

Tribunale di Catanzaro

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Promossa da: PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., PROCURATRICE
DI BELVEDERE SPV S.R.L**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **58/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06/03/2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Francesca Rinaldi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Capannone

Esperto alla stima: Geom. FRANCESCO LENTINI
Codice fiscale: [REDACTED]
Partita IVA: [REDACTED]
Studio in: Viale Pio X 216E - 88100 88100
Telefono: 3393002248
Fax: 0961.777822
Email: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it
Pec: francesco.lentini@geopec.it

Allegati:

- Relazione
- Rilievo fotografico
- Planimetria quotata
- Documentazione catastale
- Verbale di sopralluogo

Tribunale Civile di Catanzaro

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da: **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., PROCURATRICE DI
BELVEDERE SPV S.R.L.** [REDACTED]

Iscritta al R.E. al n° 58/2023

Udienza del 06/03/2025

Premessa:

con provvedimento G. E. Dott. Luca Mercuri, del 10.04.2024 notificato in data 11.04.2024, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. nella causa civile indicata in epigrafe e gli venivano posti i seguenti 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 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 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 pretassato di € 200,00.

Con pec. del 17.04.2024, il custode giudiziario Avv. Domenico De Marco informava il debitore esecutato di essere stato nominato (custode) con lo scrivente (CTU) nella Procedura esecutiva 58/2023 PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., PROCURATRICE DI BELVEDERE SPV S.R.L. [REDACTED] invitandolo a contattarlo al fine di concordare una data del sopralluogo.

Con pec del 22.04.2024 il legale rappresentante comunicava di essere fuori sede e di rientrare i primi giorni di maggio.

Con pec. del 17.04.2024, il custode giudiziario Avv. Domenico De Marco, preso atto della disponibilità del debitore, fissava congiuntamente allo scrivente l'inizio delle operazioni peritali alle ore 15:00 del giorno 14.05.2024.

Il giorno in cui era stata fissata l'inizio delle operazioni peritali lo scrivente riceveva dalla società [REDACTED] nella persona del suo legale rappresentante [REDACTED], pec con la quale ci informava che per problemi di salute non poteva presenziare al sopralluogo e nel contempo chiedeva un rinvio.

Con pec. del 17.04.2024, il custode giudiziario Avv. Domenico De Marco, preso atto della indisponibilità del debitore, fissava congiuntamente allo scrivente l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10:00 del giorno 23.05.2024.

Come comunicato alle parti, il giorno sopra indicato, dava inizio alle operazioni peritali eseguendo in quel frangente il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E. redigendo congiuntamente al custode giudiziario Avv. De Marco verbale di sopralluogo.

Nel contempo, lo scrivente, eseguiva le indagini catastali (per accertare la corrispondenza catastale con lo stato di fatto), ipocatastali (reperimento dei titoli) e urbanistici (accertamento regolarità edilizia ed estrazione copia elaborati titoli e relativi elaborati grafici).

In data 08/05/2024 acquisito in data 09.05.2024 al **protocollo n. 7262** trasmettevo a mezzo pec richiesta al settore urbanistica del Comune di Botricello richiesta di accesso agli atti e attestazione vincoli, nonché copia dei titoli rilasciati a nome del debitore e della società operante nell'immobile oggetto di procedura esecutiva. La documentazione reperita dai competenti Uffici Comunali mi venivano trasmessi in data 04.07.2024 con nota prot.10397.

In pari data acquisito in data 09.05.2024 al **protocollo n. 7261** trasmettevo a mezzo pec all'ufficio tributi del medesimo comune richiesta di certificazione oneri e costi vantati dalla stessa amministrazione nei confronti della ditta esecutata. Il comune dava riscontro con nota del 21.06.2024 prot. 9705 con la quale mi comunicava un debito derivante da accertamenti IMU non pagati per gli anni 2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024 per un totale di € **488.164,29** (di cui per gli anni dal 2011 al 2018 già iscritti a ruolo presso Agenzia Entrate Riscossione)

In data 09.05.2024 codice SUE 1184 al **Protocollo N. 317766** trasmettevo al settore Urbanistica del Comune di Botricello richiesta di Certificato di destinazione Urbanistica con presenza vincoli tutori e inibitori . Il suddetto Ente, mi inviava il C.D.U. in data 29.05.2024 al protocollo 18.

In data 03.06.2024 eseguivo presso il settore urbanistica del comune di Botricello un primo accesso agli atti con estrazione parziale dei titoli edilizi reperiti; tale attività come sopra

menzionato si concludevano in data 04.07.2024 a seguito della trasmissione della documentazione da parte dell'ufficio competente.

In data 13.06.2024 per come disposto dal G.E. nell'incarico "Dispone che l'esperto stimatore all'esito del necessario sopralluogo depositi in cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3) ("sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e 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)" il C.T.U. depositava relazione preliminare.

In data 27/08/2024 il custode Giudiziario, previa autorizzazione del G.E. mi chiedeva di verificare l'adeguatezza del canone pattuito nel contratto di locazione ai sensi dell'art. 2923 co. 3 cod. civ ed in caso negativo quantificare un canone e/o indennità per l'occupazione del compendio da sottoporre eventualmente all'attuale conduttore.

In data 28/08/2024, lo scrivente, non avendo ultimato tutti gli accertamenti necessari depositava richiesta di proroga, ottenuta con provvedimento del G.E. del 13/09/2024 rinviando l'udienza già fissata per il giorno 19.09.2024 al giorno 06.03.2025.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito nr. 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 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

1.1 Identificazione del bene

Capannone edificato in un lotto nella località denominata Zona industriale, facente parte di un insediamento produttivo nel comune di Botricello lungo la strada provinciale nr. 3 che collega il comune di Botricello e la strada statale 106 con i Comuni dell'entroterra quali Andali, Belcastro, Marcedusa etc.

Il Capannone si sviluppa su un piano seminterrato e due piani fuori terra di cui il piano terra destinato a deposito e nel quale è presente un piccolo ufficio ed un bagno, un piano terra nella quale è collocato una area anch'essa destinata a deposito, una porzione destinata a laboratorio e la restante parte dove è collocato l'accesso principale alla struttura oltre agli uffici, bagni oltre a locali accessori. Completa la struttura, per la sola parte corrispondente al laboratorio e uffici al piano terra, il piano primo dove vi è posta una sala riunioni-esposizioni (corrispondente al laboratorio) e uffici con bagni annessi.

Completa la proprietà un'ampia area parcheggio e un locale deposito esterno (piano S1 con accesso da due serrande) ricavato in un'area individuata per due lati da muri, per un lato dallo spiccatto del capannone.

Il Capannone ha una struttura portante e tamponature prefabbricate in cemento armato precompresso, copertura a falde che poggia su capriate e solai anch'essi in c.a.p., infissi esterni in alluminio ed interni in legno tamburato; i solai delle zone destinate ad uffici sono provvisti di controsoffitto in cartongesso.

Internamento è provvisto di pavimenti in gres nella zona uffici e cemento lisciato nelle zone deposito e lavorazione/laboratorio, rivestimenti in ceramica nei bagni; è provvisto di impianto idrico, elettrico, termico e condizionamento del tipo centralizzato con U.T.A. sotto traccia/canalizzate e funzionante.

Da una visione dei luoghi l'immobile si sviluppa ai piani seminterrato, terra e primo ed è in buone condizioni di manutenzione e conservazione, tranne che per il piano seminterrato nel quale sono presenti alcune macchie (probabilmente derivanti da infiltrazione dei marciapiedi al piano terra).

1.2 Identificazione catastale del bene

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è censita, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Botricello per come di seguito identificato:

foglio n° 5 p.lla 1352 sub. 13 Categoria D/1 (Opifici) classe - consistenza - vani - superficie Catastale mq - rendita € 12.056,16, Via Zona Industriale, snc Piano S1-T-1 – in testa all'Amministrazione Comunale di Botricello con sede in Botricello c.f. [REDACTED] proprietaria per l'aria e all'[REDACTED] proprietaria superficiaria.

L'unità immobiliare sopra descritta, deriva da VARIAZIONE del 04/06/2024 (successivo all'inizio delle operazioni peritali) Pratica n. CZ0058080 in atti dal 05/06/2024 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 58080.1/2024). Detta variazione catastale ha portato alla soppressione dei subb. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 indicati nel pignoramento, generando l'unico sub. 13.

Precedentemente sullo stesso immobile sono stati presentate le seguenti attività catastali:

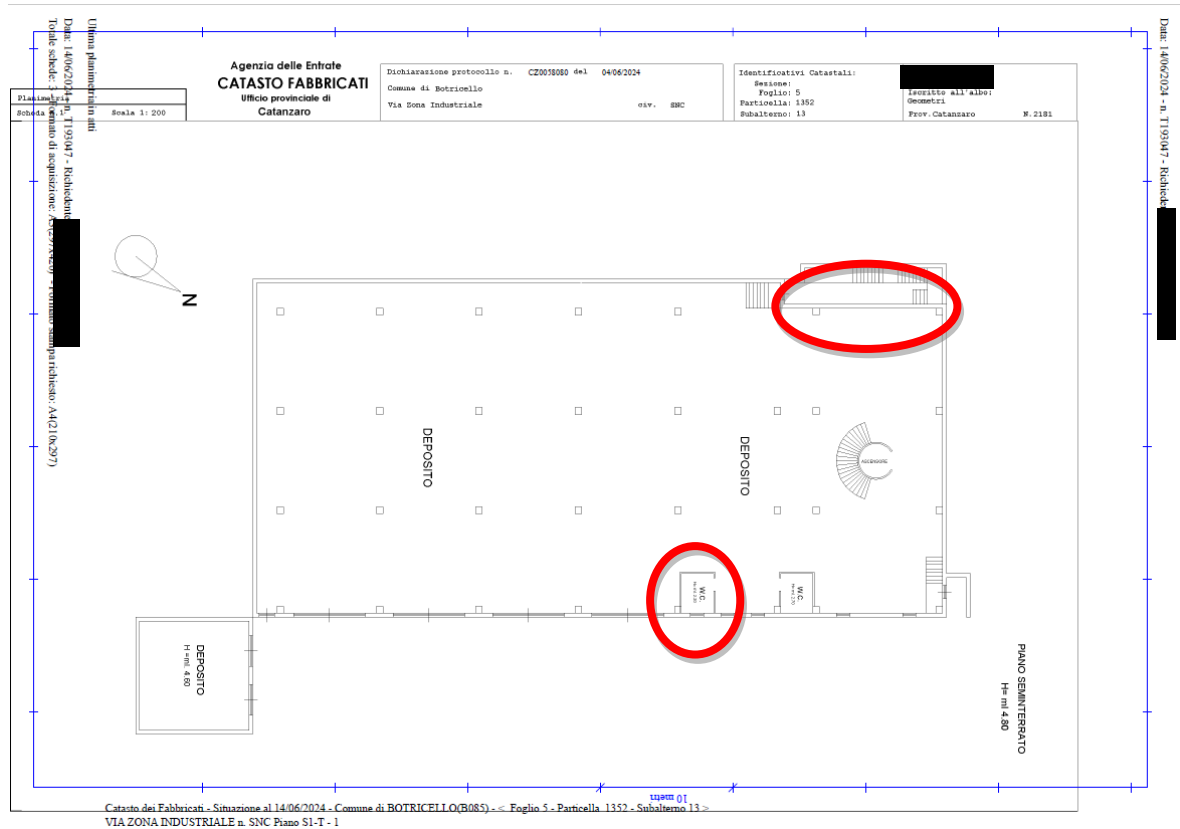
- VARIAZIONE del 09/04/2015 Pratica n. CZ0035087 in atti dal 09/04/2015 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n.7941.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2014 Pratica n. CZ0044289 in atti dal 17/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5539.1/2014)
- VARIAZIONE del 17/05/2013 Pratica n. CZ0058485 in atti dal 17/05/2013 FRAZ. E FUS.CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 11452.1/2013). Detta variazione ha portato alla soppressione dei subb. 1 e 2.

Si precisa che il sub. 2 è scaturito da variazione di UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (del sub. 1) del 26/08/2011 Pratica n. CZ0185047 in atti dal 26/08/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 7175.1/2011) per accatastamento dell'impianto fotovoltaico con la categoria F. 5 (**Lastrico solare**).

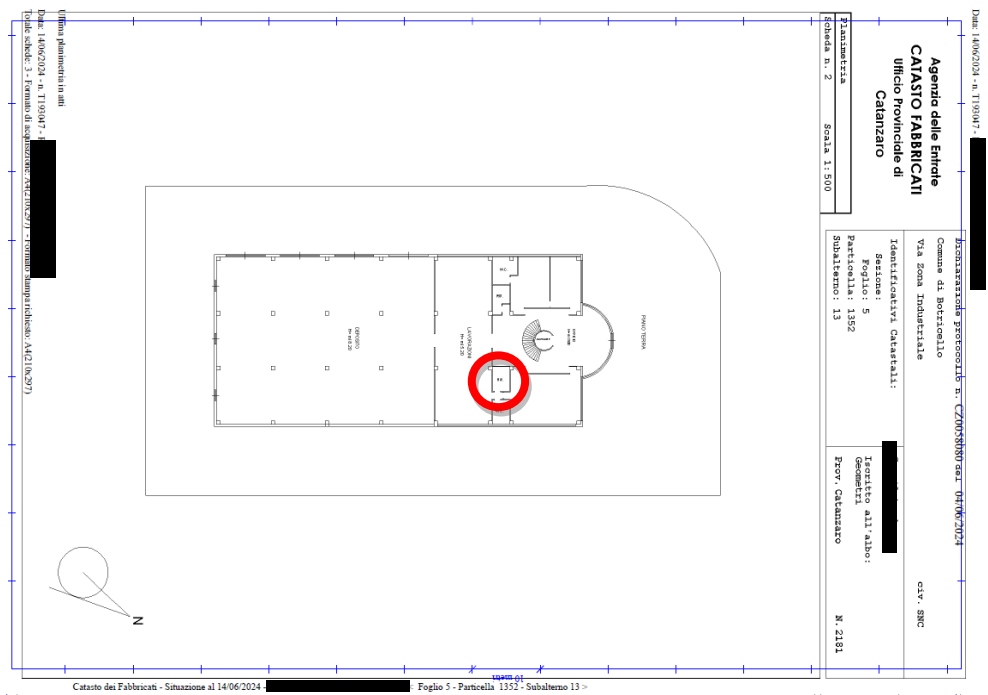
Il sub 1 deriva direttamente dalla COSTITUZIONE del 21/12/2009 Pratica n. CZ0247014 in atti dal 21/12/2009 COSTITUZIONE (n. 3113.1/2009)

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto per come di seguito elencato:

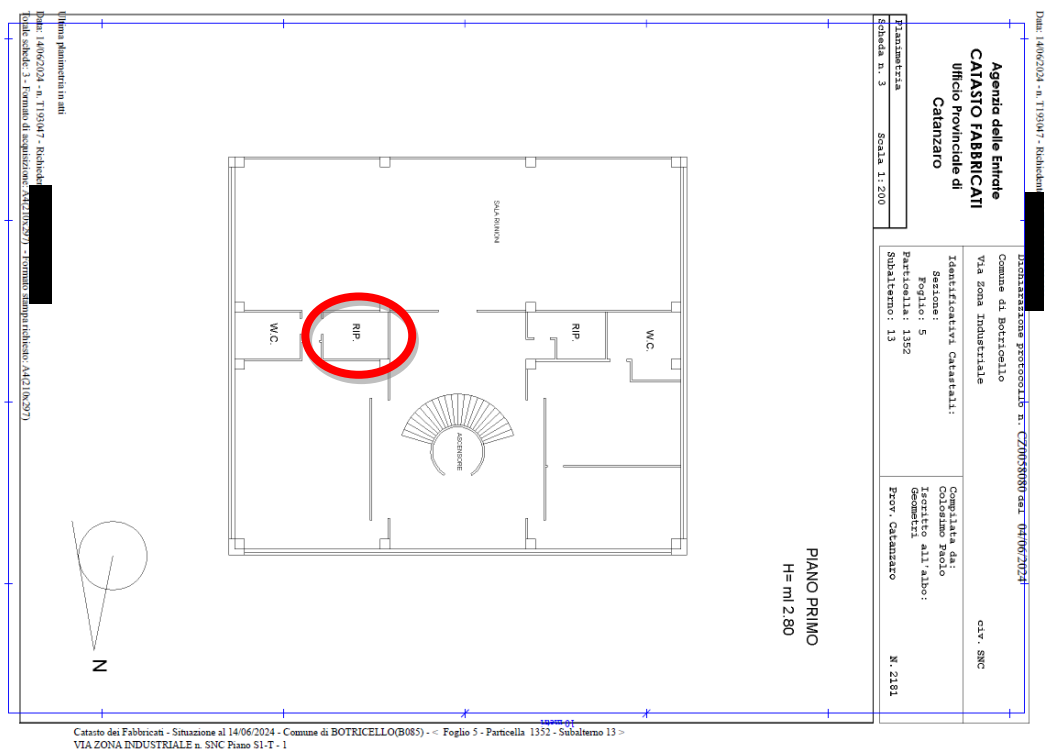
- Piano Seminterrato: il vano vicino la porta indicato come bagno in realtà è un gabbiotto informazioni in alluminio, in planimetria non sono riportati dei pilastri e le finestre poste sul muro di uscita della scala ovest;



- Piano Terra: il ripostiglio posto nella zona est degli uffici (vicino al bagno) viene indicato come regolare in realtà ha una rientranza (disimpegno esterno).



- Piano primo: il ripostiglio posto nella zona est degli uffici (vicino al bagno) viene indicato come regolare in realtà ha una rientranza (disimpegno esterno).



Per la presentazione della variazione catastale per la rettifica della planimetria si quantifica un costo pari a € 1.000,00.

1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

Il capannone è stato edificato dall'██████████ su un terreno facente parte di area P.I.P. ceduto in data 06.02.2003 dal comune di Botricello con contratto di cessione del diritto di superficie rep. 3 a firma del Segretario Comunale ██████████, per una durata di anni 99 rinnovabili per pari durata.

Dagli accertamenti eseguiti si sono reperiti gli estremi dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire nr. 52 del 20.07.2005;
- Permesso di Costruire in variante nr. 80 del 22.11.2005;
- Permesso di Costruire in Variante nr. 56 del 11.09.2006;
- Certificato di Agibilità nr. 1 del 26.01.2020
- Presentazione SUAP nr. 709 del 07.04.2020
- Presentazione SUAP nr. 1250 del 19.03.2024

Dalla visione dei titoli forniti dall'amministrazione comunale, si è potuto accertare che il capannone oggetto della presente relazione, è stato edificato su lotto P.I.P. con regolare Permesso di costruire e per il quale è stato sottoscritto contratto di cessione del diritto di superficie con il Comune di Botricello; l'art. 12 del contratto di cessione del diritto di superficie stabilisce che il concessionario (previa decadenza del titolo) dovrà sempre esercitare una attività nell'ambito dei settori contemplati dalla Legge 865/71 *"Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità"*.

A tal proposito si fa presente che non si tratta di edilizia residenziale pubblica, ma di un piano di insediamento produttivo; Gli elementi fondamentali della legge 865 riguardano i problemi di pianificazione del territorio. Venivano ampliate le possibilità di intervento dei Comuni, consentendo l'espropriazione delle aree – edificate e non – per la formazione non solo dei PEEP, ma anche di Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP).

Il piano per gli insediamenti produttivi in Italia è uno strumento urbanistico introdotto dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 al fine di agevolare la realizzazione di aree specializzate ad accogliere insediamenti produttivi; in particolare l'art. 27 prevede *"I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi."*

Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.

Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della [legge 17 agosto 1942,n1150](#), e successive modificazioni.

Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della [legge 18 aprile 1962, n. 167](#), e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.”

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

Dagli accertamenti ipocatastali, si è potuto accertare **Il capannone è stato edificato dalla società [REDACTED], su un terreno facendo parte di area P.I.P. ceduto dal comune di Botricello con contratto di cessione del diritto di superficie, per una durata di anni 99 rinnovabili per pari durata, in data 06.02.2003 rep. 3 a firma del Segretario Comunale [REDACTED]**

Per quanto sopra esposto si desume che il debitore esecutato è proprietario superficiario per 99 anni mentre il Comune di Botricello è proprietario dell'area.

Quesito nr. 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:

L'unità immobiliare attualmente è in testa all'Amministrazione Comunale di Botricello con sede in Botricello c.f. [REDACTED] proprietaria per l'aria e all'[REDACTED] proprietaria superficiaria.

L'immobile è condotto da [REDACTED] con contratto di cession [REDACTED]
[REDACTED] subentrata nell'originario
contratto di locazione stipulato i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Il [REDACTED]
[REDACTED]

Quesito nr. 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);

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione.

I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con un valore per capannoni industriali minimo pari a €/mq 450 e massimo pari a €/mq 500 per le vendite e minimo pari a €/mq 2,50 e massimo pari a €/mq 2,80 al mese per i valori di affitto, Borsino immobiliare per capannoni produttivi con un valore minimo pari a €/mq 184 medio € 256 e massimo pari a €/mq 328 per le vendite e un valore minimo pari a €/mq 1,06, medio € 1,34 e massimo pari a €/mq 1,63 al mese per i valori di affitto.

Per quanto riguarda la determinazione del valore di mercato lo scrivente ha reperito pubblicazioni di agenzia immobiliari (rete casa, Reti Immobiliari, Kasa Doc, Professionecasa, etc) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq 150 per i capannoni con strutture in ferro (in sufficienti condizioni di manutenzione) e €/mq tra min 450 e max €/mq 500 per i capannoni in c.a.p.; si fa presente altresì che nel comune di Botricello non esiste un vero mercato per gli immobili produttivi e, pertanto lo scrivente ha dovuto ampliare la propria ricerca ai comuni vicini che potessero avere un tessuto produttivo simile.

Il CTU ha eseguito anche la valutazione dei valori delle varie destinazioni presenti all'interno del capannone (magazzini con valori compresi tra €/mq 350 min e €/mq 400 max, uffici con valori compresi tra €/mq 750 min e €/mq 950 max) necessarie per la determinazione del valore di mercato applicando i valori determinati per le relative destinazioni.

In particolare, in considerazione di quanto sopra detto, del buono stato manutentivo (tenendo conto dello stato manutentivo indicato nel paragrafo delle descrizioni) e delle rifiniture interne (normali per la parte deposito e buone per la parte uffici si ritiene congruo applicare il valore unitario pari a **€/mq 500,00** per le superfici a destinazione deposito e **€/mq 950** per le superfici produttive (laboratorio e uffici); mentre in considerazione della considerevole estensione del compendio immobiliare che porterebbe ad una difficile collocazione nel mercato degli affitti si ritiene congruo applicare il valore minimo riportato nei Valori del Borsino Immobiliare pari a di **€/mq 0,87** al mese per l'intera superficie commerciale.

Quesito nr. 5: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità dell'immobile oggetto della presente valutazione (Capannone), ritiene che anche se possibile il frazionamento della struttura in più lotti; questa attività comporterebbe altresì un vincolo alla vendita stessa.

Lo scrivente, pertanto, procederà alla valutazione di un lotto unico.

Quesito nr. 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Per come sopra esposto il debitore esecutato è proprietario superficiario a seguito di stipula di contratto di cessione del diritto di superficie, in data 06.02.2003 rep. 3 a firma del Segretario Comunale Dr. [REDACTED], per una durata di anni 99 rinnovabili per pari durata; il Comune di Botricello è, altresì, proprietario dell'area.

Riassumendo, l'unità immobiliare attualmente è in testa all'Amministrazione Comunale di Botricello con sede in Botricello c.f. [REDACTED] proprietaria per l'aria e [REDACTED] proprietaria superficiaria.

Al momento del sopralluogo, l'immobile era [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito nr. 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;

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di ricostruirne la provenienza, si sono reperiti i seguenti titoli (allegati alla presente relazione):

Il presente atto si compone di diversi articoli tra cui art. 11 in cui la ditta concessionaria si impegna ad esercitare attività previste dalla legge 865/71 (in particolare per le zone PIP), e art 12 con ui il concessionario si obbliga ad impegnare nella realizzazione dell'attiità mano d'opera locale in misura non inferiore all'80%

7.2 formalità, vincoli o oneri

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità (si allegano note di trascrizioni):

1. Ipoteca Volontaria [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
2. Ipoteca Legale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. Atto Giudiziario [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
4. Ipoteca Legale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
5. Atto Giudiziario [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

7.3 eventuali spese condominiali non pagate

In considerazione che trattasi di capannone autonomo con accesso indipendente, non esiste condominio e alla richiesta posta al debitore, quest'ultimo confermava l'inesistenza di condominio (trattasi di P.I.P.).

7.3 ulteriori spese non pagate:

Si segnala che il comune di Botricello con nota del 21.06.2024 prot. 9705 ha comunicato un debito derivante da accertamenti IMU non pagati per gli anni 2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024 per un totale di € **488.164,29** (di cui per gli anni dal 2011 al 2018 già iscritti a ruolo presso Agenzia Entrate Riscossione).

In considerazione di quanto sopra dichiarato e del fatto che esiste già un'ipoteca da parte di ETR (oggi Agenzia Entrate Riscossione) tale importo non verrà indicato nelle somme da detrarre.

Quesito nr. 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;

Il CTU in considerazione di quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica trasmesso dal Comune di Botricello in data 29/05/2024 con il nr. 18 – pratica SUE 1184 (allegato alla presente relazione e del quale sotto se ne riporta uno stralcio) ha verificato che il bene non è ricompreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo di cui alla Legge 16/06/27 (Usi Civici) .

Certifica

Che la particella censita al Catasto Terreni foglio 5 part.IIIa 1352 ricade in zona omogenea "D" (Art. 49 N.T.A.) del Comune di Botricello, ed è assoggettata alle seguenti prescrizioni urbanistiche secondo lo strumento urbanistico generale vigente:

Foglio n.	Particella n.	Destinazione di PRG	Articolo/i N.T.A.	Cogenza di vincoli	Note
5	1352	ZONA (D) - PIP OVEST = Zona per attività artigianali, commerciali, piccola industria	Art. 49	La particella è attraversata da Misure di Salvaguardia PGRA di cui alla Delibera Cip. n. 1 del 20/12/2019 – RISCHIO ALTO – R4;	su detta particella insite fabbricati

Si certifica altresì che in attesa della ricognizione del perito demaniale, il terreno sopra descritto non risulta gravato da usi civici.

Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge.

Quesito nr. 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;

Accertamenti Urbanistica del comune di Botricello

Dalla lettura degli atti allegati alla procedura (atto di compravendita) e dagli accertamenti eseguiti presso gli archivi comunali si è potuto accertare che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è stato edificato [REDACTED] su un terreno facente parte di area P.I.P. ceduto in data 06.02.2003 dal comune di Botricello con contratto di cessione del diritto di superficie rep. 3 a firma del Segretario Comunale [REDACTED] una durata di anni 99 rinnovabili per pari durata.

Dagli accertamenti eseguiti si sono reperiti gli estremi dei seguenti titoli edilizi:

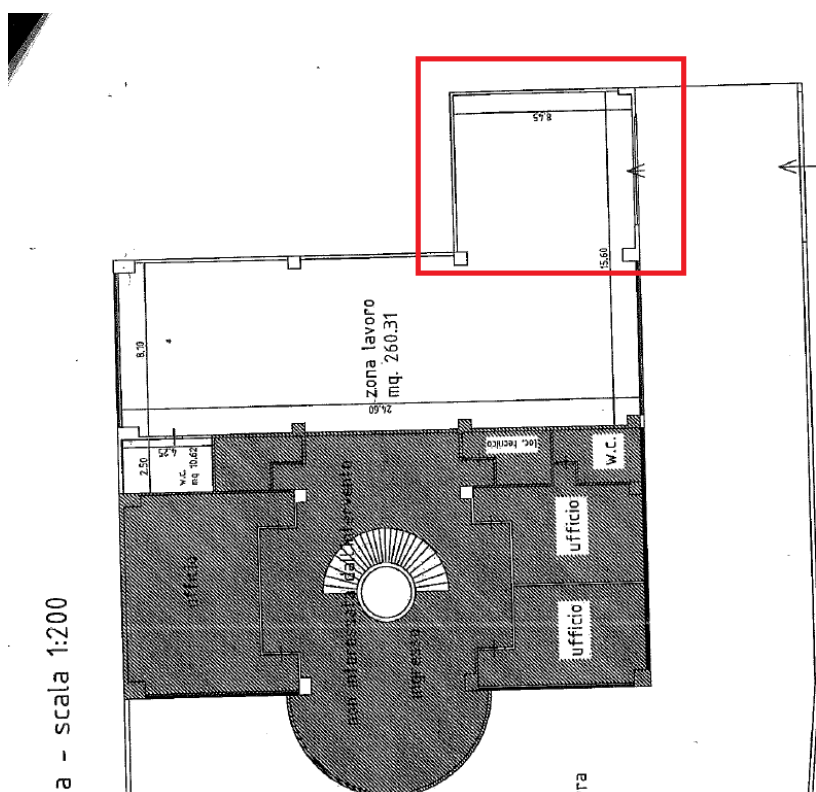
- Permesso di Costruire nr. 52 del 20.07.2005;
- Permesso di Costruire in variante nr. 80 del 22.11.2005;
- Permesso di Costruire in Variante nr. 56 del 11.09.2006;
- Certificato di Agibilità nr. 1 del 26.01.2020
- Presentazione SUAP nr. 709 del 07.04.2020
- Presentazione SUAP nr. 1250 del 19.03.2024

Dalla visione dei titoli forniti dall'amministrazione comunale, si è potuto accertare che il capannone oggetto della presente relazione, è stato edificato su lotto P.I.P. con regolare Permesso di costruire e

per il quale è stato sottoscritto contratto di cessione del diritto di superficie con il Comune di Botricello.

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetrie allegata ai titoli edilizi e lo stato di fatto; infatti nel tempo sono stati eseguiti frazionamenti e fusioni (oggi il cespite è stato portato unito come da progetto originario) catastali con identificazioni separate delle singole destinazioni (magazzini, uffici, laboratori) presenti all'interno senza presentare le dovute autorizzazioni.

Nel tempo, successivamente al Titolo Edilizio Originario sono stati presentate nr. 2 autorizzazioni al SUAP (nr. 709 del 07.04.2020 per identificazione di area da destinare a lavorazione di mascherine e nr. 1250 del 19.03.2024 per la trasformazione della stessa in produzione di abbigliamento sportivo) per identificazione di un aree di lavoro in laboratorio (identificando un area più ampia e con forma diversa e quella attuale.



Si sono riscontrate piccole discrepanze tra i divisori interni presenti nelle varie tavole (urbanistiche, catastali) degli elaborati reperiti e lo stato di fatto.

Si fa presente altresì che nelle tavole di progetto non viene rappresentato il locale esterno al piano S1 (indicato come locale tecnico) ma lo stesso è rappresentato nella planimetria catastale allegata all'agibilità.

Pertanto le difformità indicate in premessa si prevede la sanatoria con un costo, per le attività professionali, le sanzioni e i diritti di segreteria, quantificato in € **4.000,00**

Aggiornamento dell'agibilità con richiesta nuovi certificati impianti con un costo quantificato in € **3.000,00**

Con un costo complessivo di € **7.000,00**

Quesito nr. 10: verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, in considerazione degli impianti presenti che influiscono nella redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica quali involucro (struttura, infissi, apporti esterni del terreno, di eventuali serre solati etc) impianti etc (termico, climatizzazione estiva, solare termico e fotovoltaico oltre ad eventuali apporti esterni degli elementi illuminanti); in considerazione che il capannone è provvisto di un impianto fotovoltaico che influirebbe nel calcolo dell'indice di prestazione energetica ma che verrà smontato dai proprietari (non essendo di proprietà della società debitrice) lo scrivente CTU si riserva di redigere A.P.E. all'esito della vendita (o comunque solo dopo aver smontato l'impianto sopra detto).

Quesito integrativo: verifica dell'adeguatezza del canone pattuito nel contratto di locazione ai sensi dell'art. 2923 co. 3 cod. civ ed in caso negativo quantificare un canone e/o indennità per l'occupazione del compendio da sottoporre eventualmente all'attuale conduttore.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO DI VENDITA E DEL CANONE DI LOCAZIONE E
INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Al fine di poter determinare il valore di vendita del lotto e

scrivente di seguito determinerà preliminarmente la superficie commerciale del capannone.

e alla superficie commerciale di **mq 3260** (scaturita dalla somma delle superfici lorde dell'unità immobiliare principale e dalla superficie ragguagliata della corte) per come di seguito determinata:

Piano seminterrato

La superfice commerciale dell'intero piano seminterrato a destinazione magazzino è pari a mq **1530,00** (corrispondente alla superficie lorda)

Piano Terra

La superfice commerciale del piano terra è pari a mq **1410,00** così suddivisa:

Superficie magazzino (lorda) mq 785,00

Superficie laboratorio (lorda) pari a mq 195,00

Superficie Uffici (lorda) pari a mq 320,00

Superficie corte di mq 2168 ed una superfice ragguagliata (pari alla superficie lorda per il coefficiente 0,10) pari a mq 217,00 (in c.t.)

Piano primo

Superficie Uffici (lorda) pari a mq 320,00

In riferimento al valore unitario, determinato nel quesito nr. 4, sarà pari a **€/mq 500,00** per le superfici con destinazione magazzino, **€/mq 950** per le superfici produttive (laboratorio e uffici); e di **€/mq 0,87** al mese per l'affitto per l'intera superfice commerciale (senza distinzione di destinazioni).

si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

Piano seminterrato

La superfice commerciale dell'intero piano seminterrato a destinazione magazzino è pari a mq 1530,00 x €/mq 500,00 = **€ 765.000,00**

Piano Terra

Superficie magazzino (lorda) mq 785,00 x €/mq 500,00 = **€ 392.500,00**

Superficie laboratorio (lorda) pari a mq 195,00 x €/mq 950 = **€ 185.250,00**

Superficie Uffici (lorda) pari a mq 320,00 x €/mq 950 = **€ 304.000,00**

Superficie corte pari a mq 2168,00 x €/mq 70,00 = **€ 151.760,00**

Per un valore complessivo del piano pari a € 1.033.510,00

Piano primo

Superficie Uffici (lorda) pari a mq 320,00 x €/mq 950 = € **294.400,00**

Il valore complessivo del cespite sarà determinato dalla somma dei singoli valori sopra indicati :

€ 765.000,00 + € 392.500,00 + € 185.250,00 + € 304.000,00 + € 151.760,00 + € 294.400,00 = € **2.092.910,00**

Il valore di vendita del lotto, scaturirà dalla differenza tra il valore di mercato sopra determinato decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

Pertanto avremo:

Valore di mercato immobile	€ 2.092.910,00
Spese per regolarizzazione catastale	€ 1.000,00
Spese regolarizzazione urbanistica	€ 4.000,00
Spese lavori per aggiornamento agibilità	€ <u>3.000,00</u>
Valore Lotto	€ 2.084.910,00

In conclusione il valore del lotto sarà in c.t. pari a € 2.085.000,00

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il calcolo del canone di locazione dell'immobile scaturirà dal prodotto tra la superficie commerciale del capannone per il parametro sopra determinato:

Superficie capannone mq 3150 x €/mq 0,87 = € 2740,00 in c.t. € 2700,00 al mese

CALCOLO DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE

Trattandosi di un immobile che dovrà essere libero, alla vendita e per il quale non verrà sottoscritto un contratto con un arco temporale ben definito, mi veniva chiesto di calcolare altresì un'indennità di occupazione.

L'indennità di occupazione immobile è una somma dovuta al proprietario di un immobile nel caso in cui esso risulti occupato in modo illegittimo da terzi, e in sostanza può essere fatta coincidere con il canone di affitto che il proprietario dovrebbe percepire dall'occupante.

Caso diverso è per l'indennità di occupazione temporanea di un immobile espropriato che è pari, per ogni anno, ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area; per ogni mese o frazione di mese, è pari ad un dodicesimo dell'indennità annua di occupazione.

L' Articolo 2923 Codice Civile prevede che:

Le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento [1599], salvo che, trattandosi di beni mobili(1), l'acquirente ne abbia conseguito il possesso in buona fede [1153].

Le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [2643 n. 8] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione.

*In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il **prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo** o a quello risultante da precedenti locazioni(2).*

Se la locazione non ha data certa [2704], ma la detenzione del conduttore è anteriore al pignoramento della cosa locata, l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione che per la durata corrispondente a quella stabilita per le locazioni a tempo indeterminato [1600](3).

Se nel contratto di locazione è convenuto che esso possa risolversi in caso di alienazione, l'acquirente può intimare licenza al conduttore secondo le disposizioni dell'articolo 1603(4).

Pertanto per quanto sopra esposto si ritiene congruo un canone di locazione pari ad 1/3 di quello sopra calcolato pari a : € 2700,00 al mese / 3 = € 900 al mese

Per quanto sopra esposto è evidente la disuguaglianza tra il canone attualmente versato e quello calcolato e pertanto si suggerisce **un indennità mensile di € 900.**

Catanzaro li 12/12/2024

Il C.T.U.
Lentini Geometra Francesco

