

2022

Tribunale di Catanzaro  
Espr. Imm.re n.r.g. 127/2021

Prima Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni immobiliari  
Giudice Dr. Pierpaolo Vincelli

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: Spring SPV srl

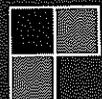
c/

Debitore executato:



Custode nominato: Avvocato Giovanni Cacia

C.T.U.  
Geom. Santo Franco Cardamone  
10/10/2022



**PREMESSA**

Con ordinanza del 14.05.2022 il sottoscritto geometra Santo Franco Cardamone con studio tecnico in Catanzaro Vico 2° Pianicello,1, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro col n. 2610 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 2287, veniva nominato dal Giudice adito Dr. Piepaolo Vincelli Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da:

- **SPRING SPV s.r.l** (creditore procedente)
- c/
- (debitore esecutato)

previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. oltre alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 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, 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) 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 eventuale conguagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non*

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

\*\*\*\*\*

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 18.05.2022 c/o la Cancelleria, è stata depositata l'accettazione dell'incarico e in data 27.05.2022, unitamente al Custode nominato nella persona dell'Avvocato Giovanni Cacia, è stato effettuato regolare sopralluogo (cfr. allegato n.1 verbale di sopralluogo) compiendo fedelmente misurazioni e fotografie alla presenza continua della \_\_\_\_\_ a debitore esecutato e del procuratore legale della parte creditrice nella persona dell' \_\_\_\_\_

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

2/26

**RISPOSTA AI QUESITI****1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene**

L'unità immobiliare in questione è ubicata nel Comune di Staletti località Batia a poca distanza dal centro abitato e di comprensorio collinare di recente espansione edilizia.



Catastralmente l'u.i.u. risulta identificata come **foglio di mappa 5 part.IIa 376 sub - Cat. D1 rendita catastale € 23.326,00** (cfr. Allegato n. 2 doc.ne catastale)

**Agencia Entrate**  
 Direzione Provinciale di Catanzaro  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 04/10/2022 Ora: 12.05.44 Segue  
 Visura n.: T118948 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 04/10/2022

Dati della richiesta	Comune di STALETTI (Codice:1937)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 5 Particella: 376

INTEGRAZIONE  
 I

(1) Proprietà 10001000

Unità immobiliare del 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Serzione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	376				D/1				Euro 23.326,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Prot.n. C26199718 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 11742.12011)
Indirizzo		LOCALITA' BATIA Piano II-Y-1										
Per.Mica		Partic.										
Assicurazioni		documenti e rendite relativi										

Mappa 5 Terr. Corchiti  
 Codice Comune 0937 - Foglio 5 - Particella 376

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

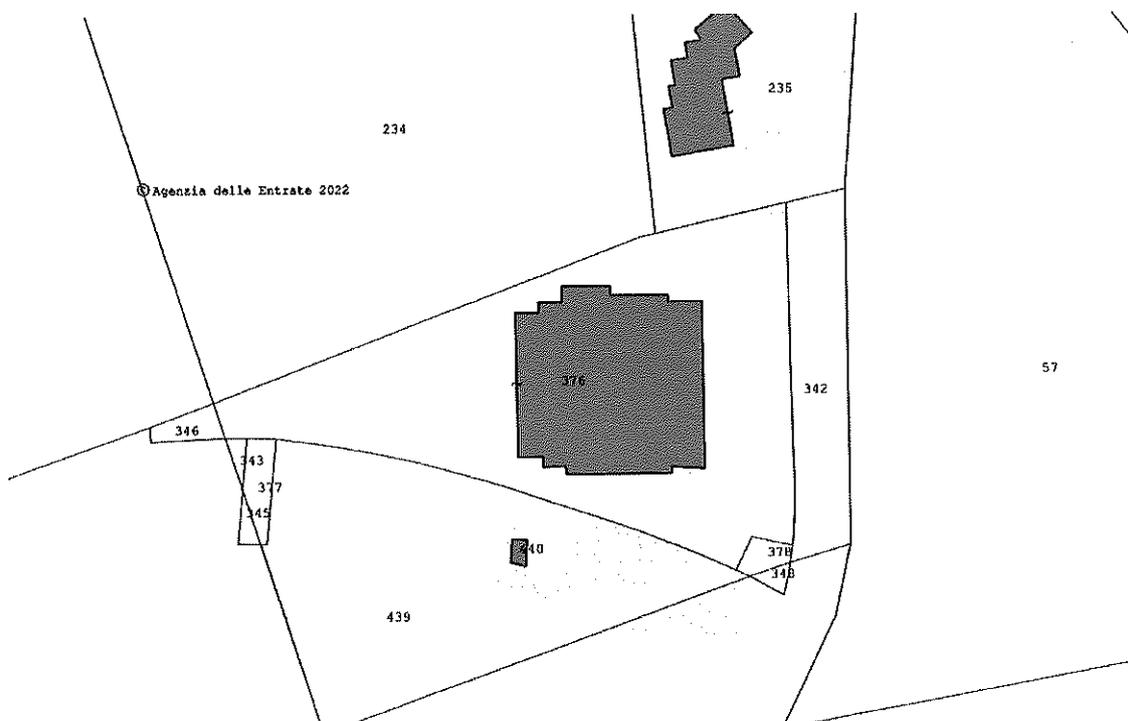
3/26

Gli immobili che rientrano nella categoria catastale D sono unità a destinazione speciale, in genere fabbricati aventi speciali esigenze di attività industriali o commerciali. Nel caso specifico, la destinazione D1 è opificio (Capannone, fabbrica, struttura dove viene lavorata e trasformata la materia prima.)

### Confini

Il lotto dove sorge l'opificio confina:

- A nord con le particelle 234 e 235
- A sud con le particelle di terreno n.ri 343, 377,439 e 378
- Ad est con la part.IIa di terreno 342
- Ad ovest con la particella di terreno 346



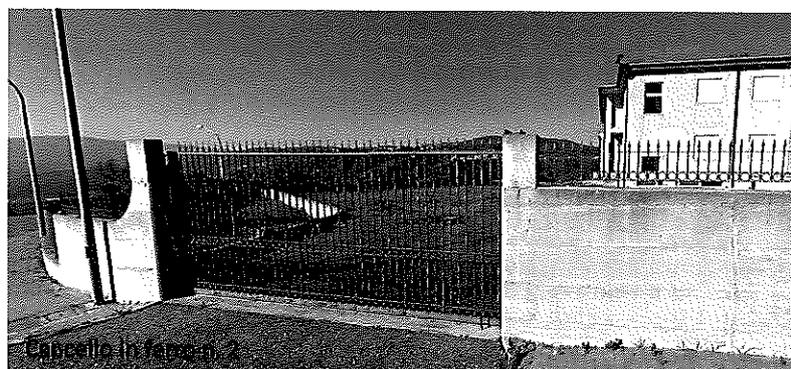
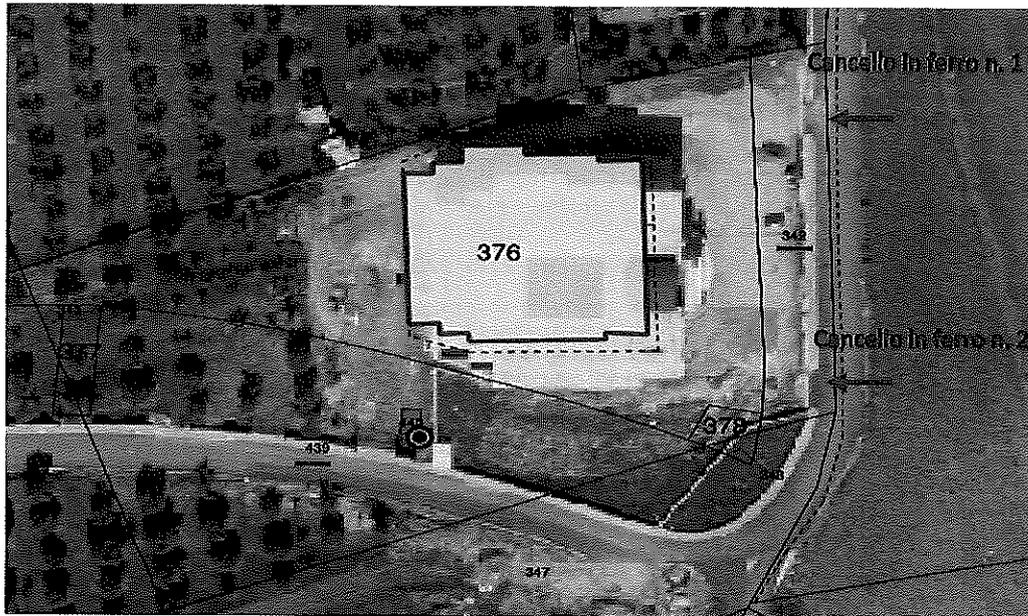
### Descrizione degli accessi e confini

Si evidenzia che l'accesso all'unità pignorata avviene attraverso altre particelle catastali poste tra la particella oggetto della presente consulenza e la strada comunale, (come da figure), una identificata come part.IIa 342 l'altra come part.IIa 439 ed entrambe risultano intestate a terza Società.

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Planicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

Sul confine tra la part.lla 342 e la sede stradale è stato realizzato un muretto in c.a. sormontato da ringhiera in ferro e per una lunghezza di circa 70 mt. Due grandi cancelli in ferro, posti all'inizio e alla fine del lotto, consentono l'accesso all'immobile all'ingresso principale.



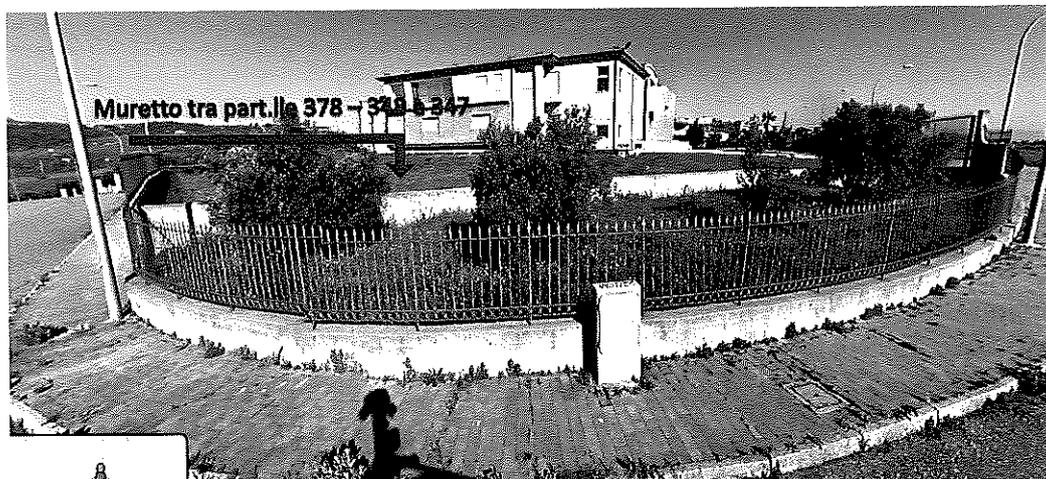
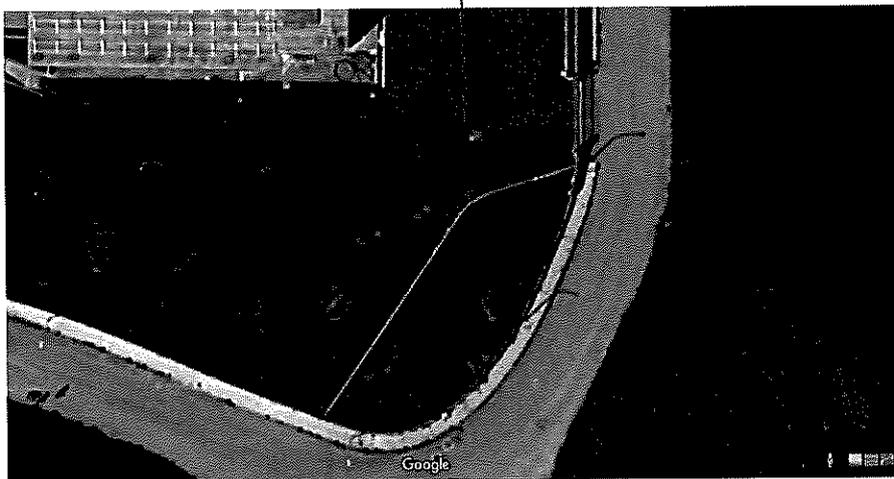
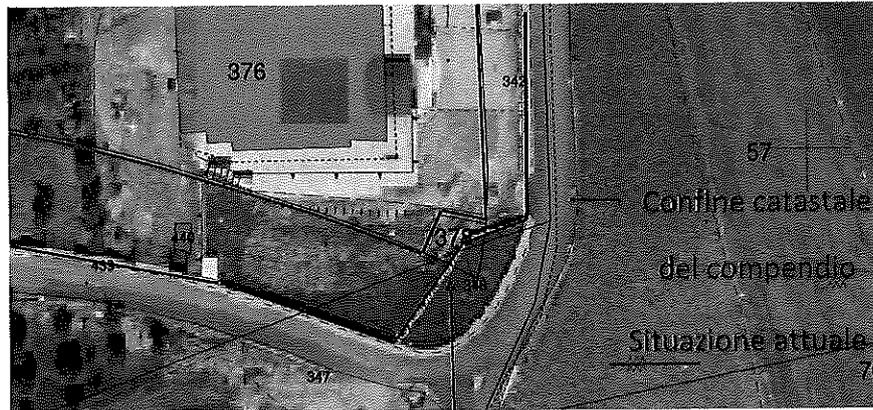
Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

matto Da: CARDAMONE SANTO FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f99d5dfdf18206aff48b0e23a70dcef

La particella catastale 378 posta a S/E di circa m<sup>2</sup> 60 è intestata a terza persona fisica, e risulta essere stata annessa alla corte esterna del fabbricato non essendoci materialmente alcun elemento divisorio.

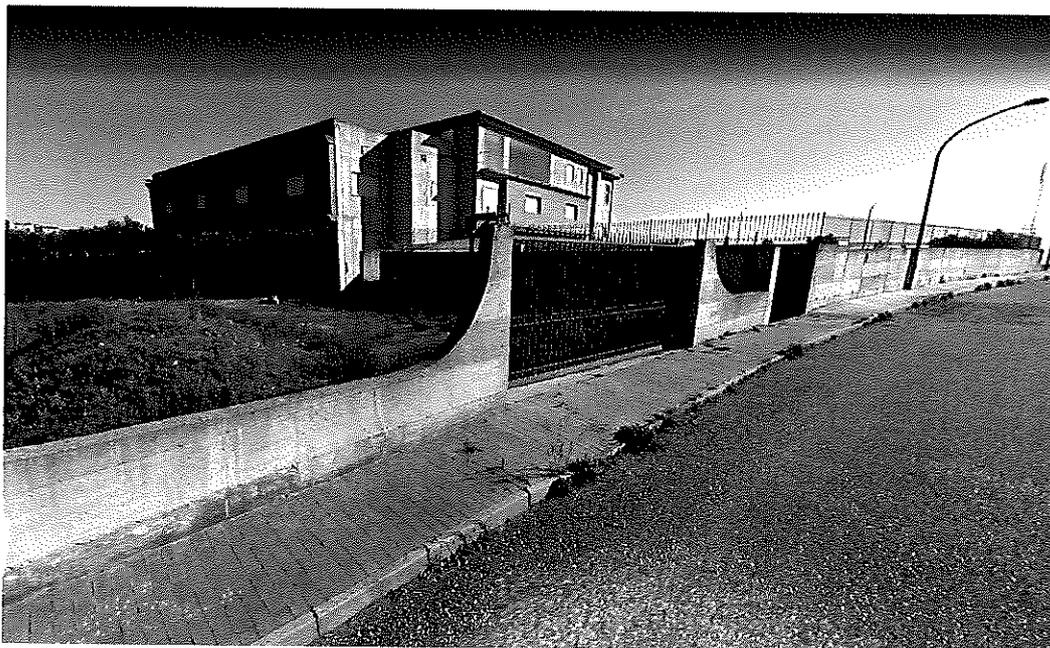
Risulta invece presente un muretto anch'esso in c.a. tra le particella 378, 348 e 347



Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

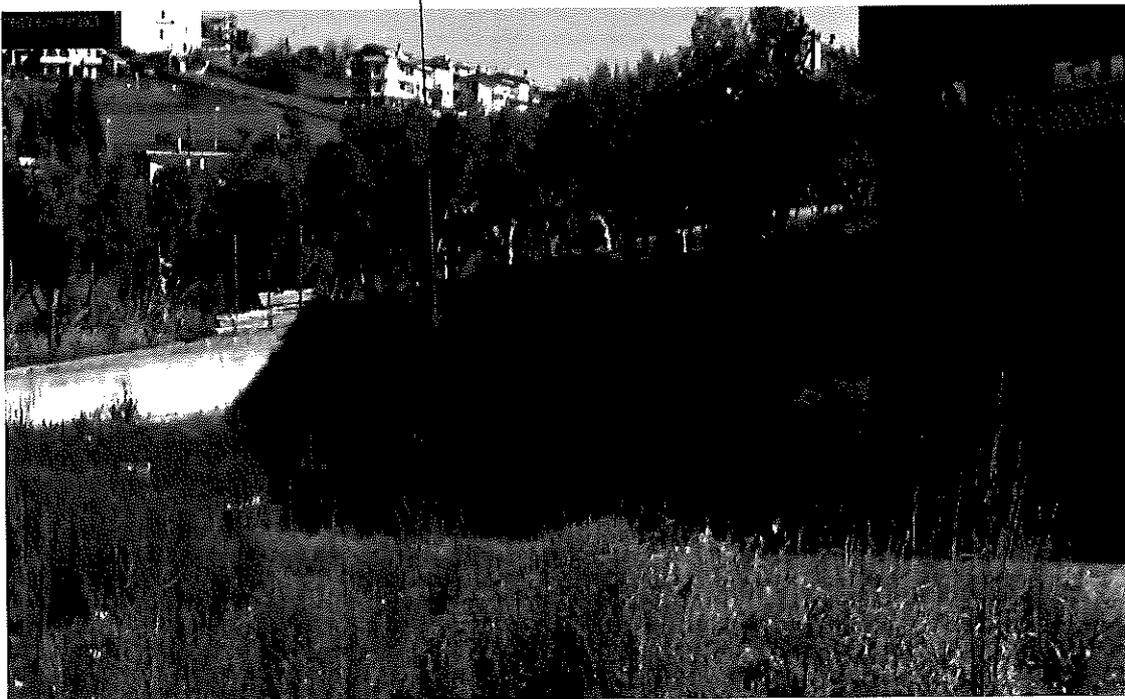
Per poter accedere invece al piano seminterrato, destinato a magazzino e al carico e scarico merci, si attraversa altro cancello in ferro posto a confine tra la particella catastale 439 e la sede stradale. Nessun elemento evidenzia il confine tra detta particella e l'unità pignorata. Sul lato sx entrando dal cancello è ben visibile il muro di contenimento in c.a. tra la quota del piano terra e quella del piano seminterrato.



Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro 📞 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

Il confine a nord tra l'unità pignorata e le particelle di terreno identificate con i nr. 234 e 235 è delimitato da muretto in c.a.



Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



L'immobile nel complesso si sviluppa su **tre livelli**,

- **il piano seminterrato** è destinato a depositi e si presenta allo stato rustico,
- **il piano terra** è adibito a laboratori di produzione e spazi per i lavoratori,
- **il piano primo** è adibito ad uffici e spazi progettazione e sviluppo modelli, oltre all'abitazione del custode.

L'u.i.u. dispone di nr. 2 separati accessi e relative corti di pertinenza, uno al piano terra pedonale, l'altro al piano seminterrato di tipo carrabile per consentire il carico-scarico delle merci.

### PIANO SEMINTERRATO

Il piano seminterrato ha una conformazione planimetrica regolare quasi quadrata, allo stato rustico e senza pareti di tramezzatura. Dispone di ingresso carrabile dalla corte esterna recintata tramite quattro grandi serrande, ed ingresso pedonale dal piano terra tramite un vano scala con relativo vano ascensore.

In prossimità delle serrande d'ingresso vi è la zona di carico di carico e scarico merce oltre a due vani in cemento armato predisposti per l'installazione di montacarichi e/o ascensori.

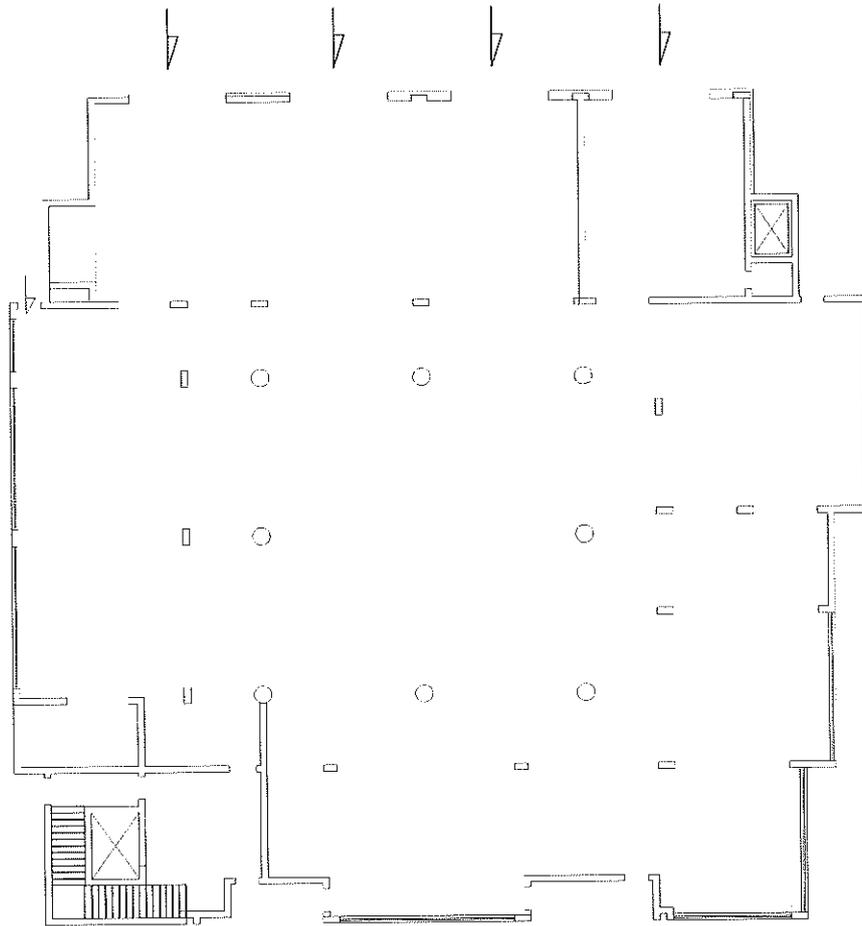
L'altezza interna è di ml. 4,40 circa.

---

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

## Piano Seminterrato

**PIANO TERRA**

Dal punto di vista planimetrico, il piano terra ricalca il piano seminterrato, ma al centro presenta un grande patio scoperto, (cavedio) lungo il quale si dispongono i vari ambienti di lavoro e servizio.

L'ingresso pedonale al piano terra, avviene direttamente dalla hall attraverso una scala posta sulla corte esterna.

In senso orario si giunge su un disimpegno che conduce al vano scala e vano ascensore (*ascensore ancora da installare*), la sala taglio, sala lavoro con annessa sala deposito, disimpegno su zona servizi per il personale composti da due spogliatoi, quattro

---

Geom. Santo Franco Cardamone

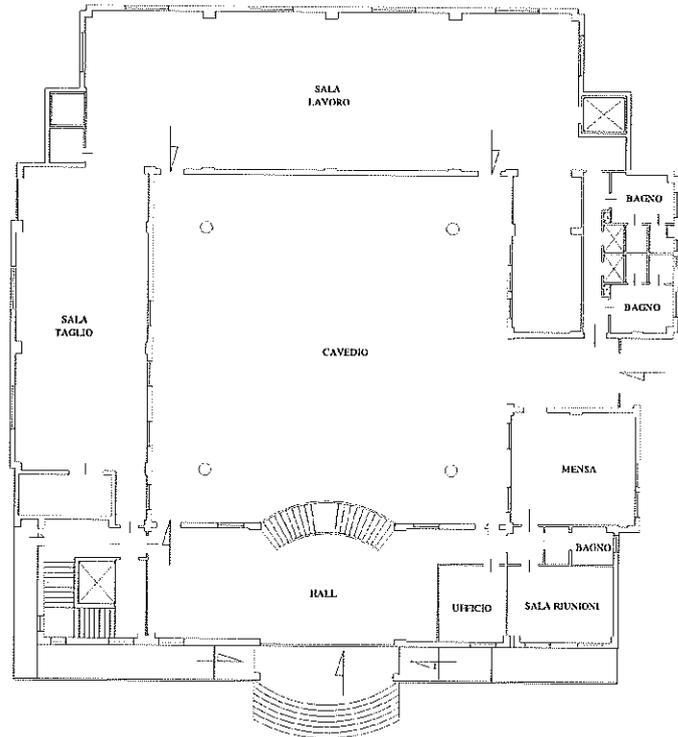
Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

10/26

bagni e sala mensa. Attraversando il cavedio si giunge allo spaccio aziendale, il bagno con disimpegno, la sala riunioni e l'ufficio commerciale.

L'altezza interna è di ml. 3,20 circa e rispetto la planimetria catastale, non si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quella in banca dati.

## Piano Terra



### PIANO PRIMO

Il primo piano, planimetricamente ricalca la conformazione del piano terra, con al centro un grande patio scoperto, ma manca in elevazione della porzione sala lavoro, presente invece al piano terra. Vi si può accedere dalla hall posta a piano terra, attraverso una pregevole scala, o anche attraverso il vano scala interno.

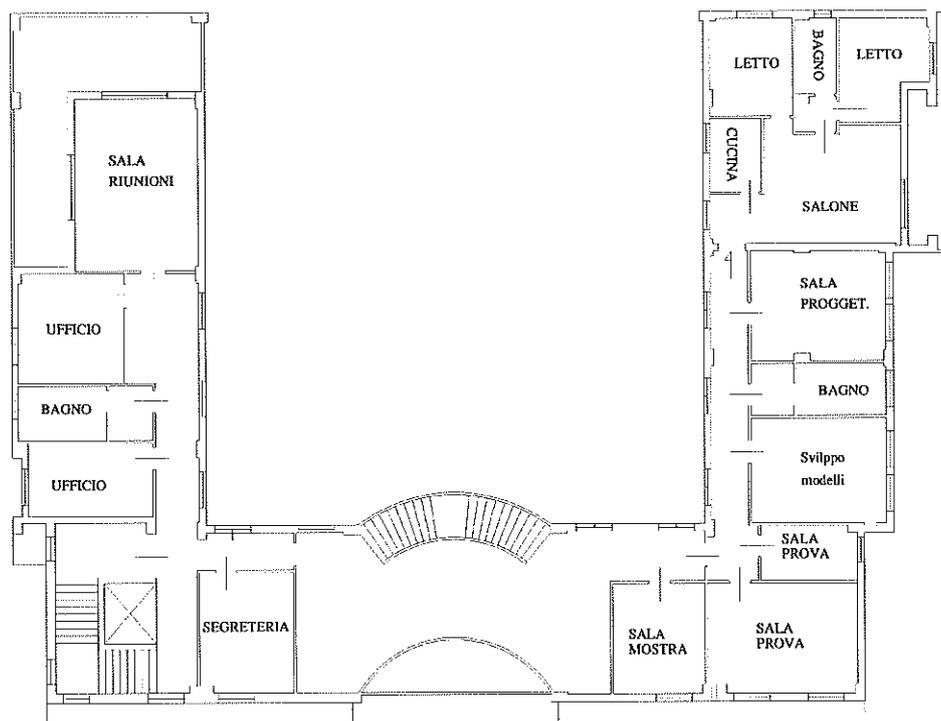
Procedendo in senso orario si giunge su un disimpegno che conduce alla segreteria, al vano scala con vano ascensore (*ascensore ancora da installare*), ufficio, bagno con antibagno, altro ufficio, e sala riunioni con terrazzo. Sempre dalla hall, in senso antiorario si giunge alla sala mostra, alle sale prova modelli, sala sviluppo modelli, bagno con antibagno, sala progettazione, ed infine all'appartamento destinato al custode della struttura composto a sua volta da salone con balcone e cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

L'altezza interna è di ml. 3,00 circa e anche in questo caso, non si sono riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale.

## Piano Primo



Essendo di recente edificazione, l'immobile si presenta in buone condizioni esterne, pur rilevando che non risulta del tutto ultimato per quanto concerne le facciate e la pavimentazione delle corti esterne.

Per quanto concerne gli interni, si evidenzia quanto segue:

- Il **piano seminterrato** è ancora allo stato rustico, risultano ancora da realizzare sia gli impianti che la tramezzatura. Come precedentemente descritto, sono presenti soltanto le serrande esterne.
- Il **piano terra ed il piano primo** si presentano rifiniti ed in buone condizioni. Gli infissi esterni sono in alluminio dotate di serrande elettriche, la pavimentazione è di tipo gres porcellanato, le porte sono di tipo tamburato e le pareti risultano regolarmente tinteggiate a civile. Anche i bagni si presentano

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it



in buone condizioni, sia per quanto concerne le dotazioni che per quanto riguarda l'impiantistica. L'impianto elettrico e quello sanitario sono del tipo sottotraccia. È presente impianto fotovoltaico con pannelli montati sulla copertura piana e impianto di allarme.



Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: [geometrasantocardamone@pec.it](mailto:geometrasantocardamone@pec.it)

13/26





Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

mailto:Da: CARDAMONE SANTO FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sentat#: 5f99ddfadf18206aff48b0e23a70cef

14/26 

2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

L'unità immobiliare risulta in capo al debitore esecutato in forza di atto pubblico per Notaio \_\_\_\_\_ con sede in Soverato del 07 marzo 2005 Rep. N. 53101. Non risultano altri comproprietari.

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.

Alla data di sopralluogo 23 maggio 2022 l'immobile è risultato essere in possesso dalla stessa proprietà e non risultano contratti registrati intestati alla proprietà.

4. 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);

Prima di procedere con la descrizione del criterio di stima adottato, è doveroso da parte del sottoscritto chiarire in premessa quanto segue:

Si ricorda innanzitutto che il compendio pignorato è un'immobile avente Cat. D1 (Opificio) e rendita catastale di € 23.326.

Quanto segue è stato estrapolato dal **PRONTUARIO DEI VALORI DI MERCATO/COSTI PER TIPOLOGIE EDILIZIE ED OPERE RICORRENTI** dell'Agenzia Entrate (marzo 2021)



# PRONTUARIO

## DEI VALORI DI MERCATO/COSTI PER TIPOLOGIE EDILIZIE ED OPERE RICORRENTI

utile al fine della determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale/particolare (categorie D/E) mediante il procedimento indiretto di stima del costo di ricostruzione deprezzato

← *ris. Epoca Censuaria - biennio economico 1988/1989*

Marzo 2021

Deduzione Regolarità del Vero - Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale - Catanzaro - Via N. S. S. 13 - C.A.P. 98030 - Tel. 0965/266111 - Fax 0965/266111 - Email: catanzaro@agenziaentrate.it

Emesso Da: CARDAMONE SANTO FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NC CA 3 Serial#: 5f99ddfadf18206af48b0e23a70dcef

L'art. 8 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano (D.P.R. del 01/12/1949, n. 1142) stabilisce che per gli immobili costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni (**Gruppo D**) e per quelli che manifestano singolarità delle proprie caratteristiche (**Gruppo E**), la rendita catastale si determina con stima diretta per ogni singola unità.

Secondo i documenti normativi, ed in particolare l'Istruzione III del 28/06/1942 (paragrafi 47 e seguenti), sono oggetto di stima catastale le componenti fondiari ed edilizie (aree, fabbricati e manufatti edilizi) e le componenti impiantistiche connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi.

La stima della rendita catastale è basata su dati economici riferiti al biennio 1988 – 89, epoca censuaria attualmente vigente, ed è definita stima "diretta" in quanto effettuata in maniera puntuale sugli immobili appartenenti alle categorie dei gruppi D ed E, per i quali,

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

16/26



proprio in relazione alla peculiarità delle caratteristiche costruttive e tipologiche, non risulta possibile far riferimento al sistema delle classi e delle tariffe d'estimo. La rendita catastale può essere determinata utilizzando uno dei tre approcci estimativi previsti dal Regolamento approvato dal D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949 e dalla Circolare n. 6/T/2012: approccio reddituale (procedimento diretto); approccio di mercato e approccio di costo.

La gerarchia dei procedimenti e degli approcci di stima è strettamente connessa alla disponibilità dei dati di mercato; in particolare, nelle località in cui è presente un mercato locativo particolarmente dinamico, è auspicabile l'utilizzo di un **approccio reddituale** per poter determinare direttamente la rendita catastale sulla base dei canoni di locazione di immobili simili, ovvero detraendo dal reddito ordinariamente ritraibile, le spese e le perdite eventuali. Nelle località in cui non è in uso il sistema dell'affitto, ma è presente un mercato di compravendite particolarmente dinamico, è consigliabile, invece, l'utilizzo dell' **approccio di mercato**, che consente di ricavare la rendita catastale sulla base dei prezzi di vendita riscontrati in immobili simili (o le cui molteplici caratteristiche possono essere confrontate tramite opportuni coefficienti di omogeneizzazione), ed applicando al più probabile valore di mercato un opportuno saggio di fruttuosità.

In subordine, ma più frequentemente, qualora non sia possibile reperire contratti di locazione ed atti di compravendita relativi al biennio economico di riferimento, è preferibile adottare l'**approccio del costo di ricostruzione (deprezzato)**, sebbene quest'ultimo risulti più complesso poiché la determinazione della rendita catastale si basa sul calcolo del costo a nuovo di tutte le componenti incidenti sul valore venale (lotto, costruzioni, impianti, spese, oneri e profitto) e dell'eventuale deprezzamento in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza, nonché sull'applicazione di un opportuno saggio di fruttuosità.

L'art. 28, comma 2, del DPR n. 1142/1949 prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile sia determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tener conto dello stato attuale delle unità immobiliari. L'approccio di costo consente di determinare la rendita catastale con un procedimento indiretto tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile opportunamente deprezzato per tener conto dello stato attuale dell'unità immobiliare.

Lo stato attuale deve essere valutato in condizioni di ordinarità e riferito all'epoca censuaria stabilita per legge (biennio 1988/89); di conseguenza ciò che è stato realizzato in epoca successiva all'epoca censuaria viene considerato come "nuovo" mentre ciò che è

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

17/26

realizzato in epoca precedente, e non oggetto di ristrutturazione, va deprezzato applicando un adeguato coefficiente di riduzione.

La rendita catastale è determinata, quindi, attraverso la seguente relazione:

$$RC = V \cdot r = (K + P) \cdot r$$

dove

- V è il valore di mercato
  - r è il saggio di fruttuosità (pari al 2% per gli immobili del Gruppo D, ovvero al 3% per quelli del Gruppo E)
  - K è il costo di produzione a sua volta pari a  $K = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6$
- con
- C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)
  - C2 = costo di realizzazione a nuovo delle strutture
  - C3 = costo a nuovo degli impianti fissi
  - C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo
  - C5 = oneri concessori e di urbanizzazione
  - C6 = oneri finanziari
  - P è il profitto normale del promotore immobiliare.

Dopo questa doverosa premessa resa al fine di far comprendere meglio il criterio di stima operato dal sottoscritto CTU, si specifica quanto segue:

In fase di accatastamento dell'u.i.u., (Costituzione del 30/10/2007 Pratica n. CZ0279777) è stato proposto ai sensi del D.M. 701/94 regolare classamento e rendita per € 23.326.

Successivamente in data 2008, a seguito di accertamento, l'Agenzia Entrate, con variazione del 08/08/2008 Pratica n. CZ0035418, come riscontrabile nei dati della visura catastale allegata, confermava tale rendita.

Ne deriva quindi, per calcolo inverso della formula

$$RC = V \cdot r = (K + P) \cdot r$$

che il Valore dell'immobile accertato ed accettato sia stato

$$V = \frac{RC}{r} \quad V = \frac{23.326}{0,02} = \text{€ } 1.166.300$$

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

Dovendo stimare ad oggi il valore dell'immobile, si tiene conto delle condizioni dello stesso (e che sono state debitamente descritte in risposta al quesito n.1) applicando opportuni coefficienti di deprezzamento di vetustà e obsolescenza. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più, parzialmente o totalmente, idonee ad assolvere al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Anche in questo caso, si riporta quanto estrapolato dal **PRONTUARIO DEI VALORI DI MERCATO/COSTI PER TIPOLOGIE EDILIZIE ED OPERE RICORRENTI** dell'Agenzia Entrate (marzo 2021) inerente il calcolo del coefficiente di deprezzamento

#### **DEPREZZAMENTO**

*Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento delle sue componenti edilizie dovuto all'uso ed al trascorrere del tempo.*

*La valutazione dello stato attuale dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà; il momento della revisione generale degli estimi, che oggi coincide con il biennio economico 1988/89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; di conseguenza tutto ciò che è realizzato e/o ristrutturato in epoca successiva al biennio '88/'89 deve essere considerato come nuovo.*

*Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.*

*Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:*

- della vita effettiva ( $VT_E$ ), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile ( $VT_u$ ), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

- dell'eventuale valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile.

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III alla circolare AdT n. 6 del 30.11.2012

		VTEFFETTIVA / VTUtile [ age life ratio ]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [ Va ] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

La tabella sopra riportata indica infine il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto tra vita effettiva/ vita utile (VTE/VTU) e del valore residuo (VR) della componente al termine del ciclo di vita utile.

Allo stato odierno, ritenendo, con ragionevole certezza, che la perdita di valore del bene nel tempo, sia riconducibile esclusivamente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile, non avendo riscontrato cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie presenti, in luogo del modello di deprezzamento lineare può essere assunta la seguente formula per come riferita e contenuta nelle **linee metodologiche ed applicative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento** contenute nella Circolare n. 6 del 30.11.2012 – Prot. n. 61331 della Direzione centrale Catasto e cartografia Allegato Tecnico III,

$$D\% = \frac{(100 + \frac{VTe}{VTu} + 20)^2}{140} - 2,86$$

Come precedentemente menzionato:

**VTE** vita effettiva, è considerato il periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89); e poiché

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

20/25

si ritiene che in relazione alla tipologia costruttiva, la  $VT_u$  *vita utile* delle varie componenti può considerarsi, in prima approssimazione, compresa tra i 60 e 100 anni per le componenti strutturali arrivando in alcuni casi anche ad assumere un range di variazione dai 40 ai 60 anni per gli opifici e dai 75 ai 100 anni per i capannoni e gli edifici terziari, si considera per questa, una media presunta di anni 80.

In applicazione quindi della formula di cui sopra, si ritiene di considerare come

$VT_E = 15$  (anni della costruzione ritenendola efficace dalla data di accatastamento datato 2007)

$VT_u = 80$  (media degli anni di vita presunto dell'opificio)

Il rapporto  $\frac{VT_e}{VT_u}$  è quindi pari a **0,1875**

Applicando tale rapporto nella formula, si ottiene il risultato finale per la determinazione del coefficiente di deprezzamento pari a  $D\% = 7,8654464$  approssimabile a  **$D\% = 8$** .-

Come precedentemente determinato, il valore dell'immobile, accertato ed accettato da parte dell'AE è di € 1.166.300,00; e ricavato che il coefficiente di deprezzamento sia pari all'8%, si identifica in € 93.304 il valore del deprezzamento con conseguente valore odierno dell'immobile pari ad € 1.072.966.

Tenendo conto, per come relazionato e descritto nella risposta al quesito n. 1, che l'unità essendo di recente edificazione, si presenta in buone condizioni esterne, pur rilevando che non risulta del tutto ultimato per quanto concerne per esempio la pavimentazione delle corti esterne, rifiniture in genere e per quanto concerne gli interni, il piano seminterrato ancora allo stato rustico, dovendo ancora da realizzare sia gli impianti che la tramezzatura, e si devono ancora installare ascensore e montacarichi, si procede a quantificare **sommariamente** le opere da completare.

Le voci seguenti sono computate con riferimento grafico degli elaborati e le ed i prezzi sono stati estrapolati dal vigente Prezzario Regionale LL.PP. 2021:

Descrizione	Quantità mq	Importi	
		Unitario	Totale
Tramezzi da 30 cm	330	€ 45,65	€ 15 064,50
Intonaci	1500	€ 40,00	€ 60 000,00
Pavimentazione ind.le al piano seminterrato	1200	€ 22,00	€ 26 400,00
Rifiniture scale	30	€ 160,00	€ 4 800,00
Pitturazione	1500	€ 8,00	€ 12 000,00
			<b>€ 118 264,50</b>

Per quanto concerne gli impianti come l'ascensore ed il montacarichi, i prezzi sono estrapolati dal Prezziario dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro del 2019:

 Direzione Provinciale di Catanzaro Ufficio Provinciale - Territorio	
<b>F) Elementi impiantistici strutturalmente connessi al fabbricato</b>	
<b>F.1) Montacarichi e montavivande</b>	
Montavivande con cab. Metallica (porta di piano a battente e fino a 4 fermate)	3.000,00 - 4.000,00 €
Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica (portata fino a 1.000 kg e max 3 fermate)	7.000,00 - 10.000,00 €
Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica (portata fino a 3.000 kg e max 3 fermate)	10.000,00 - 15.000,00 €
<b>F.2) Scale mobili e ascensore</b>	
Scala mobile	40.000,00 € a corpo
<b>Ascensore oleodinamico</b>	
(cabina in lamiera e formica porte in lamiera tamburata, 2-3 fermate)	8.000,00 - 12.000,00 €
Per portata di kg 900 ad uso disabili	15.000,00 €
<i>N.B. Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di 1.000 €</i>	

Sulla scorta di quanto sopra si considera quanto segue:

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

22/26

Descrizione	Quantità	Importi	
		Unitario	Totale
Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica (portata fino a 1.000 kg e max 3 fermate)	1	€ 8 500,00	€ 8 500,00
Ascensore oleodinamico	1	€ 10 000,00	€ 10 000,00
			<b>€ 18 500,00</b>

Sommando il totale dei lavori sommariamente considerati pari ad € 118.264,50 ed i costi per gli elementi impiantistici per un totale di € 18.500 si ottiene un totale di € 136.764,50.

Riepilogando, il valore dell'immobile pignorato risulta

Valore compendio	€ 1 185 300,00
Deprezzamento 8%	-€ 93 304,00
Lavori di completamento	-€ 118 264,50
Impiantistica connessa	-€ 18 500,00
<b>Valore attuale del compendio</b>	<b>€ 936 231,50</b>

Dovendo considerare ancora che non sono state computate le voci per l'impiantistica al piano seminterrato, eventuale sistemazione dell'area esterna e/o rifiniture, può essere ragionevole poter considerare il **valore dell'unità pari alla cifra tonda di € 900.000,00**

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

Trattasi di unico immobile, pertanto non si procede alla formazione di ulteriori lotti.

*6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;*

Non è possibile procedere a divisione in natura dei beni con eventuali conguagli in quanto unica u.i.u. di proprietà del debitore pignorato.

*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*

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro ☎ 3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

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 ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare (cfr. Allegato n. 4) è risultato che sull'unità immobiliare risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo Fondiario per Notaio del 15.10.2009, rep. 78113/27457, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16.10.2009 al nr. 2673 di Registro Generale e nr. 15538 di Registro Particolare;
- **Pignoramento immobiliare** del 02.12.2015 Registro Particolare 11161 e Registro Generale 13955 Ufficiale Giudiziario Rep. 7633 del 14.11.2015
- **Pignoramento immobiliare** del 07.01.2022 e Registro Particolare 118 Registro Generale 139 Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro Rep. 7833 del 02.12.2021

Per quanto concerne gli aspetti condominiali, non è stata riscontrata alcuna forma di condominio

**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;**

L'unità immobiliare oggetto di procedura non è gravata da censo, livello o uso civico. Le informazioni sono state fornite dal competente ufficio comunale a seguito di regolare accesso agli atti.

**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;**

Da regolare accertamento presso il competente ufficio tecnico comunale attraverso regolare richiesta di accesso agli atti, è risultato che l'immobile derivi da regolare richiesta

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

di permesso a costruire regolarmente rilasciata con il n. 8 del 09.03.2004 e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2 del 06.02.2009 nonché Pronuncia di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica della Regione Calabria con indennità risarcitoria per la somma di € 2.066,00 per danni ambientali e inerenti lavori realizzati in assenza o difformità del N.O. Paesaggistico Ambientale. Trattasi nello specifico di realizzazione di minore volumetria e minore superficie, rispettivamente stimate in 32,09 mc. e 8,53 mq., realizzate rispetto al permesso di costruire rilasciato, nonché per modifiche all'ingresso ed alla scalinata principali, variazioni nella distribuzione interna dei locali, modifiche nelle dimensioni e posizione delle aperture, mancata realizzazione della copertura di chiostrina centrale.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 12.03.2009

(cfr. Allegato n. 5 Documentazione urbanistica)

*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;*

Pronuncia di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica della Regione Calabria con indennità risarcitoria per la somma di € 2.066,00 per danni ambientali e inerenti lavori realizzati in assenza o difformità del N.O. Paesaggistico Ambientale. Trattasi nello specifico di realizzazione di minore volumetria e minore superficie, rispettivamente stimate in 32,09 mc. e 8,53 mq., realizzate rispetto al permesso di costruire rilasciato, nonché per modifiche all'ingresso ed alla scalinata principali, variazioni nella distribuzione interna dei locali, modifiche nelle dimensioni e posizione delle aperture, mancata realizzazione della copertura di chiostrina centrale.

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 pretassato di € 200,00;

Durante il sopralluogo si è verificato che il piano seminterrato risulta ancora allo stato rustico e quindi sprovvisto di impianti, con esclusione delle canalizzazioni che portano al piano superiore.

Per quanto concerne il piano terra e primo, nelle zone adibite a laboratorio l'impianto elettrico è di tipo industriale a 380v, mentre nelle altre zone è di tipo civile a 220v; l'impianto idro-sanitario è del tipo sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da pompa di calore, e ventilconvettori.

Sulla copertura piana dell'ultimo piano è installato impianto fotovoltaico con moduli ed è presente anche impianto di allarme.

Su richiesta del sottoscritto, è stata fornita copia, da parte dell'Avvocato di parte esecutata, l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il certificato è stato redatto in data 12.12.2016 e riporta l'immobile con classe energetica **E** (cfr. Allegato nr. 6)

\* \* \* \* \*

Ritenendo con la presente di aver adempiuto l'incarico ricevuto, il C.T.U., ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordatagli e trasmette la presente relazione alle parti.

Catanzaro 10.10.2022

Il C.T.U.

*Geom. Santo Franco Cardamone*

Si allega:

- Allegato n. 1            Verbale di sopralluogo
- Allegato n. 2            Documentazione catastale
- Allegato n. 3            Stralci di Prontuari Agenzia Entrate
- Allegato n. 4            Ispezione ipotecaria
- Allegato n. 5            Documentazione urbanistica
- Allegato n. 6            Copia di A.P.E.
- Allegato n. 7            Documentazione fotografica

*Geom. Santo Franco Cardamone*

Geom. Santo Franco Cardamone

Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

26/26 

