

2022

Tribunale di Catanzaro
Espr. Imm.re n.r.g. 92/2020

Prima Sezione Civile
Giudice Dr. Luca Mercuri

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Creditore procedente: MAIOR SPV srl

c/

Debitore esecutato:



C.T.U.
Geom. Santo Franco Cardamone
17/01/2022



PREMESSA

Con ordinanza del 16.09.2021 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:

- **MAIOR SPV srl** (creditore procedente)

c/

- **■** (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;*
- 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;

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 ubicata in Catanzaro loc.tà Cavita e fa parte di un complesso immobiliare edificato dalla *Costruzioni Residenziali srl* intorno la metà degli anni '80 . (Probabilmente realizzato con C.E. nr. 3570 del 06 maggio 1982. Tali informazioni sono stati ricavati da indagini effettuati su altra u.i.u. facente parte del fabbricato e forniti da studio

notarile, poiché in quella oggetto del presente procedimento non si contemplano tali indicazioni)

Trattasi di appartamento al piano terzo di fabbricato condominiale a nr. 6 piani f.t. denominato CORES A composto da ingresso, salone, cucina, corridoio, nr. 2 stanze da letto, n. 2 bagni di cui 1 in stanza, n. 1 lavanderia e nr. 3 ampi balconi per una superficie coperta di circa **m² 107** oltre m² 16 circa dei tre balconi.

I singoli ambienti calcolati come **sup. utile calpestabile** sono così risultati:

- Ingresso e corridoio m² 11,75 circa
- Salone m² 19,50 circa
- Cucina m² 16,00 circa
- Bagno m² 6,00 circa
- Lavanderia m² 3,35 circa
- Letto m² 13,65 circa
- Letto m² 15,10 circa
- Bagno m² 3,60 circa
- *Balcone* m² 6,85 circa
- *Balcone* m² 4,50 circa
- *Balcone* m² 4,50 circa

Per quanto concerne il calcolo della **superficie commerciale** si chiarisce che questa è stata quantificata secondo il sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm

SUPERFICI DI ORNAMENTO		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Geom. Santo Franco Cardamone

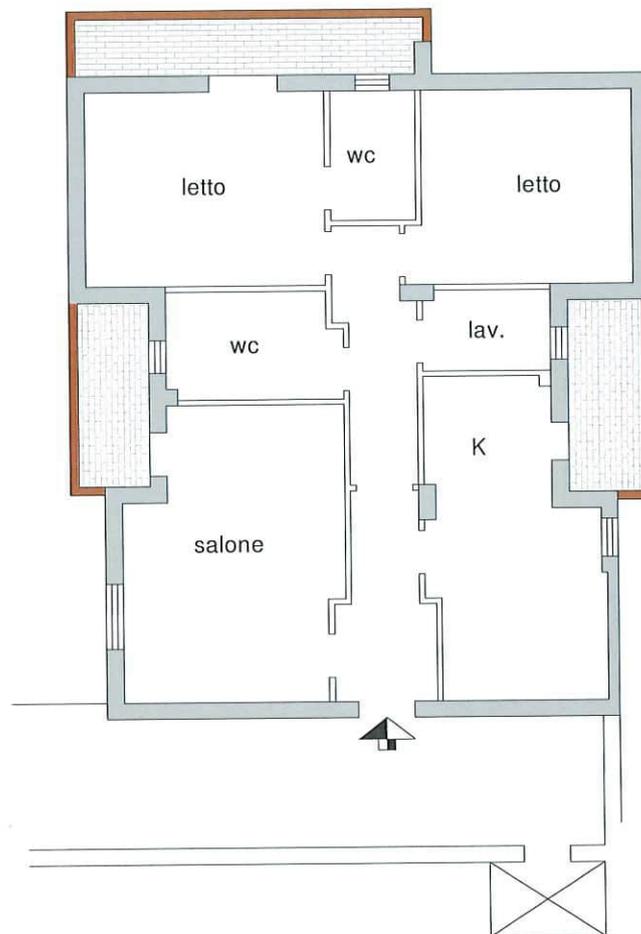
Vico 2° Pianicello,1 Catanzaro  3336916328 p.e.c.: geometrasantocardamone@pec.it

Alla luce di quanto sopra, si determina che la superficie commerciale dell'unità immobiliare sia:

Appartamento	m ² 107
Balconi	m ² 3,96 (25% di m ² 6,85 + m ² 4,50 + m ² 4,85)

La superficie totale commerciale dell'immobile risulta essere quindi di m² 107 + m² 3,96 = m² 110,96 circa arr.le **m² 111,00**

Planimetria immobile



L'immobile si presenta in discrete condizioni pur rilevando che gli elementi costruttivi, la tipologia e le rifiniture siano risalenti all'epoca di costruzione, così come gli impianti che sono comunque tutti funzionanti e il riscaldamento che risulta essere autonomo.

Dal punto di vista urbanistico si dichiara che al momento della stesura della presente, non si è potuto accedere alla concessione edilizia in quanto gli atti non sono reperibili in archivio per come attestato dal competente ufficio tecnico comunale (cfr. Allegato n. 4) pertanto non si è potuto verificare e confrontare il progetto originario con la situazione catastale.

Dati catastali e confini

L'u.i.u. risulta identificata come **foglio di mappa 43 part.IIa 194 sub 29, Z.C. 6, Cat. A/3 cl. 1, consistenza 6,5 vani e rendita di € 295,41** piano terzo 3°.

L'appartamento considerata la forma a "croce" del fabbricato risulta confinante soltanto con il vano scala ad ovest, mentre gli altri tre lati risultano con affaccio su cortile condominiale e spazi aperti. Sul piano risultano altri tre appartamenti

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 esecutato in forza di atto pubblico per Notaio Gianluca Perrella con sede in Catanzaro del 10 aprile 2006 Rep. N. 79430/11239 trascritto in data 13/04/2006 al n. 4497 di formalità. 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 l'immobile è risultato essere nella piena disponibilità degli esecutati in quanto residenti.

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:

Geom. Santo Franco Cardamone

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

- 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 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.

In particolare, per un colloquio con i responsabili di agenzie immobiliari nella zona oggetto di stima si è fatto riferimento alle agenzie operanti nelle immediate vicinanze e che abbiano avuto in più occasioni di operare in tale tipologia.

Mediamente gli operatori hanno riconosciuto, per gli edifici, come intervallo di prezzi unitari medi 1.000-1.500 €/m², con punte possibili di 1.700 €/m² 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 1.200 €/m²

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 Catanzaro dove è collocato il bene sono illustrati nella tabella seguente estrapolata dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate - Territorio servizio quotazioni immobiliari

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO

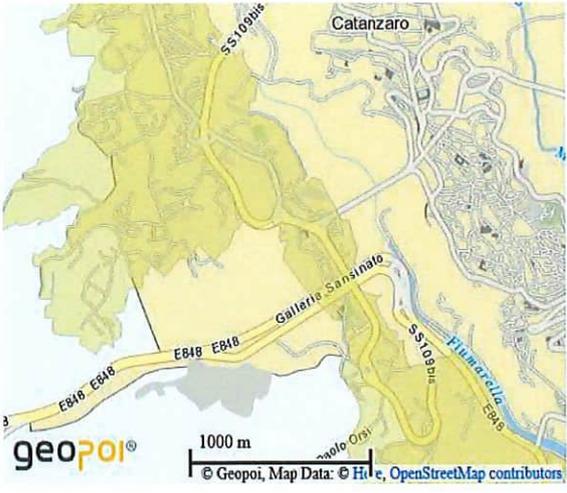
Codice zona: C3

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1200	L	5	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	960	1100	L	3,3	3,9	N
Box	Normale	540	590	L	2,9	3,1	N
Posti auto coperti	Normale	440	455	L	2,3	2,5	L
Posti auto scoperti	Normale	295	320	L	1,4	1,5	L
Ville e Villini	Normale	1200	1400	L	5,3	5,7	N

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1200	L	5	5,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	960	1100	L	3,3	3,9	N
Box	NORMALE	540	590	L	2,9	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	440	455	L	2,3	2,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	295	320	L	1,4	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1400	L	5,3	5,7	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 alle abitazioni civili per cui:

$$\text{Valore mercato} = (\text{€ } 960 + \text{€ } 1.100) / 2 = \text{€ } 1.030 \text{ arrotondabile € } 1.050,00 / \text{m}^2$$

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a m² 111, circa, tenendo presente che la superficie commerciale dell'unità stimata come già specificato precedentemente è stata ricavata con misurazioni documentali e rilevate, considerando la superficie al lordo dei

muri perimetrali esterni e della metà dei muri perimetrali divisori in comunione con altre unità immobiliari confinanti, si ottiene quindi:

$$\text{Valore mercato} = \text{€}/\text{m}^2 \ 1.050 \times \text{m}^2 \ 111,00 = \text{€} \ 116.550,00 \text{ arrotondato a } \text{€} \ 117.000,00$$

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	Molto Luminoso	Esterna panoramica	20 – 40 anni Normale
	0 %	+10%	+ 10 %	0%

Il coefficiente di merito ottenuto dalla citata formula è corrispondente a +20 % 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:

$$Vm = m^2 111,00 \times \text{€ } 1.050 + 20\% = \text{€ } 139.860,00 \text{ arr.le € } 140.000,00$$

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 poco oltre il valore medio rilevato dalla Banca quotazioni immobiliari per l'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2021 – è pari a 1.050 €/m²

Principali elementi di valutazione dell'immobile e coefficienti:

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

Si chiarisce che in riferimento ai rischi e oneri è stato attribuito un coefficiente di 0,90 per l'impossibilità di non poter verificare eventuali difformità tra lo stato attuale e quello derivante da Concessione Edilizia che si ricorda, non è stata rinvenuta presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale

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	0,855

Con l'applicazione dei dati estimativi nella formula (*stima unitaria €/m² x cft C x sup. comm.le m²*), si ricava il valore totale di stima dell'unità immobiliare:

$$V_T = (1.050 \text{ €/m}^2 \times 0,855 \times 111 \text{ m}^2) = \text{€ } 99.650,25$$

Tabella dimostrativa

Lotto	stima unitaria €/mq	cft C correttivo specifico	stima unitaria specifica €/mq	Superficie comm.le mq	valore totale €
	A	B	C= AxB	D	E= CxD
Unico	€ 1.050,00	0,855	€ 897,75	111	€ 99.650,25

arrotondabile a € 100.000,00 (euro centomila/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:

$$(\text{€ } 117.000,00 + \text{€ } 140.000,00 + \text{€ } 100.000,00) / 3 = \text{€ } 119.000,00$$

Il valore di stima a corpo dell'unità oggetto della presente perizia risulta € 119.000,00

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 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 (*cf. 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 Gianluca Perrella del 10 aprile 2006, rep. 79431/11240, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/04/2006 al nr. 6652 di Registro Generale e nr. 873 di Registro Particolare;
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Gianluca Perrella del 04 dicembre 2009, rep. 89144/17334, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/12/2009 al nr. 18731 di Registro Generale e nr. 3248 di Registro Particolare;
- **Pignoramento immobiliare** del 26 ottobre 2020, rep. 5048 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 novembre 2020 al nr. 14296 di Registro Generale e nr.10672 di Registro Particolare.

Per quanto concerne gli aspetti condominiali, è stata riscontrata forma di condominio ma nonostante la richiesta avanzata all'Amministratore e successivi solleciti, lo stesso si è reso inadempiente. (*cf. Allegato 5*). La parte esecutata ha dichiarato che l'ultimo bilancio di consuntivo approvato è relativo all'anno 2020 e di pagare sinora un importo di € 79,27 mensile e che non ci sarebbero in previsione lavori straordinari

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 del debitore deriva da atto di compravendita per rogito del Notaio Gianluca Perrella del 10 aprile 2006 rep. 79430/11239.

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

* * * * *

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 17.01.2022

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 Richiesta Amministratore
- Allegato nr. 6 A.P.E.
- Allegato nr. 7 Documentazione fotografica

Geom. Santo Franco Cardamone



2021

Tribunale di Catanzaro
Espr. Imm.re n.r.g. 92/2020

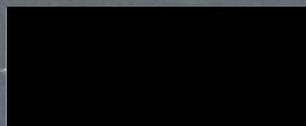
Prima Sezione Civile
Giudice Dr. Luca Mercuri

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Relazione di chiarimenti

Creditore procedente: MAIOR SPV srl

c/

Debitore esecutato:



C.T.U.
Geom. Santo Franco Cardamone
21/09/2021



PREMESSA

Nell'udienza del 17/02/2022 l'Ill.mo Giudice adito Dr. Luca Mercuri disponeva chiarimenti sulla consulenza regolarmente depositata affinché il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da:

- **MAIOR SPV srl** (creditore precedente)
- **c/** (debitori esecutati)

nello specifico

1. precisare l'esatta Concessione Edilizia rilasciata sull'immobile pignorato;
2. precisare sulla stima adottata per la determinazione del valore del compendio.-

Risposta ai quesiti

1. precisare l'esatta Concessione Edilizia rilasciata sull'immobile pignorato;

Nella relazione di consulenza il sottoscritto CTU come riportato a pag. 2/16 e 3/16 ha affermato che:

L'unità immobiliare in questione è ubicata in Catanzaro loc.tà Cavita e fa parte di un complesso immobiliare edificato dalla Costruzioni Residenziali srl intorno la metà degli anni '80. (Probabilmente realizzato con C.E. nr. 3570 del 06 maggio 1982. Tali informazioni sono stati ricavati da indagini effettuate su altra u.i.u. facente parte del fabbricato e forniti da studio notarile, poiché in quella oggetto del presente procedimento non si contemplano tali indicazioni)

Chiarendo e ribadendo che tali dati siano stati ricavati, come già affermato in sede di udienza del 17/02 da atto notarile riferita ad altra unità immobiliare ma comunque facente parte dello stesso stabile quindi derivante dalla stessa C.E., con la presente si precisa che tale affermazione ha trovato riscontro ed assicurazione nell'atto notarile del 10/04/2006 rep. N. 79430 del Notaio Dr. Gianluca Perrella con il quale gli odierni esecutati acquistarono dai precedenti proprietari. (**Allegato n. 1**). Si può quindi confermare e dichiarare che l'unità immobiliare pignorata derivi da C.E. nr. 3570 del 06 maggio 1982.

Si precisa ancora che alla regolare richiesta inoltrata presso l'ufficio tecnico comunale per la presa visione di tale C.E. lo stesso ufficio (come da **allegato n.2** e già in atti nella

consulenza) ha trasmesso allo scrivente CTU esito negativo sul reperimento della suddetta. Tuttavia il sottoscritto CTU è riuscito a recuperare, per altri motivi, soltanto la copia della suddetta C.E. che è risultata allegata agli atti del Fallimento nr. 6/2018. (**Allegato 3**) chiarendo e precisando che tale fallimento concerne altra u.i.u. facente parte del fabbricato ma non interessata all'odierna procedura esecutiva.

2. precisare sulla stima adottata per la determinazione del valore del compendio.-

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima si sono adottate le seguenti metodologie operative:

1. Stima con analisi delle fonti dirette ed indirette
2. Stima sintetica
3. Stima sintetica comparativa

Per quanto concerne il valore del bene pignorato e nella consulenza stimato in € **119.000,00**, ottenuto dalla media dei valori scaturiti dalle 3 stime, si ritiene di confermare quanto debitamente valutato con gli opportuni calcoli e deduzioni contenuti nella stessa in quanto 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.

Con quanto sopra si ritiene di aver ottemperato a quanto disposto dall'III.mo Giudice rimanendo a disposizione per qualunque altro chiarimento.

Catanzaro 21.03.2022

Il C.T.U.

Geom. Santo Franco Cardamone

Geom. Santo Franco Cardamone

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

