



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

SEZIONE Fallimentare

Concordato Preventivo n° 01/2021 RG.

• • •

Giudice Delegato: **Dott. Pierpaolo Vincelli** - Commissario Giudiziale : **Avv. Pierpaolo Greco**

• • •

Debitore: CM Real Estate s.r.l.

• • •

1. Premessa

Con provvedimento del 03/11/2021, veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nel **Concordato Preventivo n° 01/2021 RG - CM Real Estate s.r.l.**, il sottoscritto Geom. Francesco Lentini iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al numero 2734 codice fiscale **LNTFNC77S25C352Y**; con studio in Viale Pio X, 216E - 88100 Catanzaro (CZ) Cell. 3393002248 E-Mail: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it P.E.C.: francesco.lentini@geopec.it, invitandomi a dare riscontro per il conferimento del seguente mandato:

la valutazione dei beni mobili e immobili di proprietà della Società **CM Real Estate s.r.l** di seguito elencati:

Comune di Catanzaro:

a) Fabbricato:

[REDACTED]

b) Terreni:

[REDACTED]

4. Foglio 43 p.lla 1448 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 3.462 R.D. 8,94 € R.A. € 3,58;



5. Foglio 43 p.lla 2760 cat. Vigneto Cl. 1 Sup. mq 54 R.D. 0,94 € R.A. € 0,35;
6. Foglio 43 p.lla 2762 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 809 R.D. 6,06 € R.A. € 3,35;
7. Foglio 43 p.lla 2764 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 119 R.D. 0,89 € R.A. € 0,52;
8. Foglio 43 p.lla 2765 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 173 R.D. 0,45 € R.A. € 0,18;
9. Foglio 43 p.lla 2767 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 343 R.D. 0,895 € R.A. € 0,35;
10. Foglio 43 p.lla 2768 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 6178 R.D. 46,26 € R.A. € 27,12;

per una superficie complessiva di mq **12.091,00**

c) Attrezzatura da cantiere, Arredo ufficio, monitor, PC, antivirus, plotter

Comune di Gimigliano:

a) Fabbricato:

1. Foglio 55 p.lla 114 sub. 2 – Contrada Cavorà - cat. A/3- classe 2 - cons. 5,5 vani - sup. 185 mq redita € 284,05;

In particolare il sottoscritto, previo controllo della completezza dei documenti, e per svolgere il mandato conferitogli, rispondeva ai seguenti quesiti (meglio descritti nel punto 4 della presenta relazione):

4.1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

4.2) verifica del titolo di proprietà del bene in capo al debitore;

4.3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4.4) 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);

4.5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;



4.6) 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;

4.7) la verifica che i beni 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;

4.8) 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; 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;

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alla parte le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 15.11.2021 alle ore 9:30; ed alla presenza dell'arch. Raffaele Campisi (titolare della società **CM Real Estate s.r.l.**,) e dell'Avv. Pierpaolo Greco in qualità di Commissario Giudiziale del Concordato preventivo nr.01/2021, procedeva ad eseguire un'ispezione dei luoghi effettuando un



dettagliato rilievo metrico e fotografico dei luoghi dei terreni di siti nel comune di Catanzaro e dell'immobile sito nel Comune di Gimigliano. In tela data non si è potuto visionare la villa sita nel comune di Catanzaro per indisponibilità dell'attuale abitante (sopralluogo eseguito in data 29.11.2021) e di una porzione dell'immobile sito in contrada Cavorà del comune di Gimigliano (mancanza delle chiavi di accesso), visitato in data 24.11.2021.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato eseguendo gli opportuni accertamenti:

- 1) l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro (richiesta certificato di destinazione urbanistica).
- 2) presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Catanzaro per controllare il corretto inserimento in mappa e rappresentazione planimetrica estrapolandone estratti di mappa, planimetrie e visure delle u.i.u. indicati nel concordato preventivo.
- 3) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma per verificare la presenza di trascrizioni pregiudizievoli alla vendita e risalire all'atto di compravendita degli immobili.

3. Descrizione dello stato dei luoghi

Al fine di rendere maggiormente intellegibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi oggetto di valutazione, si è ritenuto opportuno preliminarmente procedere a una loro dettagliata descrizione, facendo riferimento ai rilievi fotografici e metrici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo (allegati).

Gli immobili di proprietà della società **CM Real Estate s.r.l.**, nella persona del suo legale rappresentante Arch. Raffaele Campisi sono ubicate in comuni diversi della provincia di Catanzaro; [REDACTED] e terreni edificabili in Via Miraglia del comune di Catanzaro e immobile in linea in contrada Cavorà del comune di Gimigliano.

Immobili nel comune di Catanzaro:

Capoluogo della Regione Calabria, ha circa novantunomila abitanti. Sorge su di uno sperone presso la confluenza dei torrenti Musofalo e Fiumarella, in prossimità del mar Ionio.



Chiamata in passato Catanciarium, deriva dall'unione di due termini arabi: Kato (sotto) e Antsari (terrazza) in riferimento alla zona che circondava la città che era terrazzata con molti giardini.

Il Comune di Catanzaro fa parte della Regione Agraria n. 8 - Colline Litoranee di Catanzaro e si compone delle località/frazioni di Alli, Barone, Bellavista, Catanzaro Lido, Gagliano, Santa Maria, Sant'Antonio, Mater Domini, Siano, Sala, San Janni, Cava, Signorello, Germaneto, Pistoia, il Corvo.

Confina con i comuni di Borgia, Caraffa di Catanzaro, Gimigliano, Pentone, San Floro, Sellia, Settingiano, Simeri Crichi e Tiriolo.

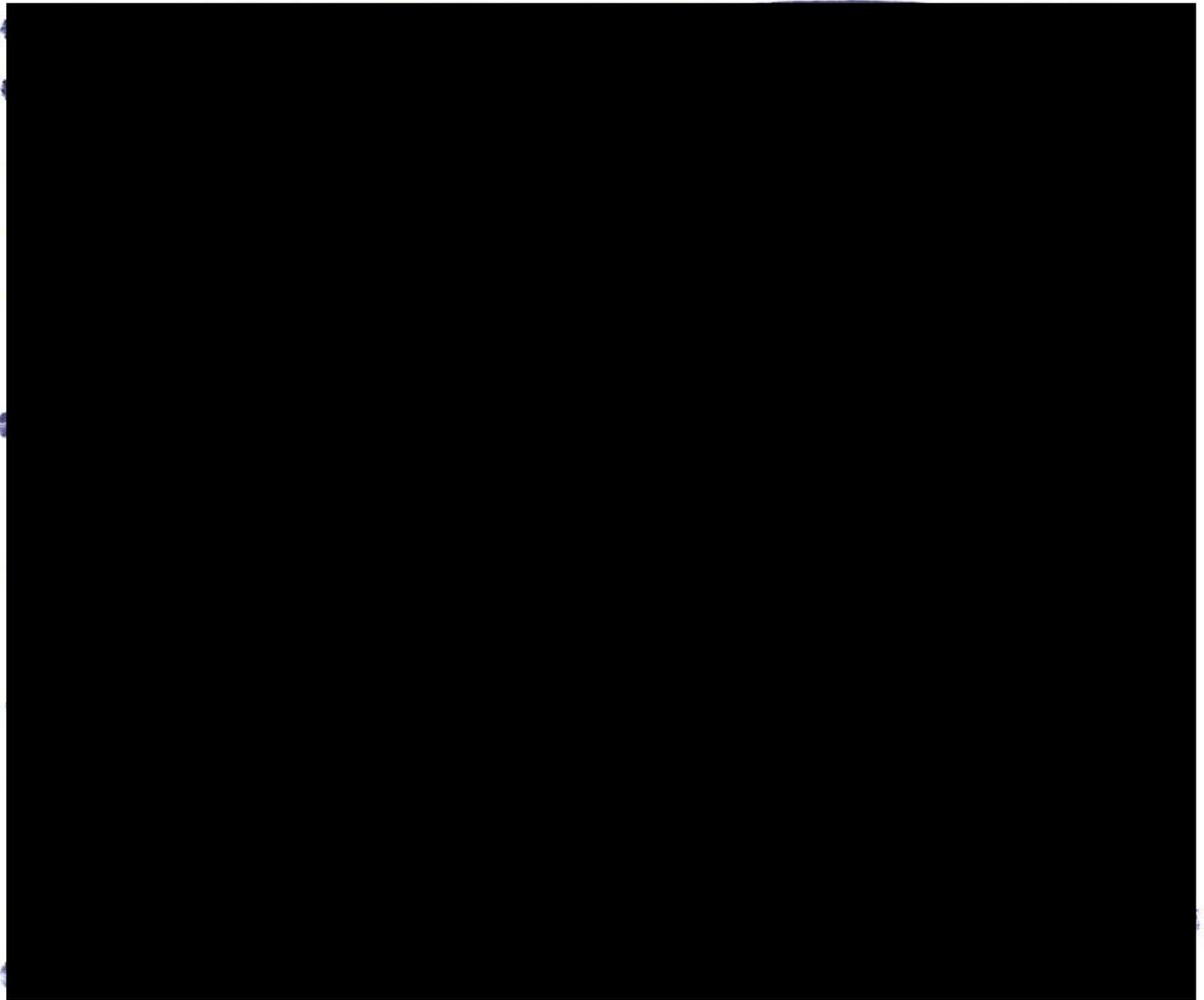
Gli immobili [REDACTED] e terreni edificabili) si trovano in Via Biagio Miraglia del quartiere Mater Domini del comune di Catanzaro, distante circa 2 km dal centro storico e dalle maggiori attività e uffici, 1,8 km circa dal Parco della Biodiversità, dagli ospedali Pugliese- Ciaccio, dallo stadio Comunale etc, circa 7 km dalle università di Medicina e Legge, dalla Cittadella Regionale, dal Mercato Agroalimentare etc e a circa 12 km dalla frazione di Catanzaro Lido e dal Mare.

La Frazione è ben collegata attraverso le maggiori vie di comunicazione (SS.280 e SS106) con lo svincolo Autostradale A1 Sa-Rc, con aeroporto e stazione centrale dei treni di Lamezia Terme.

Il quartiere Mater Domini, confinante con quelli di Cavita e Gagliano, è provvisto dei servizi di primaria e secondaria necessità.

[REDACTED]

[REDACTED]



Terreni:

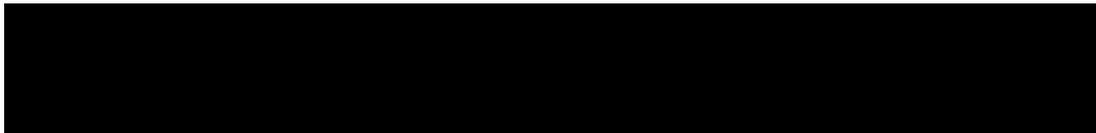
Trattasi di terreni edificabili posti nella via Miraglia, del quartiere Mater Domini, avente destinazione Urbanistica B5 (minima parte), G2 (maggior superficie) e una porzione agricola (p.lla 1148), attualmente in parte edificati ed in parte incolti e utilizzati come deposito di materiale di impresa di trova a pendenza graduale o lieve.

Su detto terreno è stato rilasciato Permesso di Costruire nr.22524/11 del 17/01/2012 per la costruzione di nr. 2 corpi di fabbrica (composto da nr. 22 di unità immobiliari) ad uso residenziale stagionali ed un corpo di fabbrica a destinazione servizi.



Attualmente del suddetto titolo edilizio è stato realizzato solo il corpo di fabbrica con 15 unità immobiliari residenziali e il corpo di fabbrica a destinazione servizi; ne consegue che rimane una edificabilità residua per nr. 7 unità immobiliari residenziali (previa rappresentazione di un nuovo titolo edilizio, essendo il primo scaduto).

Le particelle interessate sono di seguito identificate:



3. Foglio 43 p.lla 1448 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 3.462 R.D. 8,94 € R.A. € 3,58;
4. Foglio 43 p.lla 2760 cat. Vigneto Cl. 1 Sup. mq 54 R.D. 0,94 € R.A. € 0,35;
5. Foglio 43 p.lla 2762 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 809 R.D. 6,06 € R.A. € 3,35;
6. Foglio 43 p.lla 2764 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 119 R.D. 0,89 € R.A. € 0,52;
7. Foglio 43 p.lla 2765 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 173 R.D. 0,45 € R.A. € 0,18;
8. Foglio 43 p.lla 2767 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 343 R.D. 0,895 € R.A. € 0,35;
9. Foglio 43 p.lla 2768 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 6178 R.D. 46,26 € R.A. € 27,12;

Si segnala che le p.lle  2760, 2764, 2767 sono aree a verde e/o strade di lottizzazione, nella p.lla 2762 nel progetto viene rappresentato un campo sportivo, mentre il corpo di fabbrica viene collocato nella p.lla 2768. La p.lla identificata con il nr. 1448 è attualmente utilizzato come deposito materiale di cantiere e inserito nella superficie complessiva di intervento anche se a destinazione E2 (Agricolo per la maggiore superficie).

Essendo il permesso di costruire scaduto, per la realizzazione degli immobili non eseguiti si dovrà richiedere un nuovo titolo edilizio.

Beni Mobili:

si tratta di attrezzatura da cantiere (ponteggio) depositato nel terreno sito in via Miraglia, e arredo ufficio, monitor, PC, antivirus, plotter siti nella sede della società.



In entrambi i casi sono abbandonati vetusti e privi di valore economico; per tale motivo non se ne terra conto nel calcolo del valore di mercato del compendi immobiliare della società **CM Real Estate s.r.l.**,

Immobile nel comune di Gimigliano:

Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con più di tremilaquattrocento abitanti. Il territorio comunale confina con quello di Catanzaro.

Deriva dal nome latino di persona Gemellius con l'aggiunta del suffisso -anus che indica possesso. Secondo alcuni il nome deriva dal greco Gimilon con il significato di "abbondante di frutta".

Il Comune di Gimigliano fa parte della Comunità Montana Monti Tiriolo-Reventino-Mancuso, Regione Agraria n. 3 - Sila Piccola Meridionale e si compone delle località/frazioni di Cuturelle, Visconte, Trearie, Corbino, Cavorà, Porto, Umbri, Colla, Acqua del Signore.

Confina con i comuni di Carlopoli, Catanzaro, Cicala, Decollatura, Fossato Serralta, Pentone, San Pietro Apostolo, Sorbo San Basile, Soveria Mannelli, Tiriolo.

L'immobile (abitazione in linea) si trova in contrada Cavorà del comune di Gimigliano, distante circa 3 km dal centro città, 6 km circa dal Parco della Bio Diversità, dagli ospedali Pugliese- Ciaccio, dallo stadio Comunale etc, circa 13 km dalle università di Medicina e Legge, dalla Cittadella Regionale, dal Mercato Agroalimentare etc e a circa 20 km dalla frazione di Catanzaro Lido e dal Mare.

La strada provinciale nr. 34, che costeggia la frazione i Cavorà, la collega attraverso la SS.280 e SS106 allo svincolo Autostradale A1 Sa-Rc, con aeroporto e stazione centrale dei treni di Lamezia Terme.

La frazione di Cavorà si trova lungo la strada che collega l'abitato di Catanzaro con quello di Gimigliano.

Abitazione in linea:

L'unità immobiliare nel dettaglio è una abitazione indipendente in linea che si sviluppa ai piani terra, e primo, identificato con il sub 2 p.lla 114 del foglio 55, di un fabbricato a due piani f.t. e con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, copertura a falde e infissi in alluminio di colore bianco



provvisi di persiane in alluminio. L'immobile si compone da due u.i.u. con accesso indipendente, il piano terra direttamente dalla strada mentre il piano primo da vano scala esclusiva con accesso da corte esclusiva.

Si compone di cucina, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano terra; due camere, bagno, un ripostiglio esterno e un balcone al piano primo. Completa la proprietà al piano primo.

La superficie lorda è pari a mq 84,00 (abitazione) oltre a mq 18,60 per area pavimentata al piano terra, mq 67,30 piano primo (abitazione); oltre ad una corte di mq 150,60, un balcone e un ballatoio di mq 17,00 e un ripostiglio di mq 10,80 al piano primo.

La superficie commerciale (superficie lorda principale più superficie ragguagliata degli accessori) è pari a mq 185,00.

Internamente è dotato di pavimenti e rivestimenti in ceramica, tinteggiatura alle pareti, porte interne in legno tamburato e infissi esterni in alluminio. Lo stato manutentivo è mediocre, ed è provvisto di impianti di ACS sanitaria e condizionamento (caldo/freddo).

Dalla risultanza del sopralluogo e dei rilievi eseguiti si è accertata la conformità dello stato di fatto con la planimetria catastale.

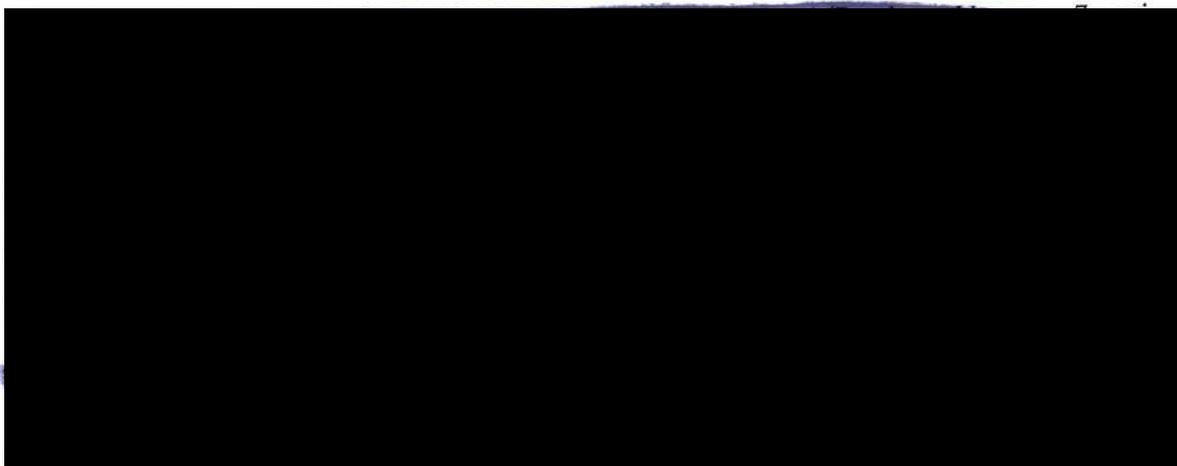
4. Risposte ai quesiti

4.1 Primo quesito "l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene"

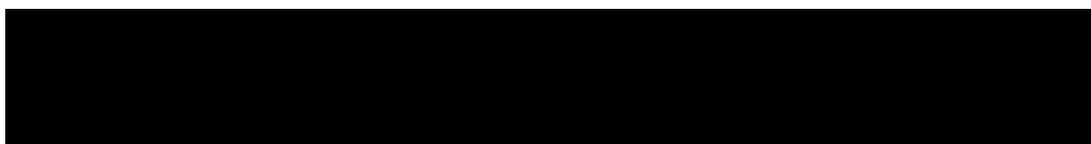
Gli immobili sono dislocati in due diverse zone di della provincia di Catanzaro, e più precisamente nel Comune di Catanzaro Via Biagio Miraglia (Terreni e Fabbricati) e nel comune di Gimigliano contrada Cavorà (Fabbricato) censiti all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro con i seguenti dati:

Comune di Catanzaro:

a) Fabbricato:



b) Terreni:



- 13. Foglio 43 p.lla 1448 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 3.462 R.D. 8,94 € R.A. € 3,58;
- 14. Foglio 43 p.lla 2760 cat. Vigneto Cl. 1 Sup. mq 54 R.D. 0,94 € R.A. € 0,35;
- 15. Foglio 43 p.lla 2762 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 809 R.D. 6,06 € R.A. € 3,35;
- 16. Foglio 43 p.lla 2764 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 119 R.D. 0,89 € R.A. € 0,52;
- 17. Foglio 43 p.lla 2765 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 173 R.D. 0,45 € R.A. € 0,18;
- 18. Foglio 43 p.lla 2767 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 343 R.D. 0,895 € R.A. € 0,35;
- 19. Foglio 43 p.lla 2768 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 6178 R.D. 46,26 € R.A. € 27,12;

per una superficie complessiva di mq **12.091,00**

L'area confina nel suo complesso con altre p.lle di proprietà stessa ditta e p.lle 933, 133, 195, 1820, 1220, etc.

Comune di Gimigliano:

b) Fabbricato:

- 2. Foglio 55 p.lla 114 sub. 2 – Contrada Cavorà - cat. A/3- classe 2 - cons. 5,5 vani - sup. 185 mq redita € 284,05;



Lo stato di fatto corrisponde alla planimetria presente in atti.

in testa a C.M. REAL ESTATE S.R.L. con sede in Catanzaro p.i. 02746300793 Proprieta' per 1/1.

4.2 Secondo quesito “verifica del titolo di proprietà del bene in capo al fallito”

Gli immobili di seguito elencati sono pervenuti alla società C.M. REAL ESTATE S.R.L con i seguenti titoli di proprietà:

Comune di Catanzaro:

Fabbricato:



Terreni:



- Foglio 43 p.lla 1448 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 3.462 R.D. 8,94 € R.A. € 3,58;
- Foglio 43 p.lla 2760 cat. Vigneto Cl. 1 Sup. mq 54 R.D. 0,94 € R.A. € 0,35;
- Foglio 43 p.lla 2762 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 809 R.D. 6,06 € R.A. € 3,35;
- Foglio 43 p.lla 2764 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 119 R.D. 0,89 € R.A. € 0,52;
- Foglio 43 p.lla 2765 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 173 R.D. 0,45 € R.A. € 0,18;
- Foglio 43 p.lla 2767 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 343 R.D. 0,895 € R.A. € 0,35;
- Foglio 43 p.lla 2768 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 6178 R.D. 46,26 € R.A. € 27,12;

per una superficie complessiva di **mq 12.091,00** derivano da un terreno (p.lle in parte scaturite da frazionamento della p.lla originaria o a seguito di accatastamento fabbricati) acquistato con istrumento (atto pubblico) del 01/02/2006 Repertorio n.: 128538 Rogante: Notaio Guglielmo Rocco Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14/02/2006 Sede: Catanzaro Registrazione: Sede: compravendita (n. 1988.1/2006).



Comune di Gimigliano:

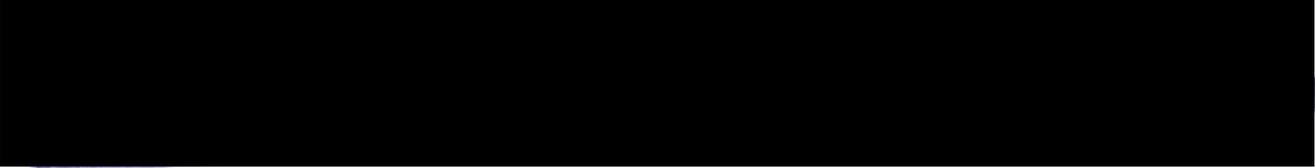
c) Fabbricato:

Foglio 55 p.lla 114 sub. 2 – Contrada Cavorà - cat. A/3- classe 2 - cons. 5,5 vani - sup. 185 mq
redita € 284,05;

Il Fabbricato è stato acquistato con strumento (atto pubblico) del 01/08/2019 notaio Crispino
Roberta Repertorio n.: 15656 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2019
CATANZARO Registrazione: Sede: compravendita (n. 8563.1/2019)

4.3 Terzo quesito “lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono di proprietà della società C.M. REAL
ESTATE S.R.L con sede in Catanzaro e al momento del sopralluogo risultavano, 



4.4 Quarto quesito “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 metodo di stima utilizzato, sarà il sintetico-comparativo; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l’entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene



avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, Commissione Provinciale Espropri ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

I Suddetti valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

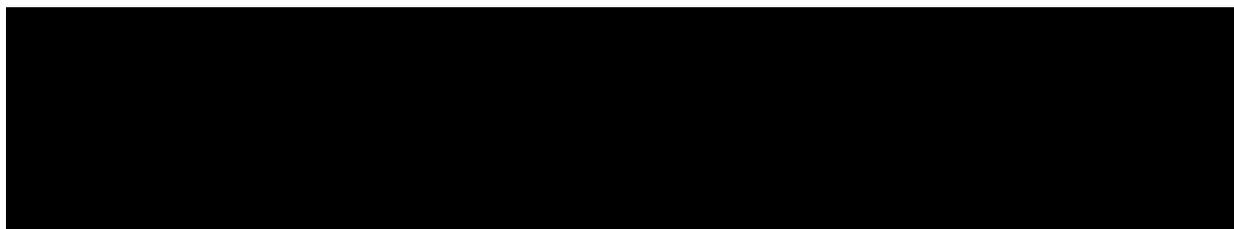
Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc, caratteristiche costruttive, vetustà, etc .

Da indagini eseguite in loco e tramite i siti di vendite immobiliari, nonché Borsino Immobiliare e i Valori OMI si sono reperiti valori di vendita nel comune di Catanzaro e Gimigliano con stato manutentivo normale, per gli immobili di seguito indicati:

- Comune di Catanzaro:





c) Comparabili:



- terreni agricoli con valori in c.t. tra €/mq 4,50 e €/mq 6,50 e un valore medio di €/mq 5,50;
- terreni edificabili con valori in c.t. tra €/mq 45,00 e €/mq 66,00 e un valore medio di €/mq 60,00;

• Comune di Gimigliano:

Fabbricati

d) Borsino immobiliare :

- Abitazioni di seconda fascia con valori in c.t. minimo €/mq 350,00 medio €/mq 382,00 e massimo €/mq 414,00;

e) O.M.I.:

- Abitazione di tipo economico con valori minimo €/mq 400,00 e massimo €/mq 550,00;

f) Comparabili:

- Abitazione di tipo economica nel comune di Gimigliano con valori min in c.t. a €/mq 300,00 e max €/mq 400,00;

Nelle conclusioni verrà indicato l'attuale valore di mercato attribuito agli immobili in considerazione del loro stato manutentivo e relativi oneri (debiti in essere e costi di sanatorie urbanistiche e catastali), evidenziando, altresì, i valori scaturiti dalla loro differenza.



4.5 Quinto quesito “*al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati*”

Trattandosi di immobili separati e per di più situati anche in zone diverse (comune di Catanzaro e Gimigliano), in considerazione della loro attuale autonomia e destinazione si prevede la formazione di nr.3 lotti per come di seguito elencati:

- **Lotto 002** : terreno sito nel Comune di Catanzaro:

Foglio 43 p.lla 1448 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 3.462 R.D. 8,94 € R.A. € 3,58;

Foglio 43 p.lla 2760 cat. Vigneto Cl. 1 Sup. mq 54 R.D. 0,94 € R.A. € 0,35;

Foglio 43 p.lla 2762 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 809 R.D. 6,06 € R.A. € 3,35;

Foglio 43 p.lla 2764 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 119 R.D. 0,89 € R.A. € 0,52;

Foglio 43 p.lla 2765 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 173 R.D. 0,45 € R.A. € 0,18;

Foglio 43 p.lla 2767 cat. Seminativo Cl. 3 Sup. mq 343 R.D. 0,895 € R.A. € 0,35;

Foglio 43 p.lla 2768 cat. Uliveto Cl. 1 Sup. mq 6178 R.D. 46,26 € R.A. € 27,12;

superficie complessiva di mq **12.091,00**

- **Lotto 003** : abitazione sita nel Comune di Gimigliano, Foglio 55 p.lla 114 sub. 2 – Contrada Cavorà - cat. A/3- classe 2 - cons. 5,5 vani - sup. 185 mq redita € 284,05;

Per i beni mobili non viene identificato alcun lotto in quanto trattasi di bene senza alcun valore economico



4.6 Settimo quesito “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;”

Da indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della provincia di Catanzaro si sono riscontrate, in essere, le seguenti iscrizioni ipotecarie:

1. Immobili (terreni e fabbricato) siti nel comune di Catanzaro – Via B. Miraglia:

- atto di Permuta del Notaio Dr. Guglielmo Rocco in Catanzaro del 01/02/2006 Repertorio n.: 128538;
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/07/2013 - Registro Particolare 849 Registro Generale 10472 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 150178/30194 del 18/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in CATANZARO(CZ) SOGGETTO DEBITORE
 1. Annotazione n. 2304 del 13/08/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 2. Annotazione n. 2766 del 27/11/2013 (EROGAZIONE PARZIALE)
 3. Annotazione n. 154 del 12/02/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
 4. Annotazione n. 231 del 03/03/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)
 5. Annotazione n. 940 del 26/08/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 6. Annotazione n. 941 del 26/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 942 del 26/08/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 8. Annotazione n. 943 del 26/08/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 1034 del 18/09/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 10. Annotazione n. 1035 del 18/09/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 11. Annotazione n. 1244 del 18/11/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 12. Annotazione n. 1245 del 18/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 13. Annotazione n. 1256 del 21/11/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 14. Annotazione n. 1257 del 21/11/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
 15. Annotazione n. 257 del 01/03/2018 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 16. Annotazione n. 407 del 21/03/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 17. Annotazione n. 1428 del 05/11/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
 18. Comunicazione n. 1058 del 08/11/2019 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/10/2019. Cancellazione parziale eseguita in data 18/11/2019 (Art. 13, comma 8- decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



19. *Comunicazione n. 226 del 27/02/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/01/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 28/02/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)*

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2019 - Registro Particolare 1289 Registro Generale 13194
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 2060 del 02/08/2019 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CATANZARO(CZ),
GIMIGLIANO(CZ) SOGGETTO DEBITORE

2. *Abitazione in contrada Cavorà del Comune di Gimigliano identificato al foglio di mappa
Foglio 55 p.lla 114 sub. 2*

- atto di compravendita del Notaio Roberta Crispino in Catanzaro del 01/08/2019 rep. 15655
racc. 10631;

- ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2019 - Registro Particolare 1289 Registro Generale 13194
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 2060 del 02/08/2019 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CATANZARO(CZ),
GIMIGLIANO(CZ) SOGGETTO DEBITORE

4.7 *Ottavo quesito “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;”*

Dai documenti in mio possesso (CDU) non si è riscontrato che il terreno identificato con le p.lle

 1448, 2760, 2762, 2764, 2765, 2767 e 2768 non risultano gravate da usi civici.

4.8 *Nono quesito “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; in caso di opere abusive, il controllo*

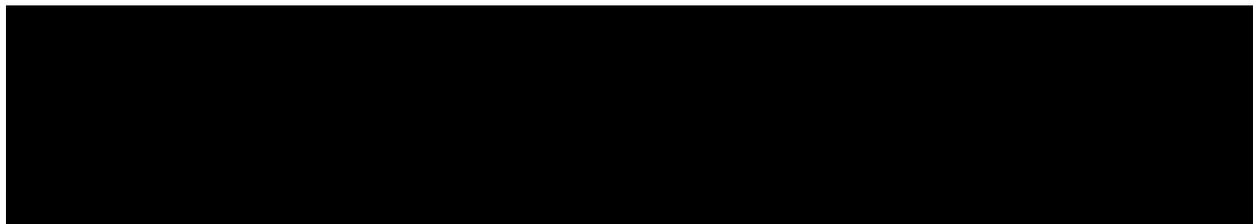


della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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;”

Dai documenti in mio possesso e come dichiarato nella risposta del settore urbanistica del comune di Catanzaro (ed in atto per l'immobile del comune di Gimigliano), si è accertato quanto di seguito descritto:

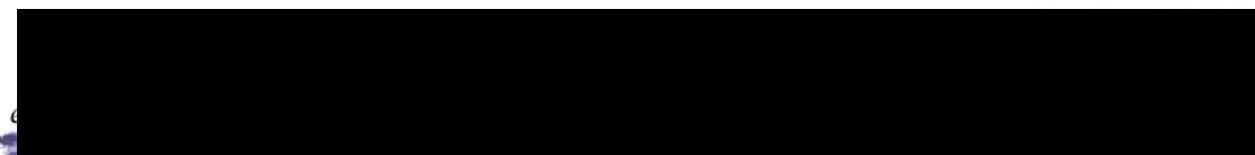
Immobili (terreni e fabbricato) siti nel comune di Catanzaro – Via B. Miraglia F. 43 p.lla 1438 sub. 9:

Il terreno identificato con le p.lle 1200, 1202, 1448, 2760, 2762, 2764, 2765, 2767 e 2768 del foglio di mappa 43 del comune di Catanzaro ricadono in Z.T.O. G2, B5 e E2 per come di seguito elencato (vedi CDU allegato):

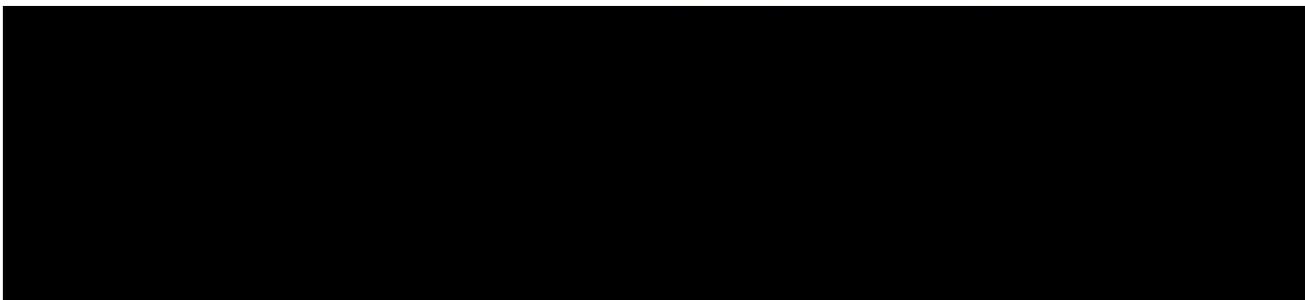




- particella n° 1448 ricede parte in “Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi parte in “Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario” e parte in “Strade Primarie Previste”;
- particelle n° 2760, 2762, 2764, 2765, 2767 e 2768 ricade in “Zona Territoriale Omogenea G5 – Zona a gestione privata di fruibilità collettiva per la ricreazione turistica all’aria aperta e di servizi ed attrezzature del verde e dello sport”;



Si fa presente che il suddetto titolo edilizio prevedeva la costruzione di complessive nr. 22 unità abitative indipendenti di cui solo 15 edificate e una volumetria residua per la realizzazione di ulteriori nr. 7 abitazioni.



Abitazione in contrada Cavorà del Comune di Gimigliano identificato al foglio di mappa Foglio 55 p.lla 114 sub. 2:

Dalla lettura dell’atto di acquisto del Notaio Roberta Crispino in Catanzaro del 01/08/2019 rep. 15655 racc. 10631 viene dichiarato che l’immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967.

Difformità rilevate: nessuna difformità rilevata

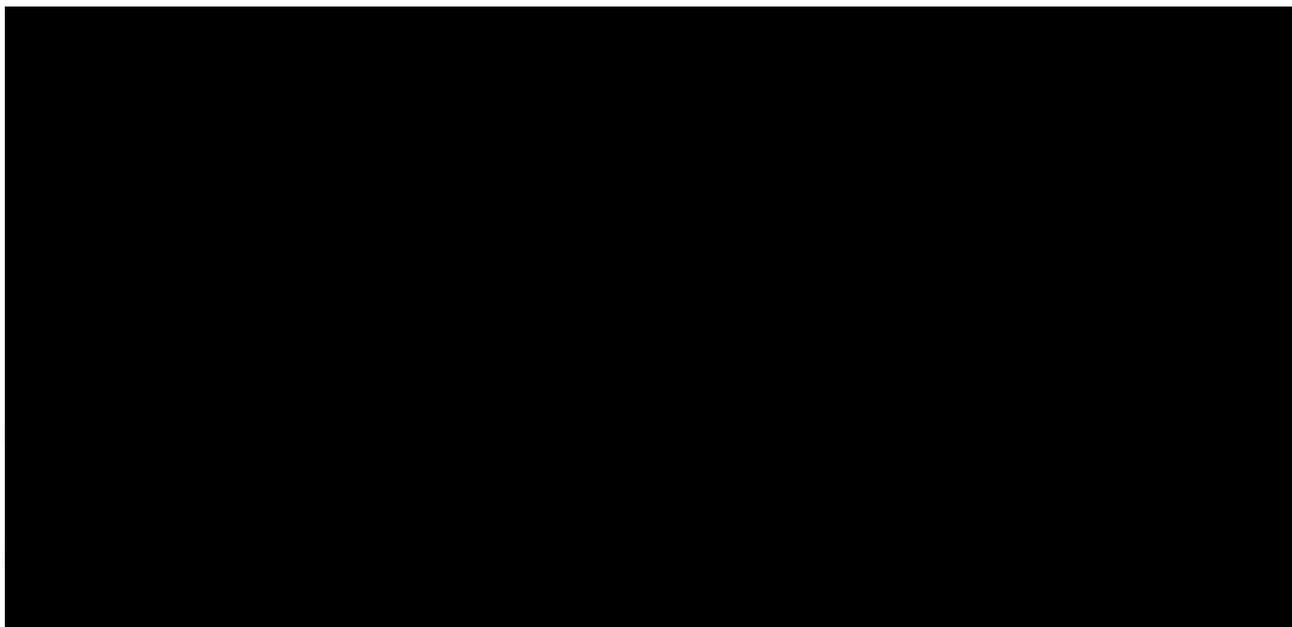


6. Conclusioni

In riferimento a quanto fin ora esposto, ed in particolar modo al *quesito 4.4*, di seguito verrà indicato il valore di mercato del complesso immobiliare, in considerazione del loro stato manutentivo attuale.

Si ritiene opportuno eseguire il calcolo del valore di mercato con il metodo sintetico comparativo scaturito dal prodotto delle superfici commerciali con i valori dei comparabili rinvenuti in zona aventi caratteristiche simili. In fase di accertamento dei valori immobiliari si sono reperiti, al fine di verificarne la congruità e ad ulteriore supporto per la stima anche i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), del Borsino Immobiliare. Come indicato nei paragrafi precedenti, i valori di mercato scaturiti dal prodotto tra la superficie commerciale e il parametro immobiliare ragguagliato, verranno decurtati dalle spese di regolarizzazione e dei debiti eventualmente vantati dal condominio o dall'amministrazione comunale.

Da un'indagine di mercato eseguito in loco, dalla consultazione gli annunci immobiliari di vendita presenti sul web, nonché all'esperienza maturata negli anni; ed in considerazione dello stato manutentivo dell'unità immobiliare in esame si sono determinati i seguenti valori:





- particella n° 1448 ricadente parte in "ZTO B5 – ed in parte in "ZTO E2 – con una superficie complessiva di mq 3462,00, essendo l'incidenza della superficie edificabile nel lotto irrisoria ed essendo la stessa inserita nel calcolo dei volumi realizzabili verrà applicato un parametro unitario di €/mq 6,50.

Pertanto il valore scaturito sarà pari a sup. $3462,00 \times \text{€/mq } 6,50 = \text{€ } 23.673,00$ in CT € 24.000,00 CINQUEMILA/00;

- particelle n° 2760, 2762, 2764, 2765, 2767 e 2768 ricadenti in "ZTO G5.

Le su elencate particelle, anche de aventi la stessa destinazione, verranno divise in due gruppi, il primo rappresentanti strade e/o reliquati ed il secondo nei lotti nei quali verranno realizzate le nuove costruzioni:

- particelle n° 2760, 2764, 2767 avente una superficie complessiva di mq 519,00, anche se avente destinazione edificabile, quest'ultime sono state inserire nel calcolo dei volumi realizzabili ed attualmente vengono identificati come reliquati e pertanto verranno parificate ad un area agricola e verrà applicato un parametro unitario di €/mq 5,50.

Pertanto il valore scaturito sarà pari a sup. $519,00 \times \text{€/mq } 5,50 = \text{€ } 2.854,00$ in CT € 3.000,00



TREMILA/00;

- particelle n°2762, 2765, 2768 con una superficie complessiva di mq 7160,00, essendo l'area sulla quale è prevista l'edificazione della volumetria residua verrà applicato un parametro unitario di €/mq 50,00.

Pertanto il valore scaturito sarà pari a sup. $7160,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \text{€ } 358.000,00$ in CT €

360.000,00 TRECENTOSESANTAMILA/00;

per un valore complessivo dell'area pari a € 392.000,00

TRECENTONOVANTADUEAMILA/00;

- Lotto 3: Abitazione in linea in Gimigliano contrada Cavorà Foglio 55 p.lla 114 sub. 2 - cat. A/3- classe 2 - cons. 5,5 vani - sup. 185 mq redita € 284,05:

Per immobili a destinazione abitativa, in considerazione del suo stato manutentivo e delle rifiniture, verrà applicato un valore unitario sarà pari a €/mq 350,00;

pertanto per una superficie commerciale in c.t. di mq 185,00 * €/mq 350,00 = € 64.750,00 in c.t. €
65.000,00 EURO SESSANTACINQUEMILA/00;

Lotto 2 : di terreno agricolo e edificabile in Catanzaro via B. Miraglia identificato al foglio di mappa 43 p.lle [REDACTED] 1448, 2760, 2762, 2764, 2765, 2767 e 2768 per un importo pari €
392.000,00 TRECENTONOVANTADUEAMILA/00



*Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco – Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro – tel/fax
0961777822 – cell. 3393002248 – email francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it
pec francesco.lentini@geopec.it*

Lotto 3: Abitazione in linea in Gimigliano contrada Cavorà Foglio 55 p.lla 114 sub. 2 - cat. A/3-
classe 2 - cons. 5,5 vani - sup. 185 mq redita € 284,05 per un importo pari a € 65.000,00 EURO
SESSANTACINQUEMILA/00;



II.C.T.U.

(Geom. Francesco Lentini)