

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANZARO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 45/2024 r.g.espr.

Promosso dal creditore procedente

██████████

Vs

debitore esecutato

██████████

RELAZIONE FINALE RELATIVA AL BENE IMMOBILIARE

Indirizzo	VIALE FIUME MESINA 21 - CATANZARO
Tipologia degli immobili	A/3 Abitazione di tipo economico



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ██████████

Il Consulente Tecnico



INTRODUZIONE	
Premessa	
Svolgimento delle operazioni peritali	
LOTTO DI VENDITA	
FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE – CATANZARO – FOGLIO 61 PARTICELLA 78 SUB 16	
Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della 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)	Pag. 6
Ubicazione e accessibilità	
Caratteri tipologici e strutturali	
Caratteristiche generali e descrittive	
Stato manutentivo interno ed esterno	
Confini	
Consistenza dell'unità immobiliare	
Dati catastali dell'unità immobiliare	
Storico catastale dell'unità immobiliare	
Rappresentazione fotografica del bene	
Eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. , commi 376 ss, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) ¹	
Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari	Pag. 15
Identificazione dell'unità immobiliare e diritti reali sul bene	
Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo un base è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	Pag. 15
Titolo di possesso del bene pignorato ed eventuali contratti esistenti	
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)	Pag. 16
Premessa	
Metodo e criterio di stima adottati	
Valore commerciale del bene	
Possibile formazione del bene in lotti separati, ove possibile, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita	Pag. 22
Verifica della possibilità di una divisione in natura del bene, in caso di comproprietà, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli	Pag. 22
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	Pag. 23
Oneri e vincoli a carico dell'acquirente	
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura	
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 da alcuno dei suddetti titoli	Pag. 24

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		Pag. 24
	Dati urbanistici e regolarità edilizia	
	Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità	
Verifica 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'art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.		Pag. 26
Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)		Pag. 26
	Descrizione generale degli impianti tecnologici	
	Dettaglio degli impianti esistenti	
	Attestato di Prestazione Energetica (APE)	
Schema sintetico-descrittivo del LOTTO DI VENDITA		Pag. 29

ALLEGATI

ALLEGATO A	Elaborati fotografici
ALLEGATO B	Elaborati grafici
ALLEGATO C	Verbali di sopralluogo
ALLEGATO D	Elaborati catastali
ALLEGATO E	Elaborati ipotecari
ALLEGATO F	Titolo di proprietà
ALLEGATO G	Allegati tecnici comunali
ALLEGATO H	Elaborati mercato immobiliare
ALLEGATO I	Elaborato Certificazione Energetica (APE)



INTRODUZIONE**PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice del Tribunale di Catanzaro - Sezione Esecuzione Immobiliari - Dott.ssa [REDACTED] provvedimento notificato dalla cancelleria in data **3 settembre 2024**, il sottoscritto [REDACTED] on studio tecnico in Catanzaro, Contrada Casello n. 34, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 969, viene nominato C.T.U. per la valutazione del bene richiamato dagli estremi dell'atto di pignoramento.

In osservanza alle prescrizioni operative disposte dal Giudice Esecutore, la perizia viene suddivisa seguendo l'iter di risposta ai quesiti postomi.

Si fa tuttavia osservare che la RELAZIONE BREVE non è stata presentata a causa dei limitati tempi occorsi per il cambio del fabbro ausiliario così come riportato nel messaggio inviato al giudice.

Nonostante il suddetto ritardo il CONTROLLO PRELIMINARE sulla completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. viene adeguatamente trattato e il resoconto risulta riportato nella RELAZIONE FINALE.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In virtù della nomina il sottoscritto C.T.U.:

- ha verificato la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.;
- ha identificato il complesso immobiliare, oggetto di perizia, dando inizio al sopralluogo avvenuto in data **18 settembre 2024** come da verbale allegato (cfr. Allegato C) oltre che ad effettuare il servizio fotografico esterno da cui ha estrapolato le foto ritenute più significative (cfr. Allegato A). Nella suddetta data l'esecutato risultava assente al sopralluogo preventivo né ritirava la lettera spedita e tantomeno non delegava alcuno ad essere presente presso la sua abitazione pignorata;
- per il motivo su accennato veniva avvertito un primo fabbro in grado di sostituire la serratura presente e far accedere lo stesso all'interno dell'immobile;
- nella successiva data del **22 ottobre 2024** concordata col Custode e il fabbro [REDACTED] (in sostituzione del vecchio ausiliario) avvertiti anche i Carabinieri di Zona, il CTU è entrato

PROCEDURA N. 61/2019 r.g.espr. [REDACTED]





all'interno dell'immobile pignorato ed ha effettuato le necessarie misurazioni con l'ausilio della rullina metrica tradizionale e di quella elettronica sviluppando in un secondo momento il rilievo metrico digitale in versione Autocad (cfr. Allegato B) e provvedendo in seguito a redigere le varie planimetrie e le foto oltre alle cartografie aggiornate dello stato di fatto;

- nel sopra citato sopralluogo il **C.T.U.** ha eseguito il rilievo geometrico, il rilievo materico di serramenti, murature, solai, pavimenti, rilevando l'assenza del libretto degli impianti utili a valutare la corretta esecuzione in modo da determinare l'efficienza energetica previsti dal d.P.R. 74/2013;
- si è recato presso il Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro Sezione Progetti e successiva comunicazione telefonica con il Commissariato degli Usi Civici della zona interessata, allo scopo di reperire la documentazione depositata e valutare la legittimità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della procedura, provvedendo a richiedere ed acquisire copia della documentazione comprovante l'esistenza del bene (cfr. Allegati G,D ed E);
- ha provveduto a richiedere ed acquisire copia dell'Atto di Vendita presso lo Studio Notarile Rocco Guglielmo provvedendo a richiedere la documentazione comprovante la provenienza del bene ricostruendo in questo modo la situazione dell'ultimo ventennio, attraverso visure incrociate ipotecarie e catastali A (cfr. Allegati F);
- per la valutazione estimativa ha acquisito i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona interessata o comunque limitrofa e attinente alla tipologia (cfr. Allegato H), nonché ha compiuto le necessarie ricerche telefoniche presso le Agenzie Immobiliari dislocate nel territorio comunale;
- ha provveduto, altresì, a compilare la Certificazione Energetica riferita all'immobile (APE) in modo da consentire l'alienazione del bene in oggetto (cfr. Allegati I).



LOTTO DI VENDITA

**A/3 Abitazione tipo economico – Fabbricato per civile abitazione
Catanzaro - Via Fiume Mesina 21 Località Signorello
Foglio n. 61 Particella n. 78 Sub n. 16**

RISPOSTA AL QUESITO

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)

Ubicazione e accessibilità

Il complesso in oggetto è posto a sud-est e in una zona semiperiferica della città di Catanzaro. L'ubicazione ha caratteristiche paesaggistiche discrete ed infatti, alcuni edifici sono stati realizzati ad uso residenziale essendo vicini al centro cittadino pur mantenendo la salubrità dei luoghi collinari.

Il Viale Fiume Masina si diparte dalla strada provinciale, mantenendo sempre la stessa denominazione, fino all'ingresso dell'immobile.

Il collegamento dell'edificio alla città di Catanzaro risulta alquanto agevole e permette di raccordarsi con la statale e le altre attività commerciali presenti in zona.





Caratteri tipologici e strutturali

Per la descrizione si fa riferimento alle planimetrie in varie scale nelle quali vengono indicati i corpi di fabbrica. Il complesso immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su un unico piano fuori terra, un ingresso principale e un corridoio di collegamento alla zona notte. La struttura centrale presenta dei muri compatti da 55/70 centimetri mentre le strutture di supporto o secondarie (cucina e bagni) sono realizzate successivamente con muri da 30/40 centimetri di spessore a completamento dell'immobile

La copertura dello stesso è mista a due falde con struttura portante formata da travi e manto superiore in tegole nella parte centrale del fabbricato, attualmente inaccessibile al proprietario. I restanti vani sono invece protetti dal solaio e copertura piana in lamiera ferrosa. I solai hanno struttura armata in cemento mentre le facciate dell'edificio, sono semplici ad intonaco liscio tinteggiato chiaro oltre ad uno zoccolo in pietra con altezza pari a centimetri 60 a decorazione sia lungo il perimetro della facciata che intorno agli infissi. Le finestre, in alluminio da 45 mm. e vetro





non sono dotate di persiane ma risultano protette da inferriate mentre la gronda ha docce e calate in pvc. Davanti il fabbricato si può osservare anche un'area di parcheggio.

Caratteristiche generali e descrittive

L'immobile, ubicato in Viale Fiume Mesina 21 del Comune di Catanzaro, è costituito da un appartamento civile. Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Sezione Catasto viene stimato come A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO. Attraversando l'accesso principale ci si immette direttamente nel salone/soggiorno a fianco della cucina servita dal ripostiglio oltre che dal corridoio che collega il su indicato vano con la zona notte e i rispettivi servizi igienici. L'abitazione presenta locali di media ampiezza, illuminati e con una comoda ripartizione. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate ad un battente e a scomparsa mentre le finestre sono protette esternamente da griglie in acciaio e realizzate in alluminio e vetro. L'altezza utile al piano terra è di 2,70 mt. mentre la cucina ha un'altezza pari a di 2,54 mt. raggiungibile dal soggiorno attraverso un gradino. Le pareti e i soffitti dell'appartamento sono intonacati e rivestiti da pittura lavabile, le camere sono pavimentate in gres porcellanato trattato all'estremità, mentre i bagni presentano sul fondo piastrelle e sono rivestiti in ceramica per un'altezza media di 1,50. Questi ultimi sono arredati dai seguenti sanitari: vaso, lavabo, doccia e bidet.

Stato manutentivo interno ed esterno

La muratura presenta alcune tracce di pittura mancante mentre i muri risultano di adeguato spessore ossia sono privi di lesioni o cedimenti di alcun tipo. Gli infissi risultano senza spifferi e in buone condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione dei rispettivi vani.

Le facciate sono in discreto stato di manutenzione e anche qui non sono presenti lesioni e neppure movimenti del terreno che fanno supporre ad un differimento in atto o futuro.

Confini

Si fa riferimento alle planimetrie riportate e descritte nell'Atto di Compravendita, quelle catastali aggiornate e soprattutto la pianta dell'alloggio rilevata dal sottoscritto durante gli accessi. Le superfici e i relativi confronti sono ricavate attraverso i grafici, quotati in scala 1:100, che riportano fedelmente il sito in questione grazie anche al supporto tecnico installato sul computer (AUTOCAD). Per cui avremo:

PROCEDURA N. 61/2019 r.g.espr.



Immobilie pignorato ubicato in Viale Fiume Mesina n. 21 località Signorello di Catanzaro individuato catastalmente dal foglio n. 61 particella n. 78 e sub n. 16 (ex sub 9) e confinante con strada privata di accesso, con spiazzo comune e con proprietà [REDACTED] salvo altri.

Consistenza dell'unità immobiliare

Le superfici sono state ricavate dai rilievi in sede di sopralluogo e le quote sono state comparate con le misure 1:100 riportate dalla Sezione del Catasto.

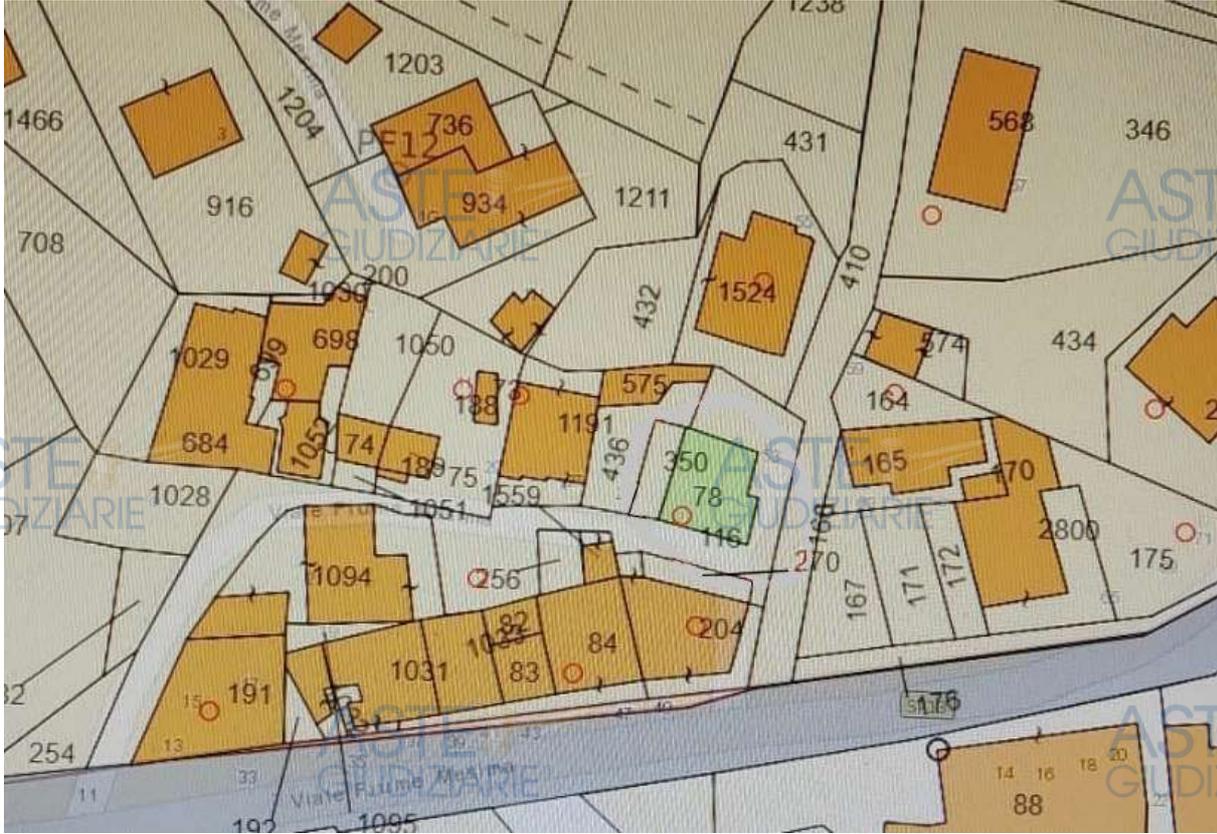
Per cui avremo più dettagliatamente:

Piano	ambiente	larghezza	lunghezza	Metri quadri totale ambiente	Totale Metri quadri
Piano terra	Box auto			24,00	24,00
	Soggiorno			34,62	34,62
	Cucina	3,35	3,72		12,46
	Ripostiglio			12,03	12,03
	Corridoio			5,10	5,00
	Camera 1	4,60	2,54		11,68
	Camera 2			19,62	19,62
	Lavanderia	2,49	2,46		6,12
	Passetto antibagno	2,49	1,40		3,87
	wc	2,49	2,65		6,60
	TOTALE				136,00

Dati catastali dell'unità immobiliare

I beni sono identificati nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (cfr. Allegati D) per come segue nella tabella sotto indicata :

Unità immobiliare : FOGLIO 61 PARTICELLA 78 subalterno 16									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	CI	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
61	78	16	3	A/3	3	5,5		Euro 298,25	VIALE FIUME MESINA N. 21 Piano T
INTESTATO:									Proprietà 1/1



Regolarità catastale

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione corrisponde all'attuale visura catastale (**conformità soggettiva e oggettiva**).



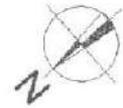
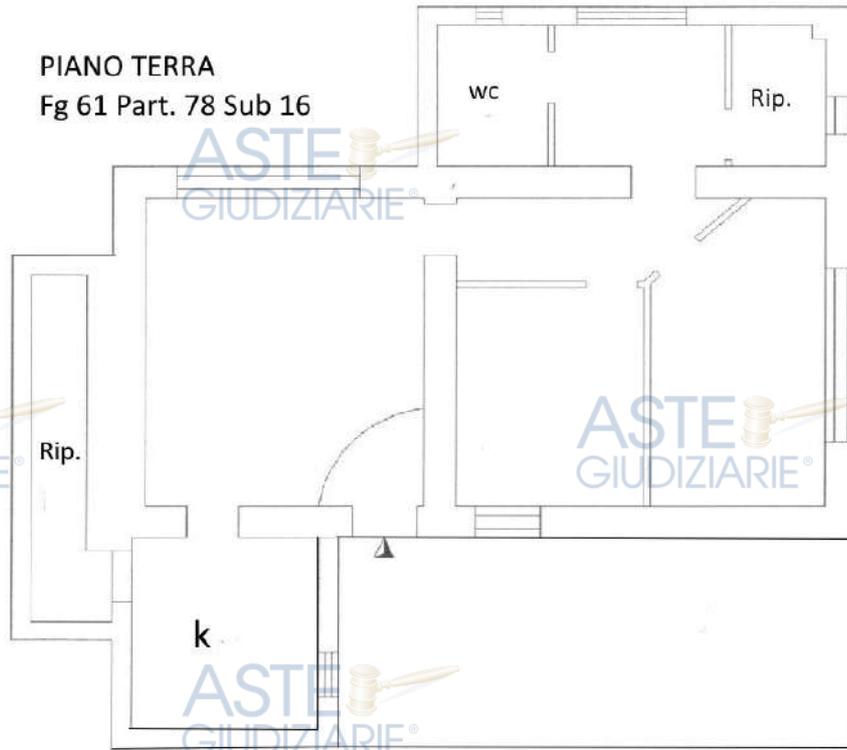
■



PROCEDURA N. 61/2019 r.g.espr.



PIANO TERRA
Fg 61 Part. 78 Sub 16



Storico catastale dell'unità immobiliare

Il C.T.U si è recato, più volte, presso l'Agenzia del Territorio in modo da verificare le particelle corrispondenti all'ubicazione segnalata dai certificati notarili o eventuali nuovi indirizzi da segnalare e rettificare la documentazione ipo-catastali.

Viene, di seguito, riportato la tabella esplicativa che semplifica i passaggi catastali, le soppressioni e le fusioni che hanno generato l'attuale superficie immobiliare riferite esclusivamente ai documenti legali in mio possesso.

Unità immobiliare	Periodo di riferimento	Trascrizioni a favore	Particelle Soppresse o variate	Intestati catastali
Foglio 61 Particella 78 Sub 8 Viale Fiume Mesina Piano T	Dal 03/09/2004 (data ventennale corrispondente all'incarico ricevuto) al 11/07/21	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/09/1979 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Voltura n. 69/1980 in atti dal 19/12/1989	Foglio 61 Particella 78 Sub 2	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

PROCEDURA N. 61/2019 r.g.espr.



				proprietario di 1 / 2 in regime di comunione
Foglio 61 Particella 78 Sub 9 Viale Fiume Mesina Piano T	Dal 11/07/2005 al 14/06/2011	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/09/2005 ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ CATANZARO in atti dal 21/09/2005	Foglio 61 Particella 78 Sub 8	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
Foglio 61 Particella 78 Sub 16 Viale Fiume Mesina Piano T	dal 14/06/2011 in atti dal 20/06/2011 fino ad oggi	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/06/2011 ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ ████████████████████	Foglio 61 Particella 78 Sub 9	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
LA PROPRIETA' VENTENNALE RISULTA ACCERTATA				

Rappresentazione fotografica del bene



PROCEDURA N. 61/2019 r.g.espr.



13/30
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA N. 61/2019 r.g.espr.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

14/30





RISPOSTA AL QUESITO

Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Identificazione dell'unità immobiliare e diritti reali sul bene

Il complesso immobiliare risulta pervenuto in piena proprietà al [REDACTED]
 Compravendita registrato all'Ufficio del Registro di Catanzaro [REDACTED] pertorio n.
 [REDACTED] ortati nel
 pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione notarile consentendo l'univoca
 individuazione del bene. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello delle
 due titolarità degli esecutati.

Non esistono comproprietari del bene pignorato

RISPOSTA AL QUESITO

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

Titolo di possesso del bene pignorato ed eventuali contratti esistenti

L'immobile risulta attualmente di proprietà e nel possesso dell'esecutato per la quota 1/1 [REDACTED]

Al momento del sopralluogo avvenuto il 18 settembre 2024 l'unità immobiliare risulta libera e non esistono contratti antecedenti o successivi al pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO

Critero 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)

Premessa

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, alla data dell'incarico.

Il complesso immobiliare è incluso nella categoria catastale **A/3 Abitazione di economico**, per la quale non si dovrebbe applicare, nessuna norma della L. 392/1978 (art. 26 della medesima legge), prevedendo per il bene in oggetto un regime di libera contrattazione.

In effetti l'abitazione, per le peculiari caratteristiche che lo contraddistinguono, potrebbe trovare una ragionevole collocazione sul mercato abitativo solo se escludendo le suddette ragioni normative. Viceversa l'utilizzo ipotizzato, ai fini della stima, è di considerare il bene come immobile destinato solo ad uso abitativo e familiare, naturalmente tenendo in debita considerazione lo stato di manutenzione, i nuovi allacci, le nuove realizzazioni impiantistiche e i lavori di ripristino.

La scelta dei valori presi a riferimento ha tenuto conto di tutti gli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, dalla regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato di fatto, d'uso e di manutenzione, dallo stato di possesso ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché alle eventuali spese condominiali insolute (non presenti nella nostra procedura). In maniera analitica sono stati analizzati gli adeguamenti e le correzioni occorrenti a determinare il costo di mercato più attendibile del bene esecutato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia.

I principali elementi di riscontro su cui si è basata la stima sono i seguenti:





FONTI INDIRETTE

- 1_ Associazioni di Costruttori (Ance Calabria)
- 2_ Ordini Professionali
- 3_ Consulenti Immobiliari

FONTI DIRETTE

- 1_ Contratti di Compravendita
- 2_ Perizie Giudiziarie
- 3_ Inserzioni sulla stampa



Aspetti economici e procedimenti estimativi

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, da valutare alla data attuale.

Esistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la **comparazione**:

il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Comunque non possono essere ignorati i riflessi sul mercato locativo e sulle problematiche estimative conseguenti alla introduzione della disciplina delle locazioni di immobili urbani (Legge 392/1978 e successive modifiche).

Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai due seguenti criteri:

stima diretta o sintetica

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Metodo e criterio di stima adottati

Dopo un'analisi sulle capacità edificatorie della zona interessata e una conoscenza tecnica del bene da valutare l'esperto ha deciso di applicare come procedura di stima il **metodo comparativo diretto**. Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili. In base alle indagini effettuate sulle recenti

transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona di Catanzaro - Signorello si è determinato una quotazione media per immobili ad uso abitazione avendo cura di scartare i prezzi estremi cioè quelli molto bassi e molto alti in quanto non rappresentativi dei valori usuali di compravendita.

In sintesi si è proceduto secondo una metodologia articolata in cinque fasi:

FASE A – Calcolo delle superfici convenzionali (tenendo conto della precedente singola sommatoria dei vani)

FASE B – Reperimento dei dati relativi alle fonti dirette e indirette

FASE C - Elaborazione dati e determinazione dei valori medi

FASE D – Coefficienti medi e valore commerciale dei beni

FASE E – Riepilogo e determinazione del valore del bene a base d'asta

Detto metodo è stato applicato per il LOTTO DI VENDITA determinando il costo del bene “valutato a nuovo” e deducendo successivamente tutte le spese necessarie occorrenti al ripristino dell’immobile pignorato.

FASE A

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI

Calcolo superficie dell'unità immobiliare					
Superficie unità immobiliare				Coeff. %	Superficie commerciale
A SUPERFICI PRINCIPALI	Vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, scale e simili –		112,00	1	112,00
B SUPERFICI DI ORNAMENTO	Balconi , Terrazze, Scale esterne, Portici e Patii	comunicanti fino a metri quadri 25	0,00	0,35	0,00
		non comunicanti per la quota eccedente	0,00	0,10	0,00
B SUPERFICI DI ORNAMENTO I	Corti e Cortili	comunicanti fino a metri quadri 25	24,00	0,10	2,40
		comunicanti per la quota eccedente	0,00	0,02	0,00
B SUPERFICI DI ORNAMENTO I	Giardini e aree di pertinenza"	comunicanti fino a metri quadri 25	0,00	0,10	0,00
		comunicanti per la quota eccedente	0,00	0,02	0,00
C SUPERFICI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI	Box	Nel computo metrico viene defalcato dai lavori di ripristino	0,00	0,50	0,00

SOMMANO			114,40
e in cifra tonda			114,00

FASE B

REPERIMENTO DEI DATI RELATIVI ALLE FONTI DIRETTE E INDIRETTE, ELABORAZIONE E STIMA

Fonti acquisite

- Tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare contenente i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel trimestre di riferimento per le aree interessate e per quelle adiacenti. (cfr. Allegato H);
- Valori rilevati dell'andamento immobiliare riferito esclusivamente all'area interessata;
- Valori rilevati attraverso indagini di mercato (Agenzia Immobiliari) vendite immobili con caratteristiche simili nell'area interessata o limitrofa (cfr. Allegato H);

FASE C

ELABORAZIONE DATI E DETERMINAZIONE DEI VALORI MEDI

Stima in base al valore Nominale

VALORE RILEVATO DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Attraverso i dati acquisiti dal sito OMI dell'Agenzia del Territorio per l'area interessata si deduce un valore vicino a quelli emersi a seguito di indagine presso le agenzie immobiliari. Per quanto riguarda le abitazioni economiche ricadenti nella zona interessata è opportuno considerare la tipologia abitativa relativa alla media tra i due valori di mercato (min. e max) per le abitazioni civili.

A 3 - ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		
Valore minimo	Valore massimo	Valore medio considerando che trattasi di abitazione
880 €/mq	1000 €/mq	940 €/mq

VALORI RILEVATI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI
ZONA: SEMICENTRALE – CATANZARO SIGNORELLO

Il valore del mercato immobiliare della zona è stato determinato a seguito di indagine sulle compravendite di immobili simili per tipo e caratteristiche effettuate nel periodo compreso tra gennaio e ottobre 2024. Le informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari

IMMOBILE VENDITA <i>(cfr. Allegato H – per i particolari)</i>	IMPORTO euro	MQ	€/mq
Casa indipendente in Viale Fiume Mesina	167.000	224	746
Bilocale in Signorello	69.000	65	1.061
Casa indipendente in Viale Fiume Mesina	72.000	82	878
COSTO MEDIO DELLE COMPRAVENDITE	308.000	291	1060

FASE D**COEFFICIENTI MEDI E VALORE COMMERCIALE DEI BENI**

I valori fin qui determinati sulla base dei valori degli immobili della zona in condizioni normali, partendo dal valore medio di riferimento si applicheranno eventuali coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità dell'immobile.

Tabella sintetica riepilogo coefficienti correttivi di differenziazione

Localizzazione del bene	Categoria	Foglio	Part.	Sub	Piano	Coefficiente correttivo
Abitazione economica - Viale Fiume Mesina 21 - Catanzaro	A/3	61	78	16	T	0,85

Tabella delle compravendite

VALORE MEDI RILEVATI ALLA RICERCA	euro
VALORE RILEVATI ATTRAVERSO L'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (V.N.U.)	920,00
VALORE AGENZIE IMMOBILIARI – CATANZARO	1.058,00
VALORE MEDIO A METRO QUADRO (920,00+1.058,00)/2 =	989,00

FASE E**RIEPILOGO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA**

Il valore di mercato del bene si ottiene dalla media dei valori ottenuti nei precedenti paragrafi decurtandolo delle spese per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica, ivi comprese le eventuali opere edili ed impiantistiche, oltre che di una quota di abbattimento forfettario per assenza di garanzia.

Eventuali opere da eseguire sul bene e relativi costi

Il bene **risulta conforme** sulla base dei parametri e della normativa vigente ossia sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite dalla legge approvata anche se non è stato possibile il confronto diretto con la sanatoria edilizia citata dal Notaio Rocco Guglielmo nell'Atto di Compravendita.

L'appartamento tuttavia risulta funzionale all'uso sia nella metratura globale che nei singoli ambienti ma, nel corso del sopralluogo eseguito il 22 ottobre 2024, vengono riscontrati alcuni difetti di rifinitura dei muri interni e soprattutto la totale mancanza di allacci alle opere impiantistiche (gas e corrente elettrica) tali da consentire l'abitabilità dell'immobile e decretare così il confort generale dell'alloggio.

Gli interventi mancanti richiesti comporteranno delle **spese edili** pari ad **euro 5.000** di seguito dettagliatamente riportate:

Onorario professionista abilitato concernente Disbrigo pratiche urbanistiche e catastali Direzione dei Lavori Coordinatore della sicurezza sul cantiere	1.500
Diritti di istruttoria Ufficio Tecnico Comunale	300
Ripristino dei luoghi Rifacimento di intonaco e relativa pittura in alcuni ambienti Esecuzione di tracce per il passaggio della tubazione e successiva chiusura delle stesse Eventuale sigillatura con idoneo materiale per infissi esterni	3.200
TOTALE SPESE EDILI da detrarre	5.000

E delle **spese impiantistiche** pari ad **euro 15.000** di seguito dettagliatamente riportate:

Posa in opera dei condizionatori e condensatori d'aria con inverter o dei radiatori in ghisa per completare il sistema riscaldante Nuova distribuzione ed erogazione di gas metano Posa in opera di scaldabagno elettrico da 100 litri Posa di cassette e tubazione protettiva impiantistiche Nuova certificazione sia dei lavori eseguiti che delle opere impiantistiche realizzate	15.000
TOTALE SPESE IMPIANTISTICHE-TECNOLOGICHE da detrarre	15.000

Calcolo analitico valore commerciale del bene**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**

VALORE COMMERCIALE STIMATO A NUOVO Superficie mq 114,00	
Mq 114,00 x €. 989,00 x 0,85 (coeff. correttivo)	95.834,10
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE:	
SPESE EDILI OCCORRENTI PER ADEGUAMENTO DEI VANI	- 5.000,00
SPESE IMPIANTISTICHE OCCORRENTI PER IL RIPRISTINO E LA CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE	- 15.000,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE	75.834,10
ULTERIORI RIDUZIONI PER MANCATA OPERATIVITA' DELLA GARANZIA, PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'	- 5.834,10
	-
VALORE DEL BENE	70.000,00

Valore commerciale del bene

Il valore commerciale del bene a base d'asta è di **70.000 euro (euro settantamila)**. A questa stima si è giunti dopo aver detratto le opere edili ed impiantistiche necessarie per portare l'immobile nella suo originario apprezzamento e contrapporlo non solo alla valutazione delle abitazioni e alle indicazioni del settore immobiliare ma anche tenendo conto della media valutazione sugli immobili civili dell'agenzia delle Entrate.

RISPOSTA AL QUESITO

Possibile formazione del bene in lotti separati, ove possibile, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita

La piena proprietà dell'immobile pignorato risulta in titolarità all'esecutato. Non esiste possibilità di trasformare l'immobile in lotti separati sia per caratteristiche edilizie e precisa destinazione catastale che per gli spazi interni e i relativi servizi accessori. Per questo motivo il bene si può dichiarare non comodamente divisibile sotto l'aspetto strutturale ed economico-funzionale. La vantaggiosità di vendita perciò permane nella situazione reale e non si prefigura in ulteriori frammentazione delle unità immobiliari.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica della possibilità di una divisione in natura del bene, in caso di comproprietà, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

Non esiste possibilità di una divisione in natura per il bene oggetto della procedura, lo stesso è in testa ad una unica proprietà e non sono presenti altri comproprietari. Perciò non risulta necessario

alcun progetto che disponga la divisione del bene esecutato e il relativo calcolo dei conguagli spettanti.

RISPOSTA AL QUESITO

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.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta regolarmente secondo il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione pertanto non risultano vincoli che incidono sull'attitudine edificatoria.

Nella sottostante tabella vengono riassunti gli eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
A	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Fabbricato: Abitazione ad uso abitativo dotato di Attività edilizia in Sanatoria prot. 11109 del 4 febbraio 20111 Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Catanzaro non evidenziano alcun vincolo
B	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Fabbricato: Abitazione ad uso abitativo dotato di Attività edilizia in Sanatoria prot. 11109 del 4 febbraio 20111 Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Catanzaro non evidenziano alcun vincolo
C	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -	Non ci sono oneri condominiali a carico dell'acquirente, né spese straordinarie né cause pendenti in corso.
D	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Non risultano gravami da "usi civici" né diritti demaniali di superficie
E	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Trattandosi di fabbricato urbano e quindi non di terreno, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura
F	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
G	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Nessuno
H	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Non esistono domande giudiziali trascritte, diverse dalla ipoteca giudiziale gravante sul bene stesso
I	Difformità catastali	L'estratto planimetrico risulta fedele allo stato dei luoghi.
L	Difformità urbanistico-edilizie	Pratica di Sanatoria Edilizia n. 11109 del 4 febbraio 2011 menzionato nell'Atto di Compravendita

RISPOSTA AL QUESITO -

Verifica 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'art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalle carte assenti (sanatoria edilizia) non esistono opere abusive accertabili e quindi non è contemplata la possibilità di una eventuale prossima sanatoria a i sensi del citato art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento risulta conforme solo alla disciplina urbanistica vigente.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Descrizione generale degli impianti tecnologici

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico con allaccio alla condotta comunale e di impianto fognario realizzato quest'ultimo attraverso la raccolta delle acque luride che confluiscono in un pozzetto posto all'esterno. L'unità però non è dotata di riscaldamento e non possiede anche una produzione di acqua calda per i sanitari.

I suddetti apparati esistenti (acqua e fognatura) sono tuttavia privi di certificazione e adeguamento alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza.

In generale l'unità abitativa **è sprovvista** della **Dichiarazione di Conformità degli Impianti ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37** in grado di regolare la sicurezza degli attacchi elettrici, radiotelevisivi e idrosanitari (riferendosi al boiler scaldabagno o alla caldaia). Il quadro elettrico generale, ad oggi, risulta inesistente.



Dettaglio degli impianti esistenti

Impianto elettrico

L'impianto interno di collegamento ai vani è realizzato sotto traccia ma il quadro contatori non esiste come sopra menzionato e, in prossimità dell'ingresso, risulta presente l'alloggiamento di tale impianto. In ogni caso la conduzione elettrica dell'appartamento è disgiunta dall'abitazione.

Impianto gas

L'impianto, a servizio dell'edificio, non è rispondente alle normative di legge avendo il contatore presente ma in disuso. Internamente i fornelli risultano serviti da bombola a gas anche se la tubazione di collegamento alla piastra non è omologata. In uno delle camere è presente una canalizzazione presumibilmente di gas metano che dovrebbe erogare gli impianti. Allo stato attuale questo ultimo collegamento risulterebbe serrato, inadeguato e non segnalato.

Impianto termico

L'impianto risulta inesistente.

Impianto telefonico

Non esiste l'impianto.

Impianto idrico-fognario

L'impianto idrico risulta incassato con tubazioni in acciaio zincato, che dal contatore esterno erogano l'abitazione. Lo stesso è ubicato a due

metri dall'edificio ed è funzionante. Per quanto riguarda l'impianto fognario risulta corrispondente alle norme ed è posizionato lungo la strada di collegamento sul lato opposto all'ingresso della abitazione. Allo stato attuale, l'impianto soddisfa le esigenze di scarico di più edifici.

Impianto di allarme

Non esiste l'impianto.





Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il bene interessato dalla procedura esecutiva è provvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica così come richiesto dal [REDACTED]. **Allegati I)**



Catanzaro, 20 gennaio 2025

Il C.T.U.



Schema sintetico descrittivo del lotto di vendita

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di complesso immobiliare a destinazione abitativa costituito da un appartamento ad un piano e dall'area a parcheggio antistante l'ingresso. L'unità principale, ubicata in Viale Fiume Mesina 21 nel comune di Catanzaro località Signorello, è costituita da quattro vani, due bagni più uno spazio per accedere ai detti servizi sanitari, un corridoio, un locale a dispensa, ed occupa una superficie commerciale di mq 114, censita al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio 61, particella 78, sub 16, Categoria A3.

Appetibilità e caratteristiche della zona e dell'immobile

Le caratteristiche particolari e generali motivano un giudizio sufficientemente positivo sull'appetibilità dell'immobile in esame. La zona infatti, anche trovandosi periferica rispetto al centro storico, risulta collegata con la sede stradale SP 13 e apprezzata per i nuovi insediamenti abitativi vicini alla vegetazione.

I caratteri architettonici, tipologici e distributivi del complesso in esame sembrano rispondere sufficientemente all'utilizzazione prevista, considerando tuttavia l'accesso grezzo al fabbricato.

Caratteristiche del mercato attuale

La situazione delle compravendite immobiliari relativa a beni simili non è molto dinamica. L'immobile in questione, per le sue particolari caratteristiche, continua a possedere un'appetibilità limitata ad un ristretto numero di operatori di mercato.

Stato di manutenzione

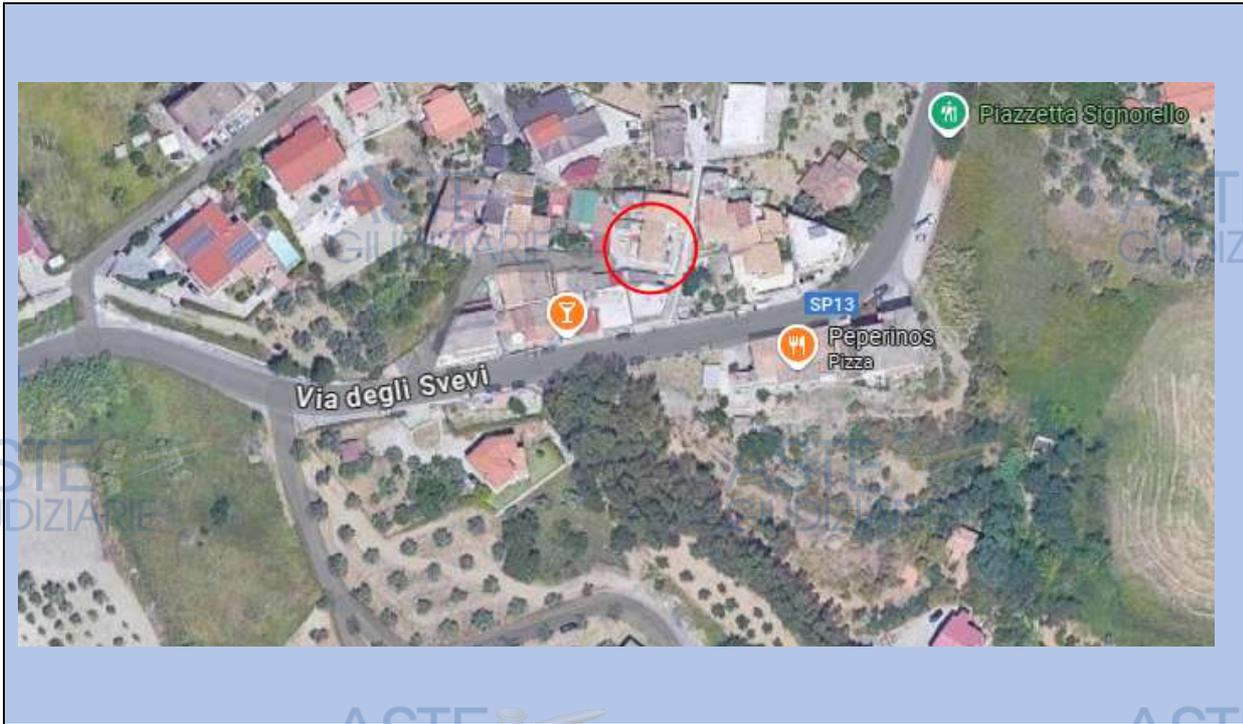
Il complesso ha finiture in sufficiente stato di manutenzione. Le strutture portanti non hanno necessità di consolidamenti. Tuttavia alcuni impianti e allacci sono assenti e tutti da adeguare alle vigenti normative. La pertinenza dell'appartamento si compone di uno spazio di sosta davanti l'ingresso.

PREZZO BASE : euro 70.000 (settantamila/00)

PRECISAZIONI URBANISTICHE E CATASTALI E VINCOLI

Edilizie, urbanistiche e catastali: l'immobile risulta coerente rispetto al progetto catastale censito all'ufficio dell'erario. Il progetto di Sanatoria Edilizia presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro (Richiamato nell'Atto di Compravendita dal Notaio Rocco Guglielmo n. 11109 del 4/2/2011) non è stato, tuttavia, reperito non risultando così possibile confermare o meno la coerenza edilizia del cespite in virtù del sopralluogo effettuato. Risulta chiaramente assente il Certificato di Abitabilità.

Vincoli, limitazioni d'uso e gravami: L'immobile è gravato da formalità che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita. Il bene è attualmente libero e occupato saltuariamente dal proprietario [REDACTED]. Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda ai quesiti della relazione peritale.



Catanzaro, 20 gennaio 2025

Il C.T.U.



PROCEDURA N. 61/2019 r.g.espr.

