

2022

Tribunale di Catanzaro  
Espr. Imm.re n.r.g. 14/2021

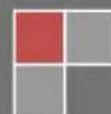
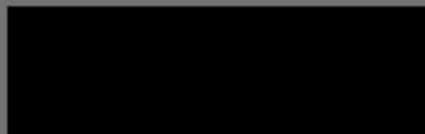
Prima Sezione Civile  
Giudice Dr. Luca Mercuri

Consulenza Tecnica d'Ufficio  
Relazione preliminare

Creditore procedente: Prelios Credit Servicing s.p.a.

c/

Debitori eseguiti:



**PREMESSA**

Nell'udienza del 17.02.2021 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. Luca Mercuri, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da:

- **Prelios Credit Servicing s.p.a.** (creditore procedente)
- c/
- [REDACTED] (debitori eseguiti)

disponendo che,

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; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 20020, n. 178*

*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 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 pre-tassato di € 200,00;

**Disponendo** inoltre che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro gg. 20 dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3).

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Con sopralluogo effettuato in data 07 marzo 2022 alla presenza continua della [REDACTED] debitrice esecutata, e del Custode nominato Dr. Feroletto Massimo, il

sottoscritto CTU ha iniziato le operazioni peritali e in data 21.03.2022 per come disposto, è stata trasmessa in cancelleria del Giudice adito, relazione sommaria.

### RISPOSTA AI QUESITI

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss della legge 30 dicembre 2020, n. 178*

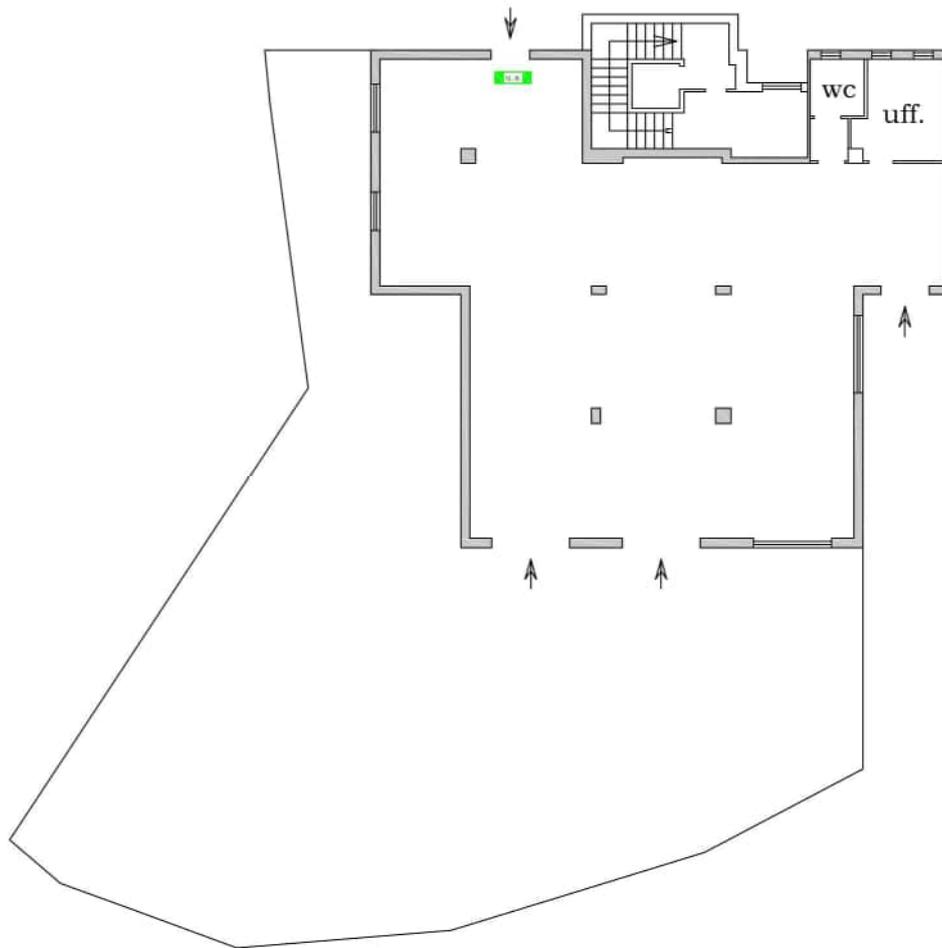
L'unità immobiliare in questione è sita in Marcellinara via Europa Unita n. 25 e fa parte di un fabbricato in forza della C.E. n. 21 rilasciata dal Comune di Marcellinara in data 27 luglio 1989 ed identificata in Agenzia del Territorio come part.IIa 579 sub 8

#### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	3	579	8	VICO GARINO Piano T		C01	03	220 m <sup>2</sup>	R.Euro:1068,03		

Trattasi di unità destinata ad attività commerciale con categoria catastale **C1** posta al piano terra di fabbricato ad uso residenziale a nr. 3 piani f.t. La superficie catastale è dichiarata in m<sup>2</sup> 220 tra area adibita a vendita e servizi (wc e ufficio). L'area destinata a vendita ha una **Sup. Utile Calpestable** di circa m<sup>2</sup> 207, l'ufficio m<sup>2</sup> 8,00 circa ed il wc m<sup>2</sup> 5,00 circa. L'altezza interna è stata misurata in mt 3,00. Risulta provvista di n. 3 ingressi più n. 1 uscita di sicurezza sul prospetto posteriore. È risultata annessa ampia corte di pertinenza esclusiva di una superficie di m<sup>2</sup> 375 circa.

L'immobile si presenta in buone condizioni essendo stato oggetto di interventi edili per la frazionamento e fusione nell'anno 2006 circa. In merito si precisa che dal punto di vista urbanistico, al momento della stesura della presente, sono in corso regolari accertamenti presso il competente ufficio tecnico comunale al fine di verificare il progetto originario con la situazione catastale.



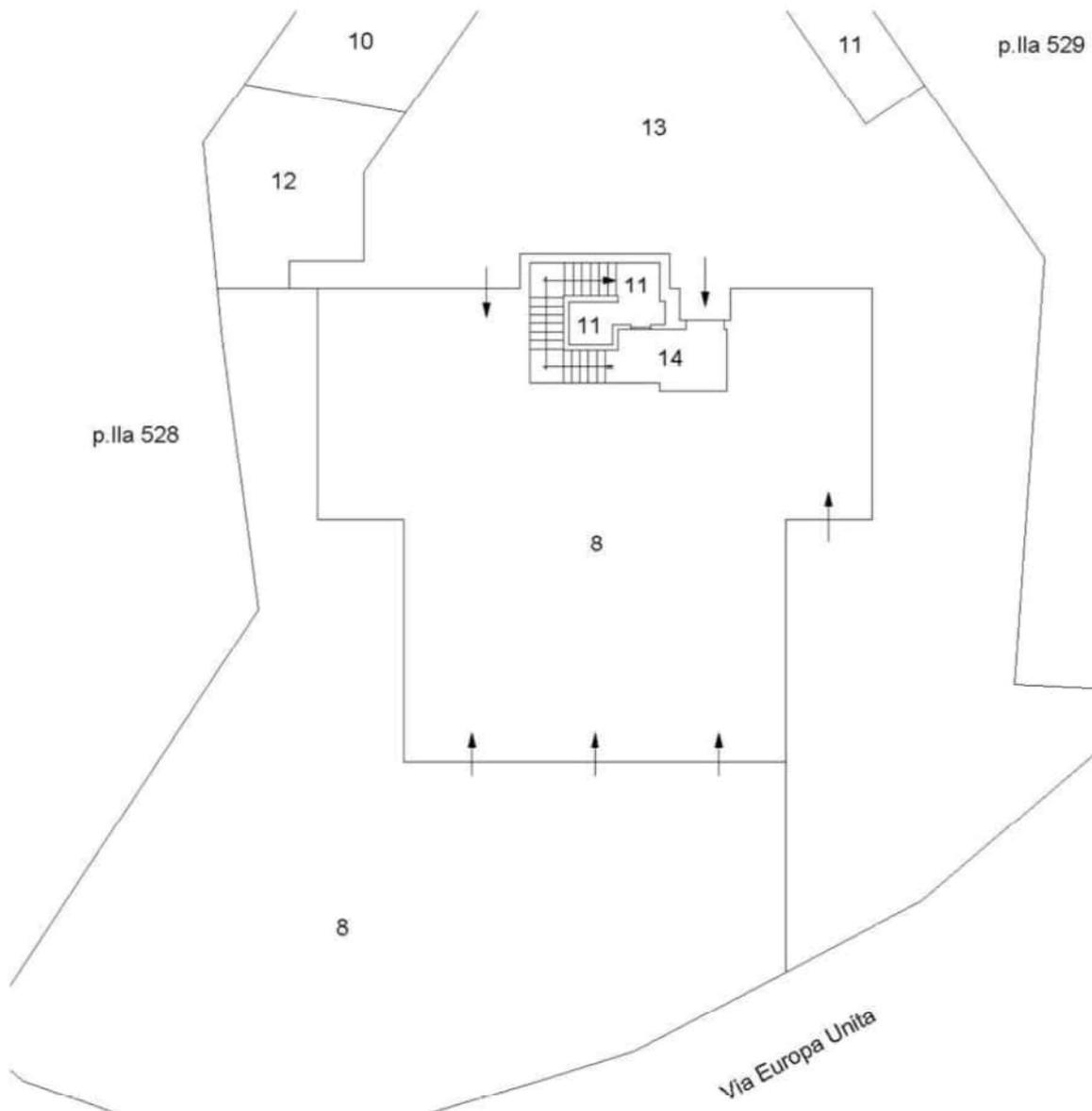
Si rimanda all'allegata documentazione grafica – planimetria per maggiori chiarimenti.

### Dati catastali e confini

L'u.i.u. risulta identificata come foglio di mappa 3 part.IIa 579 sub 8, Z.C. 6, Cat. C/1 cl. 3, consistenza 220 m<sup>2</sup> e rendita di € 1.068,03 piano terra .

Unitamente alla corte annessa, l'unità confina:

- A **nord** con corte al p.t. del sub 12, con i b.c.n.c. sub 13(corte), sub 11 b.c.n.c. (scale) e con il sub 14.
- A **sud** con la strada prov.le per Tiriolo via Europa unita
- Ad **est** con il sub 13 b.c.n.c.
- Ad **ovest** con part.IIa 528



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

L'unità immobiliare risulta in capo ai debitori esecutati in forza di atto pubblico per Notaio Paola Gualtieri con sede in Catanzaro del 15 novembre 2006 Rep. N. 143423. 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, nell'immobile è risultata esserci attività commerciale di vendita di [REDACTED] intestata alla debitrice esecutata.

*4) Criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita;*

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A.** Documentazione, **ricerca e analisi del mercato immobiliare** riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima, la loro catalogazione in una tabella di valori e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B.** Formulazione del **giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo indiretto analitico** considerata l'esiguità dei beni e dei relativi prezzi dei campioni e la disomogeneità nei prezzi stessi dovuti alla presenza di un campione di beni non del tutto analogo al bene oggetto di stima.

#### **Analisi delle fonti dirette**

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati nonostante la quasi assenza di operatori del settore nella zona considerato lo scarso mercato, sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale.

Mediamente gli operatori hanno riconosciuto, per gli edifici, come intervallo di prezzi unitari medi 800 €/m<sup>2</sup>, con punte possibili di 1.000 €/m<sup>2</sup> nelle situazioni di particolare pregio.

Questo in riferimento al nuovo edificato; in casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si possono applicare coefficienti “di vetustà” correttivi che possono variare dal 10 al 20% in ragione dell’età e dello stato manutentivo dell’edificio, portando il range del prezzo unitario medio non superiore alle 800 €/m<sup>2</sup>

### 1.1. Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle informazioni e dei dati ricavati dall’Agenzia Entrate -Territorio.

Queste sono state le uniche informazioni indirette prese in considerazione per i seguenti motivi:

1. la particolarità della zona a cui fa riferimento il mercato immobiliare in oggetto (zona centrale);
2. la difficoltà di recuperare informazioni che potessero essere confrontabili sui siti delle altre fonti indirette (ad es. Fiaip, Nomisma, Gabetti Agency...), in quanto queste fanno riferimento principalmente ai mercati immobiliari di città di medie-grandi dimensioni, e dunque incompatibili con il settore del mercato immobiliare analizzato.

I dati minimi e massimi ricavati per le destinazioni commerciali nella zona del Comune di Marcellinara dove è collocato il bene sono illustrati nella tabella seguente estrapolata dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio servizio quotazioni immobiliari

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** MARCELLINARA

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO URBANO

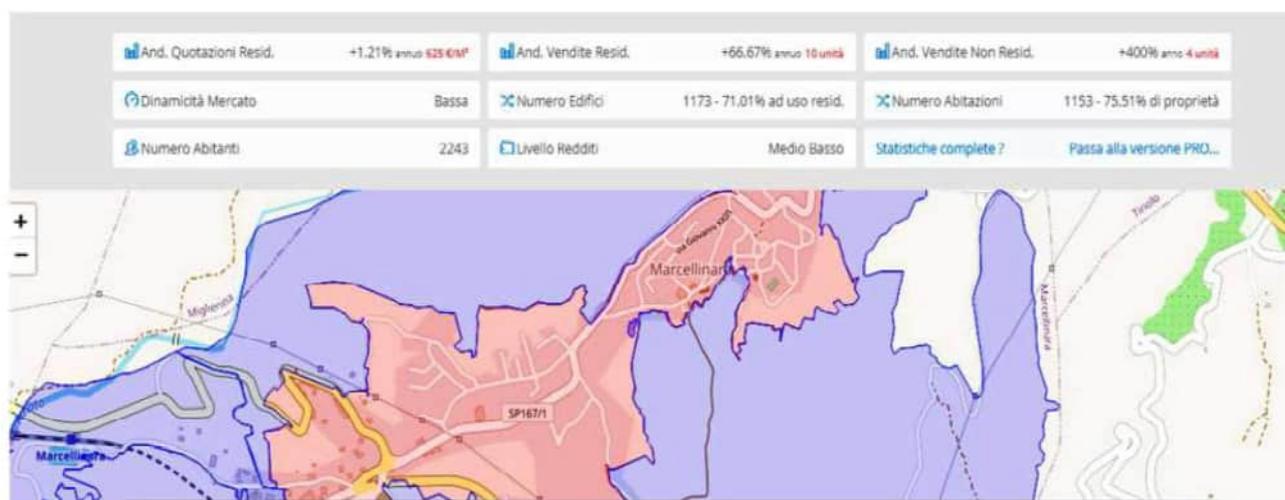
**Codice di zona:** B2

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	1,6	2,1	N
Negozi	NORMALE	800	1100	L	5	6,9	N



La personale conoscenza diretta dei luoghi, i ripetuti sopralluoghi nella zona, considerazione delle caratteristiche costruttive e di manutenzione dell'unità immobiliare stessa, nonché il momento di crisi nel mercato immobiliare per le compravendite, fanno ritenere opportuno ed equo da parte del sottoscritto, utilizzare il valore di mercato medio delle quotazioni relative ai negozi per cui:

$$\text{Valore mercato} = (\text{€ } 800 + \text{€ } 1.100) / 2 = \text{€ } 950/\text{m}^2$$

La consistenza dell'immobile è stata calcolata, ai sensi del DPR 138/98, sulla scorta della planimetria catastale presente nell'archivio dell'Agenzia precisando che in fase di sopralluogo sono state verificate le misure che hanno confermato la rispondenza della planimetria.

Ai fini valutativi, si è assunto quale parametro tecnico unitario di misura la "superficie commerciale ragguagliata", calcolata secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98 per lo specifico segmento di immobili a destinazione commerciale dove è prevista la seguente valorizzazione:

- 100% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle murature interne e perimetrali;
- 50% della superficie delle pertinenze accessorie comunicanti direttamente con l'unità immobiliare;
- 10% delle superfici scoperte quali giardini e cortili fino a un massimo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; il 2% per le superfici eccedenti tale limite.
- La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Nel caso specifico la superficie commerciale calcolata è di m<sup>2</sup> 220,00 (sup. vani principali) + m<sup>2</sup> 75 sup. area scoperta per un totale di m<sup>2</sup> 295,00 ottenendo quindi:

$$\text{Valore mercato} = \text{€/m}^2 950 \times \text{m}^2 295,00 = \text{€ } 280.250,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } 280.000,00$$

Altro procedimento valido al fine di determinare il probabile valore di mercato dell'immobile è quello della stima sintetica:

$$\text{Valore di mercato} = \text{Superficie commerciale} \times \text{Quotazione al mq} \times \text{Coefficienti merito}$$

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce testo di riferimento per le attività valutative in ambito nazionale e punto di riferimento univoco e largamente condiviso in quanto annovera, tra altri, la collaborazione di ABI, AGENZIA DEL DEMANIO, AGENZIA DELLE ENTRATE, CONFEDILIZIA, COLLEGIO NAZIONALE DEGLI AGROTECNICI E AGR. LAUREATI, dei PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI, CONSIGLIO ORDINE NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI, i CONSIGLI NAZIONALI DEGLI ARCHITETTI, degli INGEGNERI, dei GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI, dei PERITI INDUSTRIALI E PERITI LAUREATI, il CONSIGLIO SUPERIORE DEI LAVORI PUBBLICI, il MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO, il MINISTERO DELL'ECONOMIA E FINANZE (DIPARTIMENTO DEL TESORO), UNIONCAMERE, al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

## Principali coefficienti di merito

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giorno	+5%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	- 5%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	-10%

Edificio	Ottimo stato	Normale	scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%

Riportando di seguito i singoli parametri si ottiene:

Stato locativo	Stato di conservazione	Luminosità	Esposizione e vista	Edificio
Occupato dal debitore	Buono stato	Luminoso	Esterna	20 – 40 anni Normale
	0 %	+5%	+ 5 %	0%

Il coefficiente di merito ottenuto dalla citata formula è corrispondente a +10 % per cui applicando la formula precedentemente esposta

**Valore di mercato** = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

si ottiene che il probabile valore di mercato dell'unità risulta:

$$Vm = m^2 295,00 \times € 950 + 10\% = € 308.275,00 \text{ arr.le } € 308.000,00$$

### Valutazione del bene

Per la stima delle unità immobiliari, viene applicato il metodo sintetico comparativo con giudizio sui principali parametri di valutazione, per ottenere la serie di coefficienti da applicare al più probabile valore medio di mercato rilevato degli edifici della medesima tipologia costruttiva in zona di stima; il valore medio degli edifici include l'incidenza del terreno di sedime e di pertinenza, in relazione alla capacità edificatoria del lotto definita nello strumento urbanistico vigente o adottato. I coefficienti estimativi, con campo variabile motivato quando alcuni dei parametri di stima siano ritenuti manifestamente superiori o inferiori alla media qualità corrente al momento della stima, sono basati sulla seguente griglia:

- **Coefficiente di posizione** (cft **P**) che è un coefficiente di stima preliminare che tiene conto del pregio storico, ambientale e urbanistico, della posizione, tipologia, qualità ambientale, destinazione riportate nel Piano degli Interventi comunali (P.I.), dotazione e prospettive di servizi, parcheggi, accessibilità e livelli di piano – rilevanti rispetto alla media di zona.
- **Coefficiente di stato d'uso e manutenzione** (cft **S**) che tiene conto dello specifico stato funzionale e strutturale del fabbricato, dello stato d'uso e manutenzione degli impianti esistenti, del loro grado d'usura e delle eventuali necessità d'interventi di riparazione o sostituzione generali o parziali, dello stato d'uso e manutenzione delle finiture costruttive interne, pavimenti, intonaci, infissi interni ed esterni e dello stato generale degli impianti e delle finiture esterne, fognature, allacciamenti, tinteggiatura ecc.

- **Coefficiente di disponibilità** (cft **D**) che tiene conto d'eventuali vincoli derivanti dallo stato di possesso dell'immobile (ad esempio da servitù, contratti di locazione, obbligazioni matrimoniali ecc.).
- **Coefficiente di garanzia** (cft **G**) che tiene conto del rischio di vizi occulti o spese insolute, della presenza di eventuali difficoltà di adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, consumi energetici e criteri di tutela ambientale e degli altri eventuali oneri indiretti.

Il prodotto dei coefficienti estimativi (cft **P** x cft **S** x cft **D** x cft **G**) costituisce il coefficiente correttivo (cft **C**) da moltiplicare per la stima unitaria media per ricavare il valore di stima peritale.

La superficie commerciale o *virtuale* complessiva dell'unità stimata è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate.

La stima è comunque da considerarsi sempre "a corpo" e non a misura, essendo la superficie virtuale solo un attendibile parametro di congruità.

Il valore stimato dell'unità considerato il valore medio rilevato dalla Banca quotazioni immobiliari per l'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2021 – è pari a 950 €/m<sup>2</sup>

Principali elementi di valutazione dell'immobile e coefficienti:

<i>Unità immobiliare in contesto ordinato</i>	(cft <b>P</b> = 1,00)
<i>Qualità funzionale e strutturale nella media</i>	(cft <b>S</b> = 0,95)
<i>Disponibilità</i>	(cft <b>D</b> = 1,00)
<i>Rischi e oneri</i>	(cft <b>G</b> = 0,90)

Il coefficiente correttivo specificato arrotondato, espresso dalla formula (cft P x cft S x cft D x cft G) risulta: cft C = (1,00x0,95x1,00x0,90) = 0,855

*Tabella dimostrativa:*

Lotto	Coefficiente di posizione	Coefficiente di stato	Coefficiente di disponibilità	Coefficiente di garanzia	Coeff. Correttivo specifico
	Cft P	Cft S	Cft D	Cft G	Cft C = PxSxDxG
UNICO	1,00	0,95	1,00	0,90	<b>0,855</b>

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m<sup>2</sup> x cft C x sup. comm.le m<sup>2</sup>*), si ricava il valore totale di stima dell'unità immobiliare:

$$V_T = (950 \text{ €/m}^2 \times 0,855 \times 295 \text{ m}^2) = \text{€ } 239.613,75$$

Tabella dimostrativa

Lotto	stima uniararia €/mq	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/mq	Superficie comm.le mq	valore totale €
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C= AxB</b>	<b>D</b>	<b>E= CxD</b>
Unico	€ 950,00	0,855	€ 812,25	295	<b>€ 239.613,75</b>

**arrotondabile a € 240.000,00 (euro duecentomila/00)**

Per quanto detto la stima in oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva compensativa di eventuali tolleranze ed omissioni marginali, risultato di valutazioni di settore inserite in un compendio generale di analisi.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa il più probabile valore dell'unità in oggetto, si conferma quale valore complessivo la media dei valori sopra determinati:

$$(\text{€ } 280.000,00 + \text{€ } 308.000,00 + \text{€ } 240.000,00) / 3 = \text{€ } 276.000,00$$

**Il valore di stima a corpo dell'unità oggetto della presente perizia risulta € 276.000,00**

*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 dei debitori pignorati.

*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;*

Da ricerche presso il servizio pubblicità immobiliare (cfr. *Allegato n. 3*) è risultato che sull'unità immobiliare risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Gualtieri Paola del 15 novembre 2006, rep. 143424/39286, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/11/2006 al nr. 21610 di Registro Generale e nr. 3832 di Registro Particolare;
- **Pignoramento immobiliare** del 31 marzo 2021, Rep. N. 347 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 maggio 2021 al nr. 6411 di Registro Generale e nr.5260 di Registro Particolare.

La parte esecutata ha dichiarato che non esiste 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, il diritto sul bene dei debitori deriva da atto di compravendita per rogito del Notaio Paola Gualtieri del 15 novembre 2006 rep. 143423.

*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; 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;*

A seguito di regolare accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale si è verificato quanto segue:

- L'immobile è stato edificato a seguito C.E. n. 24/89 "Costruzione di un fabbricato per civili abitazione ed attività commerciale in via Garino, costituito da quattro elevazioni oltre tetto, in c.a..-
- C.E. in sanatoria n. 22 del 07.04.1999 e n. 23 del 07.04.1999 (che non hanno interessato l'u.i.u. oggetto della presente perizia).
- In data l'u.i.u. oggetto della presente perizia, è stata interessata da D.I.A. n. 24/2006 per lavori di completamento di locale per attività commerciale.-

In base alla documentazione tecnica reperita e finora menzionata ed allegata, si è riscontrato che l'u.i.u. necessita di regolarizzare il cambio di destinazione d'uso attuale derivante da fusione di porzione di u.i.u. avente precedente destinazione di rimessa. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato, ai sensi dell'art.36, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. al pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, quantificato in base alla superfici indicate nella DIA 24/2006 nell'importo di **€ 6.125.**

Si è riscontrato inoltre una differente sagoma del fabbricato sul prospetto Nord/Ovest del fabbricato rispetto alla C.E. Per sanare tale difformità occorre predisporre permesso in sanatoria per la differente sagoma del vano scala dell'immobile, seppur in diminuzione rispetto alla superficie autorizzata con versamento a titolo di oblazione, calcolato nella misura minima di **€ 516,00**.

Il costo presunto generale si approssima quindi intorno ad **€ 10.000,00** calcolando le spese tecniche con oneri come per legge.-

*10) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretrattato di € 200,00*

Durante il sopralluogo si è verificato che gli impianti sono funzionanti e sottotraccia.

Per quanto concerne la situazione energetica, a seguito di redazione di **Attestato Prestazione Energetica** da parte di professionista regolarmente abilitato (*cfr. Allegato nr. 6*) è risultato che l'unità ha classe energetica **F**.

Catanzaro 16.05.2022

Il C.T.U.

*Geom. Santo Franco Cardamone*

Si allega:

- Allegato n. 1      Verbali di sopralluogo
- Allegato n. 2      Visure catastali
- Allegato nr. 3      Ispezione ipotecaria
- Allegato nr. 4      Documentazione ufficio tecnico comune
- Allegato nr. 5      A.P.E.
- Allegato nr. 6      Documentazione fotografica

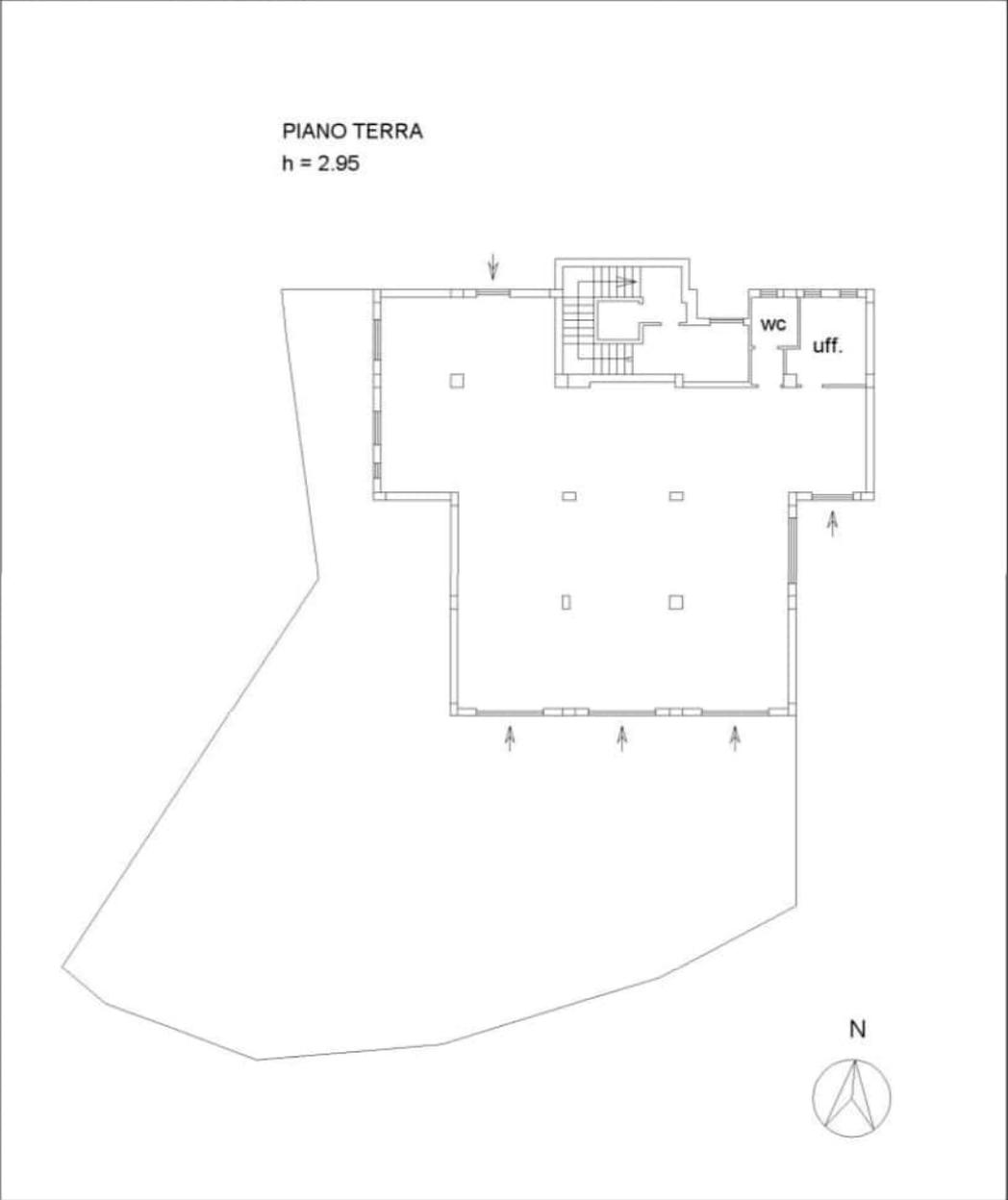
Il C.T.U.

*Geom. Santo Franco Cardamone*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. <b>CZ0122866</b> del 17/04/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Marcellinara	
Vicolo Garino civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cimino Domenico
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 3	Prov. Catanzaro
Particella: 579	N. 2729
Subalterno: 8	

Scheda n. 1      Scala 1:200



ipuu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2022 - Comune di MARCELLINARA(E935) - < Foglio 3 - Particella 579 - Subalterno 8 >  
VICO GARINO Piano T





Geom. Santo Franco Cardamone

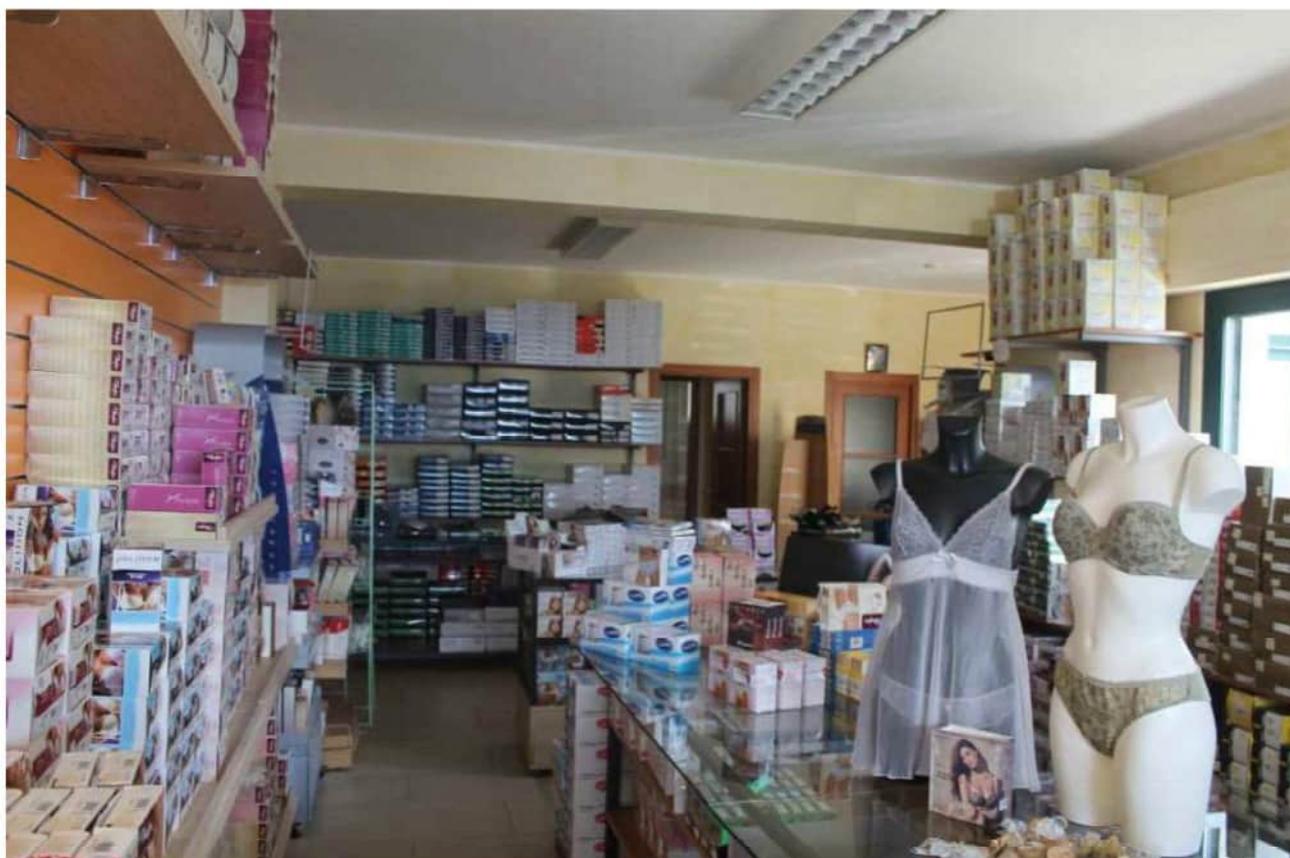
Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it





Geom. Santo Franco Cardamone

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



Geom. Santo Franco Cardamone

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







Geom. Santo Franco Cardamone

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