

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura esecutiva n. 6/2025 R.G.E.

FALLIMENTO SOCIETÀ MURA S.R.L.

contro



Giudice: Dott.ssa Francesca RINALDI

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082

C.F. TCCSVT82R27C352F

Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1

Cell.: (+39) 328.2930425

e-mail: ing.tucci@studiotucci.org

posta elettronica certificata: salvatore.tucci@ingpec.eu

INDICE

0. INTRODUZIONE	3
1. PREMESSA	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178	6
3. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	10
4. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI	11
5. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO.....	11
6. POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI	14
7. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA.....	15
8. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO	15
9. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI	15
10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ	16

- 11. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO 17**
- 12. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) 18**

ALLEGATI

0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA FRANCESCA RINALDI, con provvedimento del 14/04/2025 (*cf.* All. 1), notificato il 15/04/2025, nominava il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n. 6/2025 r.g.espr., promossa dalla FALLIMENTO SOCIETÀ MURA S.R.L. con sede legale in Firenze, Via Maso di Banco n. 48 codice fiscale 0562128048548, R.G. Tribunale Firenze n. 174/2020 - R.F. 13/2021, dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Firenze n. 13 del 13 gennaio 2021, pubblicata il 22 gennaio 2021, giusta autorizzazione del Giudice Delegato del Tribunale di Firenze Dott.ssa Rosa Selvarolo del 17.05.2023, nei confronti di:

1. [REDACTED]

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore “*affinché provveda, solo dopo che il Custode/GE abbiano attestato che del compendio pignorato non faccia parte l'abitazione principale del debitore e della sua famiglia secondo le indicazioni delle circolari sopra indicate e che si sia assolto a quanto previsto dalla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata, nonché previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:*

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene;*
- 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 congruagli;*
- 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; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;*
- 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 pretesato di € 200,00.*

Nel decreto di nomina, l'Ill.mo Giudice ha disposto che il CTU, “*all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa 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)*”.

1. PREMESSA

Una volta accettato l'incarico in data 15/04/2025 (*cf. All. 2*), il perito ha provveduto anzitutto ad effettuare un sopralluogo ricognitivo in data 20/05/2025 durante il quale, servendosi dell'assistenza dell'architetto Giuseppe Lucchese quale proprio collaboratore, ha effettuato un'approfondita analisi dello stato dei luoghi oggetto di indagine, documentandola con le immagini di un apposito rilievo fotografico (*cf. All. 3*).

L'accesso ai luoghi è avvenuto unitamente al custode giudiziario nominato per la procedura esecutiva in esame, l'Avv. Eleonora Natale, il quale ha redatto apposito verbale (*cf. All. 9*).

Al fine di effettuare i controlli e le verifiche richieste dall'ill.mo Giudice, lo scrivente ha inviato al Comune di Palermiti una formale istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 22/05/2025 (*cf. All. 8*) assunta al protocollo dell'Ente al numero 1658 del 23/05/2025.

A riscontro della citata istanza, lo Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Tecnico del Comune di Palermiti in data 03/06/2025 con nota prot. n. 1755 ha trasmesso la “documentazione relativa alla richiesta accesso atti amministrativi prot. n. 1658 del 23/05/2025” (*cf. All. 10*).

Per quanto concerne il controllo dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., è stata verificata la completezza dell’“*Aggiornamento certificato notarile ex articolo 567 secondo comma cpc*”, redatto dalla dott.ssa Marta Ranieri di Firenze alla data del 07/04/2025. Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha proceduto ugualmente al ritiro della documentazione catastale presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (*cf. All. 4-5-6-7*).

Proseguendo l'incarico, il sottoscritto in data 30/05/2025 ha provveduto al deposito della relazione preliminare in risposta ai punti sub 1), 2), 3) del quesito posto dall'Ill.mo Giudice e, a seguito dei rilievi e delle indagini svolte, adempiva all'incarico giudiziale, **depositando in data odierna il presente elaborato peritale.**

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178

I luoghi oggetto del presente studio sono ubicati nella Provincia di Catanzaro, nel territorio del Comune di Palermiti, come si può notare osservando le successive immagini 1, 2 e 3 tratte dall'applicazione web "Google Earth".



Immagine 1 – Inquadramento territoriale generale



Immagine 2 – Inquadramento territoriale generale



Immagine 3 – Inquadramento territoriale di dettaglio

Nel dettaglio, il bene immobile occupa un fabbricato multipiano con destinazione d'uso residenziale costituito da quattro livelli fuori terra con distribuzione verticale formata da apposita scala, non munito di ascensore, ed è ubicato in Via Umberto I n. 15.

Il fabbricato confina a Sud-Ovest con un'altra unità immobiliare, a Nord-Ovest e a Sud-Est prospetta sulla pubblica, via mentre a Nord-Est prospetta su una pubblica via la quale in passato costituiva l'area di sedime di un corpo di fabbrica poi demolito, ed è separato da altro fabbricato tramite contrafforti costituiti da pilastri e travi in calcestruzzo armato.

Detto fabbricato presenta struttura portante costituita da un telaio di fondazioni, pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in laterocemento, tamponature esterne in muratura di laterizio con camera d'aria ed interne in muratura di laterizi posti in foglio, copertura inclinata a doppia falda, e si presenta in condizioni d'uso e di mantenimento che rivelano uno stato di completo abbandono.

L'immobile oggetto della seguente procedura esecutiva risulta costituito da un'unità immobiliare composta dai seguenti ambienti interni, distinti per livello:

Piano Terra

- Ingresso;
- Corridoio;
- Camera da letto;
- Ripostiglio;
- Cucina/Pranzo;
- Servizio igienico;
- Terrazzo.

Piano Secondo

- Soggiorno;
- Camera da letto con servizio igienico interno;
- Balcone;
- Terrazzo.

Piano Terzo

- Soggiorno;
- Cucina/Pranzo;
- Servizio igienico;
- N. 2 Balconi.

Piano Quarto

- Cucina/Pranzo;
- Soggiorno;
- Servizio igienico;
- Terrazzo.

L'unità immobiliare risulta dotata dell'alimentazione elettrica, con contatore e quadro generale danneggiato e in disuso.

Per quanto riguarda i seguenti impianti tecnologici, non si è avuta contezza della loro funzionalità durante la visita di sopralluogo, viste le condizioni pessime in cui versa l'immobile pignorato:

- Alimentazione idrica;
- Scarico in fognatura;
- Acqua calda sanitaria;
- Riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori;
- Alimentazione gas;
- Citofonico;
- Telefonico.

Le finiture interne risultano costituite da pavimento con piastrelle in segato di marmo per gli ambienti principali e gres porcellanato per i servizi igienici, oltre a rivestimenti formati da tinteggiatura per interni, carta da parati, pannelli di legno e controsoffitti con doghe di legno.

Gli infissi esterni sono costituiti da serramenti sia in legno e sia in alluminio anodizzato, con tapparelle in PVC, mentre il portone di ingresso è in legno.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo, si rileva la presenza di umidità di risalita al piano terra, presumibilmente per via dell'assenza di idoneo isolamento verso terra, come si può osservare dalla documentazione fotografica allegata (*cf. All. 3*).

Da un punto di vista catastale, nella seguente immagine 4 è riportata l'individuazione del bene oggetto della presente trattazione sull'estratto cartografico del foglio di mappa

- al numero dei livelli fuori terra: ne sono stati accertati quattro, invece dei tre rappresentati nella planimetria catastale in atti;
- alla conformazione dei vani: al piano terra il servizio igienico è stato ricavato su una parte del terrazzo; al piano primo esiste un terrazzo non rappresentato nella planimetria catastale in atti; al piano secondo la Cucina/Pranzo e il Servizio igienico sono stati ricavati occupando la superficie del terrazzo;
- alla distribuzione interna: al piano terra è stata ricavata una Camera da letto a fianco all'ingresso e la Cucina/Pranzo è separata dal corridoio tramite una parete in muratura; al piano primo esiste un servizio igienico ricavato all'interno della camera da letto, separato dal resto del locale tramite sottili pareti in legno ed una porta a soffietto, fino ad un'altezza pari a circa m. 2,10 (con evidente mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie).

Pertanto, premesso che in base quanto emerge dalle indagini catastali effettuate dal sottoscritto le difformità riscontrate sopra argomentate non risultano essere state comunicate da parte della ditta intestataria all'Agenzia delle Entrate (Catasto), si ritiene opportuno precisare che per avere contezza circa la loro legittimazione urbanistica, o meno, il sottoscritto ha trasmesso al Comune di Palermiti apposita istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 22/05/2025 (cfr. All. 8), alla quale è stato dato riscontro con la nota prot. n. 1755 Sportello Unico per l'Edilizia – Ufficio Tecnico del Comune di Palermiti in data 03/06/2025 ha trasmesso la “documentazione relativa alla richiesta accesso atti amministrativi prot. n. 1658 del 23/05/2025” (cfr. All. 10).

In merito alla **verifica circa l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e seguenti della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)**, il sottoscritto ha richiesto al Comune di Palermiti se il fabbricato su cui insiste il bene oggetto di stima sia stato realizzato, o meno, in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (cfr. All. 8); a tale istanza non è stato dato riscontro dall'Amm.ne Comunale.

3. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

Il titolo di proprietà sul bene immobile da parte del debitore esecutato s [REDACTED] [REDACTED] rappresentato dall'atto di successione legittima del proprio padre [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Firenze l in data 11/02/2011 n. 511 vol. 9990/11 il cui certificato di avvenuta successione risulta

trascritto in data 14/06/2012 al n. 6582 Reg. Part. e successiva denuncia di successione in rettifica d'ufficio dei dati catastali dell'immobile al progressivo 1 erroneamente trascritto con il foglio di mappa 15 particella 336 subalterno 4 anziché particella 366, trascritta in data 07/11/2012 al n. 11932 Reg. Part. e successivo atto di divisione autenticato dal Notaio Emilio Bonaca Bonazzi in data 28/11/2011 repertorio n. 228585/11137, registrato a Firenze 1 in data 19/12/2011 al n. 25809 e trascritto in data 22/12/2011 al n. 12935 Reg. Part..

Al sig. ██████████ l'immobile era pervenuto per compravendita con atto ai rogiti del Notaio Antonio Gualtieri in data 19/02/1970, registrato al n. 42 il 03/03/1970 e trascritto in data 04/04/1970 al n. 4020 Reg. Part..

4. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI

Il bene immobile oggetto della presente relazione non costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato ██████████ in quanto in base a quanto accertato dal Custode giudiziario nominato, l'avv. Eleonora Natale, nel proprio verbale di accesso (*cf. All. 9*), il debitore risulta residente in Spagna da anni e lo stesso immobile all'attualità risulta disabitato.

5. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

I dati tecnici relativi alle superfici dell'unità immobiliare sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e sono stati poi riscontrati con le misure reali.

Alla stima del valore di mercato del bene si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione e beni similari presenti nelle medesime zone e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero lotto.

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.

Descrizione	Superficie commerciale (m ²)	Percentuale di ponderazione	Superficie vendibile (m ²)
Abitazione Fg. 15 Part. 339 Sub. 3	236,00	100%	236,00
TOT (m²)			236,00

Tab. 1 – Determinazione superficie commerciale dell'unità immobiliare

Al fine di pervenire ad un valore di stima per l'immobile in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento I sul valore di mercato medio VM scelto per la pertinente tipologia di immobile, calcola il valore di mercato rettificato VMR e poi elabora il valore dell'immobile (VI) in funzione della superficie commerciale S .

A questo valore viene poi applicata la quota di proprietà dei debitori eseguiti Q e gli eventuali adeguamenti e correzioni AC , al fine di calcolare il valore dell'immobile rettificato (VIR), arrotondato in cifra tonda.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice I considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/diminuire il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali dell'unità immobiliare e si esprime in percentuale o con valori compresi nel range $[0;1]$:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
2. Gli AC , invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori e/o procedimenti amministrativi da attuare sul bene per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi / difformità / oneri.

Nella fattispecie, il sottoscritto ha avuto modo di accertare le difformità esistenti tra lo stato di fatto dell'immobile e la consistenza del bene desunta dalla banca dati

catastale, mai legittimate dal debitore esecutato o dai suoi predecessori, già menzionate nei paragrafi precedenti e consistenti in:

- Variazione del numero dei livelli fuori terra;
- Conformazione dei vani;
- Differente distribuzione interna;

Dal momento che le difformità accertate non risultano sanabili, il sottoscritto ritiene plausibile stimare che per il ripristino dello stato dei luoghi ex-ante sia necessario un importo pari a € 22.500,00 (comprensivo di lavori edili, spese tecniche, oneri amministrativi).

Il sottoscritto, per la determinazione dei valori medi, ha tenuto conto delle valutazioni offerte dall'Osservatori del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, selezionando la zona "*Centrale/CENTRO URBANO*" del Comune di *Palermi*, considerando la destinazione d'uso *Residenziale* e la tipologia *Abitazioni civili*, emergono i seguenti valori di mercato:

- 500,00 €/mq (Minimo)
- 600,00 €/mq (Massimo)

Pertanto, il valore medio (**VM**) scelto è pari a €/mq 550,00.

Date le condizioni di uso e manutenzione in cui si trova l'unità immobiliare, si sceglie di applicare un coefficiente di deprezzamento **I** pari al 50%, cioè il **VM** viene decurtato del **50%**.

Tenuto conto della superficie commerciale (**S**), della quota di proprietà (**Q**) dei debitori esecutati che è pari al 100% e degli oneri (**AC**), si ha il seguente schema di calcolo del **VIR**:

Stima Unità immobiliare	
Abitazione Fig. 15 Part. 339 Sub. 3	
Valore medio di mercato (€/mq) VM	€ 550,00
<i>Indice di apprezzamento / deprezzamento - I</i>	<i>50,00%</i>
Valore di mercato rettificato (€/mq) VMR = VM * I	€ 275,00
<i>Superficie vendibile (mq) - S</i>	<i>236,00</i>

Valore dell'immobile (€) VI = VMR * S	€ 64.900,00
Quota di proprietà - Q	100%
Adeguamenti / correzioni (€) - AC	- € 22.500,00
Valore dell'immobile rettificato (€) VIR = (VI * Q) - AC	€ 42.400,00
TOT	€ 42.400,00

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di stima dell'unità immobiliare

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo della valutazione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva:

Identificativi catastali	Descrizione	Valore di stima
Fg. 15 Part. 339 Sub. 3	Residenza Categoria A2	€ 42.400,00
TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI		€ 42.400,00

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di stima delle unità immobiliari

Pertanto, **il valore economico stimato per il bene immobile** oggetto della procedura esecutiva **n. 6/2025 r.g.espr.** è di **€ 42.400,00** (diconsi euro **quarantaduemilaquattrocento/00**) in cifra tonda.

6. POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Date le peculiarità e le caratteristiche di ubicazione, raggiungibilità ed accessibilità del bene oggetto di indagine, **il sottoscritto ritiene che nella fattispecie non sia possibile la formazione di lotti separati** al fine di garantire una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

Ciò in quanto il bene pignorato risulta costituito da una sola unità immobiliare ossia l'appartamento, posto su vari livelli, ai piani Terra, Primo, Secondo e Terzo.

Per cui premesso che, come accennato in precedenza, un aspetto non di poca rilevanza è rappresentato dalle difformità accertate le quali andranno necessariamente affrontate e risolte nell'ottica di un eventuale trasferimento di proprietà, una qualsivoglia

suddivisione in lotti separati risulterebbe antieconomica in quanto comporterebbe la realizzazione di una serie di lavori edili, nonché di natura impiantistica, ai fini della divisione dell'originario unico immobile in più unità immobiliari.

7. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA

L'unità immobiliare non si presta ad essere divisa in natura per le medesime motivazioni descritte nel paragrafo precedente.

8. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI DUE ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità vincoli o oneri condominiali gravanti sul bene immobile, si fa presente che l'unità immobiliare non è inserita all'interno di un fabbricato condominiale e, inoltre, per quanto concerne formalità e/o vincoli di carattere giudiziario, si rimanda all'ispezione ipotecaria allegata (*cf. All. 7*) ed alla certificazione notarile in atti.

9. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI O CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI

In merito alla verifica sull'esistenza e sull'affrancamento da censo, livello o uso civico da cui i beni pignorati possano essere gravati, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli, a riscontro dell'istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 22/05/2025 (*cf. All. 8*) il Comune di Palermiti nulla ha risposto al riguardo.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In esito all'apposita istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., inoltrata dal sottoscritto al Comune di Palermiti con PEC del 22/05/2025, con la quale il sottoscritto CTU ha richiesto informazioni in merito alla regolarità edilizia e urbanistica del bene e sull'esistenza del Certificato di Agibilità, lo Sportello Unico per l'Edilizia - Ufficio Tecnico del Comune di Palermiti ha fornito riscontro con la nota prot. n. 1755 in data 03/06/2025, con la quale ha trasmesso la "*documentazione relativa alla richiesta accesso atti amministrativi prot. n. 1658 del 23/05/2025*" (cfr. All. 10).

Nello specifico, il Comune di Palermiti ha trasmesso i seguenti documenti:

- ✓ Telegramma inviato al Sindaco del Comune di Palermiti dal sig. Mazza Mario in data 15/10/1971 per chiedere di provvedere alla sospensione dei lavori intrapresi dal [REDACTED] senza progetto, licenza edilizia e permesso del Sindaco (cfr. All. 11).
- ✓ "*Verbale di contravvenzione per costruzione abusiva in Via F. Fiorentino – Sig. [REDACTED] prot. n. 1455 del 15/10/1971, indirizzata dal Comune di Palermiti al Genio Civile di Catanzaro (cfr. All. 12);*
- ✓ "*Trasmissione verbale di contravvenzione a carico di [REDACTED], nato a Palermiti il 12.02.1926 per trasgress. Ordinanza del Sindaco*" prot. n. 1456 del 15/10/1971, indirizzata dal Comune di Palermiti al Pretore di Squillace (cfr. All. 13);
- ✓ "*Art. 32 legge 17.8.1942, n. 1150 – Costruzione abusiva Via F. Fiorentino Sig. [REDACTED] prot. n. 1457 del 15/10/1971, indirizzata dal Comune di Palermiti al Provveditorato Regionale alle OO.PP. – Sezione Urbanistica di Catanzaro (cfr. All. 14);*
- ✓ "*Richiesta della "concessione comunale" per la realizzazione di una ringhiera metallica a protezione di un terrazzo della sua casa prospiciente la Via Francesco Fiorentino*" con allegati Relazione tecnica ed elaborati grafici, inviata dal sig. [REDACTED] al Sindaco del Comune di Palermiti, prot. n. 2095 del 11/11/1977 (cfr. All. 15);
- ✓ "*Ordinanza di sospensione lavori – Ditta [REDACTED]*" inviata dal Comune di Palermiti in data 13/10/1971 (cfr. All. 16);
- ✓ "*Comunicazione esecuzione lavori di sopraelevazione al fabbricato*" inviata dal sig. R. Aiello al Sindaco del Comune di Palermiti in data 13/10/1971 (cfr. All. 17);
- ✓ "*Segnalazione di costruzione abusiva*" inviata in data 13/10/1971 dalla Guardia Urbana Aiello Rocco al Sindaco del Comune di Palermiti (cfr. All. 18);

- ✓ “Verbale di contravvenzione a carico di [REDACTED]” n. 4 inviato dal Comune di Palermiti in data 13/10/1971 (cfr. All. 19);
- ✓ “Verbale di contravvenzione a carico di [REDACTED]” n. 5 inviato dal Comune di Palermiti in data 14/10/1971 (cfr. All. 20);
- ✓ “Diffida al sig. [REDACTED] muratore [REDACTED] a sospendere immediatamente i lavori di sopraelevazione a un fabbricato sito in Via F. Fiorentino adibito a garage in quanto sprovvisto di autorizzazione del Genio Civile e di Licenza Edilizia” emessa dal Comune di Palermiti in data 14/10/1971 (cfr. All. 21);
- ✓ “Ordinanza di sospensione lavori – Ditta [REDACTED] emessa dal Comune di Palermiti in data 13/10/1971 (cfr. All. 22);
- ✓ “Richiesta di rilascio di copia dell’Ordinanza di sospensione dei lavori di costruzione edilizia eseguiti din Via F. Fiorentino dal sig. [REDACTED] inviata dal sig. Mario Mazza al Comune di Palermiti in data 18/10/1971 (cfr. All. 23);
- ✓ “Segnalazione proseguimento lavori edili” inviata in data 14/10/1971 dalla Guardia Urbana Aiello Rocco al Sindaco del Comune di Palermiti (cfr. All. 24).

Dall’analisi della documentazione trasmessa, emerge con chiara evidenza che presso l’immobile oggetto di indagine siano stati realizzati lavori edili in assenza delle prescritte autorizzazioni ai sensi di legge, ad opera del sig. [REDACTED] eseguito [REDACTED]

Inoltre si fa presente che dai documenti trasmessi si evince l’assenza per l’immobile in questione della dichiarazione di agibilità.

11. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL’ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL’EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO

Come già argomentato ai paragrafi precedenti, lo scrivente durante il sopralluogo effettuato in data 20/05/2025 ha avuto modo di accertare presso l’unità immobiliare la presenza di le difformità esistenti tra lo stato di fatto dell’immobile e la consistenza del bene desunta dalla banca dati catastale, mai legittimate dal debitore esecutato o dai suoi predecessori, ampiamente trattate nei paragrafi precedenti e consistenti in:

- Variazione del numero dei livelli fuori terra;
- Conformazione dei vani;

- Differente distribuzione interna;

Data l'entità delle difformità accertate, il sottoscritto ritiene che le stesse non possano essere sanate e che per le stesse si renda necessario il ripristino dello stato dei luoghi ex-ante.

12. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

In base a quanto anticipato nel corso della presente trattazione, premesso che per gli impianti tecnologici non si è avuta contezza della loro funzionalità durante la visita di sopralluogo viste le condizioni pessime in cui versa l'immobile pignorato, l'unità immobiliare risulta dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- Alimentazione idrica;
- Scarico in fognatura;
- Acqua calda sanitaria;
- Riscaldamento con caldaia a condensazione e radiatori;
- Alimentazione gas;
- Citofonico;
- Telefonico.

Il sottoscritto ha richiesto al delegato del debitore esecutato le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti nell'unità immobiliare ai sensi della normativa vigente, ma alla data del deposito della presente relazione, nessuna dichiarazione di conformità risulta pervenuta.

Inoltre, per quanto riguarda la situazione energetica dell'unità immobiliare, lo scrivente fa presente che il proprio ausiliario, l'architetto Giuseppe Lucchese, ha proceduto alla trasmissione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE tramite deposito nel portale telematico SIAPE di ENEA-Regione Calabria, il quale costituisce parte integrante della presente perizia (*cf. All. 25*) sulla base delle indicazioni e dei dati reperiti in occasione del sopralluogo presso l'immobile.

Catanzaro, li 13/06/2025


Dott. Ing. Salvatore TUCCI

ALLEGATI

1. Decreto di nomina CTU proc. n. 6/2025 r.g.espr. del 14/04/2025
2. Accettazione incarico di CTU del 15/04/2025
3. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi del 20/05/2025
4. Estratto di mappa catastale
5. Visura catastale
6. Planimetria catastale
7. Ispezione ipotecaria
8. Istanza di accesso agli atti al Comune di Palermiti del 22/05/2025
9. Verbale di accesso del Custode giudiziario del 20/05/2025
10. Lettera di trasmissione della documentazione del Comune Palermiti del 03/06/2025
11. Telegramma del sig. Mario Mazza al Comune di Palermiti del 15/10/1971
12. Verbale di contravvenzione del 15/10/1971
13. Trasmissione del verbale contravvenzione del 15/10/1971
14. Richiesta di emissione di parere al Provveditorato alle OO.PP. del 15/10/1971
15. Richiesta di concessione comunale dal [REDACTED] al Sindaco del Comune di Palermiti
16. Ordinanza di sospensione dei lavori del Sindaco del Comune di Palermiti del 13/10/1971
17. Comunicazione lavori sopraelevazione dal sig. R. Aiello al Sindaco del Comune di Palermiti del 13/10/1971
18. Segnalazione costruzione abusiva della Guardia Urbana sig. R. Aiello al Sindaco del Comune di Palermiti del 13/10/1971
19. Verbale di contravvenzione n. 4 del 13/10/1971
20. Verbale di contravvenzione n. 5 del 14/10/1971
21. Diffida sospensione lavori del 14/10/1971
22. Ordinanza di sospensione lavori del 13/10/1971
23. Richiesta rilascio copia ordinanza di sospensione lavori dal sig. Mazza Mario al Comune di Palermiti
24. Segnalazione prosecuzione lavori edili della Guardia Urbana sig. R. Aiello al Sindaco del Comune di Palermiti del 14/10/1971