo la legge 05.08.1978 n°457. Il prezzo di vendita è soggetto a revisione in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione dalla data di stipula della Convenzione diminuito di una percentuale di deprezzamento, determinata in base all'età dell'edificio, che superati i trenta anni arriva fino al 30 % (vedi art. 18);
- f) Che il canone di locazione e la revisione dei canoni di locazione saranno operati secondo i criteri di cui alla legge 27/07/1978, n° 392, pena decadenza del concessionario dal diritto di superficie (vedi art. 19).
- g) Che gli atti di cessione, locazione, trasferimento o costituzione di diritti, compiuti in violazione degli obblighi, oneri condizioni e modalità stabilite nella Convenzione, non produrranno alcun effetto nei rapporti tra il Comune e il concessionario o suoi aventi causa (vedi art. 20);

h) Che nei casi in cui la Convenzione e la relativa concessione vengano a cessare, si estingue il diritto di superficie e il Comune diviene proprietario degli edifici, alloggi ed opere, e delle loro pertinenze. Al proprietario che subisce la devoluzione, spetta un indennizzo pari al valore dell'alloggio calcolato in base ai criteri fissati nel 5° comma dell'art. 16 della legge 22/10/1971 n°865 e s.m.i. (vedi art. 23 e seguenti).

Nell'atto di acquisto dell'immobile (all. n° 4) l'esecutato ha inoltre dichiarato di conoscere ed accettare il regolamento di condominio depositato ai rogiti del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro con verbale del 2 settembre 1991 n.66035 del repertorio, registrato a Catanzaro il 20 settembre 1991 al n.2245, trascritto a Catanzaro il 2 ottobre 1991 al n.19242 R.G. e 16127 R.P., e da intendersi come integralmente trascritto nell'atto stesso, impegnandosi a rispettarlo e a farlo rispettare.

Dalle indagini e dagli accertamenti effettuati, ad eccezione di quanto sopra evidenziato, l'immobile pignorato non risulta gravato da altre formalità, vincoli o oneri, né da vincoli connessi al suo carattere storico-artistico. L'immobile inoltre non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare e pertanto non risulta possibile la formazione di lotti separati.

10. STIMA DEI BENI PIGNORATI

11.1 - Criteri di Stima utilizzati

Per quanto sopra specificato in merito ai diritti reali vantati dagli esecutati sull'immobile pignorato ed ai vincoli gravanti sullo stesso, in mancanza di dati di confronto diretti riguardanti il valore di mercato del diritto di superficie di immobili gravati dagli stessi vincoli, la stima del valore della proprietà superficiale del bene pignorato è stata eseguita decurtando conseguentemente il più attendibile valore di mercato della piena proprietà di immobili liberi da vincoli aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento.

Tenuto poi conto di quanto previsto dall'art. 18 della Convenzione che vincola l'immobile pignorato in merito al prezzo base di vendita degli alloggi, il più probabile valore di mercato del diritto di superficie sull'immobile stesso è stato assunto come il minore tra il valore determinato con il criterio di cui sopra e quello base stabilito dalla Convenzione.

Il prezzo base di vendita è stabilito dall'art. 18 della Convenzione in Lire 980.000 (pari ad €. 506,13) al mq di superficie complessiva, calcolata secondo la legge 05.08.1978 n°457.

Il suddetto prezzo è soggetto a revisione fino alla stipula del rogito in base alla variazione degli indici ISTAT del costo di costruzione a partire dal 06/11/1989, data di stipula della Convenzione), ed è diminuito di una percentuale di deprezzamento, determinata in base all'età dell'edificio, che superati i trenta anni, come nel caso in esame, arriva fino al 30 %.

Il coefficiente di rivalutazione del costo di costruzione di edifici residenziali da novembre 1989 a febbraio 2023 (ultimo dato disponibile) risulta pari a 149,8%, per cui il prezzo base di vendita a febbraio 2023 risulta pari a €. (506,13 + (506,13 x 1,498)) = 1.264,31 al mq di Superficie Complessiva SC = Su + 60% (Snr + Sp), dove Su è la superficie utile abitabile, Snr è la superficie non residenziale e Sp è la superficie dei parcheggi coperti.

Per effetto del deprezzamento dall'epoca della costruzione, il valore base del prezzo di vendita al metro quadrato di superficie complessiva secondo quanto stabilito dalla Convenzione risulta oggi pari a:

$$\text{€/mq } 1.264,31 \times 0,70 = \text{€/mq } 885,00$$

Per quanto riguarda l'individuazione del valore di mercato della piena proprietà di immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di pignoramento, ma liberi da vincoli, questa è stata effettuata mediante il metodo "sintetico comparativo a valore di mercato", ricavando il più attendibile valore attuale di mercato attraverso indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso, le eventuali servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, l'epoca di costruzione, lo stato di consistenza, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni degli immobili, e lo stato di manutenzione.

In definitiva la stima effettuata secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto il prezzo unitario per superficie coperta dell'immobile con specifica destinazione, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, e parametrizzando a questa le superfici di pertinenza.

11.2 - Analisi del Mercato locale

L'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale **per la piena proprietà** di immobili di analoghe caratteristiche, ma **liberi da vincoli**, è stata svolta dallo scrivente mediante indagine diretta presso gli operatori del mercato immobiliare locale, nonché attraverso la consultazione dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili a destinazione residenziale.

In particolare, *i valori di mercato per metro quadrato di superficie coperta rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili in normale stato conservativo* (Vedi all. 12) ubicati nella zona in oggetto (Zona D6 del Comune di Catanzaro), nel 2° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti:

- **Abitazioni di tipo economico:** da un minimo di 890,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq
- **Posti auto scoperti:** da un minimo di 325,00 €/mq ad un massimo di 415,00 €/mq

Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Immobiliare.it), l'andamento dei prezzi del mercato locale per immobili a destinazione d'uso residenziale nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima (Santa Maria), dal 2015 ad oggi, è riportato nella seguente fig. 3.

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Sala, Santa Maria

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Sala, Santa Maria, sia in vendita sia in affitto.



Fig. 3 - Andamento del mercato immobiliare locale per immobili residenziali (fonte Immobiliare.it)

Secondo la stessa fonte ad Aprile 2023 per gli immobili residenziali in vendita nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima (Santa Maria) sono stati richiesti in media € 856 al metro quadro, con un aumento del 1,66% rispetto a Aprile 2022 (842 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di € 867 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso per un immobile in vendita è stato Marzo 2022, allorquando sono stati richiesti in media € 838 al metro quadro.

11.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile

Tenuto conto di quanto sopra esposto circa le condizioni del mercato immobiliare locale, delle condizioni specifiche in cui si trova l'immobile oggetto di stima, ed in particolare della sua localizzazione nell'ambito di riferimento, della sua consistenza, del grado di finitura e degli impianti di cui è dotato, e dello stato d'uso e di manutenzione, nonché delle migliorie conseguenti ai lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico in corso di realizzazione sull'intero edificio condominiale ed anche sull'immobile ai sensi degli artt. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, nella Legge 17 luglio 2020, n. 77 (Cosiddetto Superbonus 110%), **il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato libero dai vincoli imposti dalla Convenzione**, può essere assunto pari a €. 1.000,00/mq di superficie coperta.

Applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 60% per la cantina di pertinenza e pari al 33% per il balcone la stima del più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato libero dai vincoli imposti dalla Convenzione risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta appartamento: mq. 93,50 x € 1.000,00/mq	= €.	93.500,00
- Balcone: mq. 5,20 x 0,33 x € 1.000,00/mq	= €.	1.716,00
- Cantina: mq. 8,00 x 0,60 x € 1.000,00/mq	= €.	<u>4.800,00</u>
	Somma	€ 100.016,00

A tale cifra va aggiunto il valore del posto auto scoperto assegnato in uso all'interno della corte condominiale, che può essere assunto pari a:

Posto auto scoperto: mq. 12,50 x € 370,00/mq	= €.	4.625,00
--	------	----------

In definitiva il più probabile valore di mercato della piena proprietà dell'immobile pignorato libero dai vincoli imposti dalla Convenzione (Vpp) risulta pertanto pari a:

$$V_{pp} = € 100.016,00 + € 4.625,00 = € 104.641,00$$

La Convenzione con cui è stato costituito il diritto di superficie per la durata di novantanove anni non prevede la possibilità di riscatto dell'immobile, ma prevede che la concessione possa essere rinnovata alla scadenza per ulteriori novantanove anni versando un corrispettivo calcolato secondo quanto previsto dall'art. 11 della Convenzione stessa, che oggi non è determinabile.

Tenuto conto dei vincoli imposti dalla Convenzione, della durata della concessione e della sua rinnovabilità, si stima che **il valore della proprietà superficaria dell'immobile oggetto di stima (Vs)** possa essere considerato pari all'80% del valore della piena proprietà, e quindi pari a:

$$V_s = V_{pp} \times 0,80 = \text{€. } 104.641,00 \times 0,80 = \text{€. } 83.700,00 \text{ in cifra tonda}$$

Tuttavia, per quanto stabilito dall'art. 18 della Convenzione, il prezzo di vendita dell'alloggio, così come illustrato al paragrafo 11.1, non può superare il prezzo di € 885,00 al mq di Superficie Complessiva $SC = S_u + 60\% (S_{nr} + S_p)$, dove S_u è la superficie utile abitabile (75 mq), S_{nr} è la superficie non residenziale costituita dal balcone e dalla superficie utile della cantina pari a mq, $5,20+6,20 = \text{mq } 11,40$, e S_p è la superficie dei parcheggi coperti che nel caso in oggetto è nulla.

Pertanto il prezzo di vendita imposto dalla Convenzione per l'alloggio oggetto di stima V_v aggiornato al febbraio 2023 risulta:

$$V_v = \text{€/mq } 885,00 \times \text{mq } (75 + (11,40 \times 0,60)) = \text{€. } 72.428,40$$

Si evidenzia che in ogni caso l'art. 16 della Convenzione prevede che l'immobile oggetto di stima possa essere ceduto o dato in locazione solamente a persone aventi i requisiti previsti dalle leggi sulla edilizia economica e popolare vigenti al momento della cessione o della locazione, con la stretta osservanza delle modalità, dei termini, dei corrispettivi e dei criteri indicati nella Convenzione stessa.

In definitiva, quindi, il più probabile valore di mercato della proprietà superficaria dell'immobile pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (CZ) al foglio 73, particella 432, sub 23, Via dei Conti Falluc n° 70, Scala A, Interno 21, piano S1-6, Zona censuaria 3, Categoria A/3, Classe 1, risulta pari ad € 83.700,00, ma per effetto di quanto stabilito dall'art. 18 della Convenzione che vincola l'immobile, il prezzo di vendita, fermo restando i requisiti soggettivi richiesti dalla Convenzione stessa per l'acquirente, non può, ad oggi, superare il valore di € 72.428,40 (diconsi euro settantaduemilaquattrocentoventotto/40==).

11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come già sopra specificato, nel corso del sopralluogo effettuato si è verificato che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori, che però, al momento, risultava privo di caldaia in quanto sull'intero edificio condominiale, ai sensi degli artt. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni nella Legge 17 luglio 2020, n. 77 (Cosiddetto Superbonus 110%), sono in corso lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico, che prevedono, oltre alla coibentazione delle pareti esterne mediante installazione di intonaco a cappotto, anche la sostituzione dei generatori dei singoli appartamenti con caldaie a condensazione ad alto rendimento.

Dalla documentazione fornita dall'amministratore del condominio (all. n° 10), si rileva che i suddetti lavori prevedono anche altri lavori di efficientamento energetico del fabbricato quali la realizzazione di un impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni condominiali con relativo sistema di accumulo e l'installazione di una presa condominiale di ricarica per auto elettriche.

Considerato quanto sopra esposto si ritiene che sia necessario attendere l'ultimazione dei suddetti lavori per poter emettere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico, pur non avendo reperito certificazioni rilasciate dagli installatori relative alla loro conformità alle norme di legge, gli stessi si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza.

Catanzaro, lì 06/05/2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti

