

Perizia C.T.U. Procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016

[22-09-2016]

PREMESSA

Il Tribunale di Catanzaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha conferito al sottoscritto, **arch. Giorgio De Caro**, nato a **Catanzaro** il **19.07.1976**, C.F. **DCR GRG 76L19 C352B**, con studio in Catanzaro alla via L. Cardone, 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° **1672**, l'incarico di effettuare la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016 r.g.espr.

In ottemperanza a quanto disposto dal giudice dell'esecuzione, dott.ssa Song Damiani, il C.T.U. procedeva all'espletamento di quanto indicato nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima degli immobili (c.f.r. **Allegato 1**).

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI C.T.U.

- 06/06/2016: provvedimento G.E. di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita per il 20/10/2016 e raccomandazioni (cfr. **Allegato 1**);
- 14/06/2016: udienza G.E., giuramento di rito e ricezione incarico C.T.U. (cfr. **Allegato 2**);
- 14/06-04/07/2016: prime acquisizioni e studio atti relativi al procedimento esecutivo oggetto di E.I. 71/16 incluso ATTO di PIGNORAMENTO e CERTIFICATO NOTARILE DI DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE (documentazione acquisita in copia ma non allegata in perizia perché già presente in atti);
- 23/06/2016: comunicazione tramite raccomandate A.R. alla sola parte eseguita, della data (01/07/2016) del sopralluogo C.T.U. presso i cespiti oggetto di E.I. nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) (cfr. **Allegati 3**);
- 27/06/2016: comunicazione alle parti, tramite P.E.C., della data del sopralluogo C.T.U. presso i cespiti oggetto di E.I. nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) fissata inizialmente al 01/07/2016 e rinviata al 05/07/2016 successivamente alla richiesta della parte eseguita per poter garantire l'accesso (nuova fissazione avvenuta sempre via P.E.C. in data 01/07/2016) (cfr. **Allegati 3**)

- 29/06/2016: indagini catastali presso Ufficio Tecnico Erariale Catanzaro: visura storica, planimetria, elaborato planimetrico, stralcio estratto di mappa (cfr. **Allegati 4**);
- 05/07/2016: sopralluogo C.T.U. sul Lotto Esecutato, eseguito (cfr. Verbale Sopralluogo **Allegato 5**);
- 26/07/2016: deposito telematico presso la Cancelleria del Tribunale della breve relazione descrittiva richiesta dal G.E. successiva al sopralluogo dei cespiti eseguiti (cfr. **Allegati 7**);
- 23/08/2016: richiesta copia contratti di locazione in essere presso Agenzia delle Entrate di Catanzaro;
- 25/08/2016: richiesta Certificato Destinazione Urbanistica, Certificato Vincoli, accesso atti presso comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) e contestuale ritiro atti inerenti a concessioni edilizie, Certificato Destinazione Urbanistica e Certificato Vincoli presso U.T.C. comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz) (cfr. **Allegati 8**);
- 14/06-15/09/2016: indagini internet mercato immobiliare, raccolta dati bibliografici e ricognizione agenzie immobiliari di zona (*Fase Estimativa Procedura*) (cfr. **Allegati 9**);
- 13/09/2016: ritiro certificazione contratti di locazione in essere presso Agenzia delle Entrate di Catanzaro (cfr. **Allegato 10**);
- 22/09/2016: inoltro perizia alle parti (tramite P.E.C.);
- 29/09/2016: misura definitiva perizia C.T.U. (cfr. **Allegato 11**);
- 30/09/2016: deposito relazione peritale C.T.U.
- 20/10/2016: udienza G.E. di fissazione modalità di vendita T.I. 7/0/16

Acquisita ed analizzata la documentazione su indicata, ed a seguito dei rilievi e delle ricerche di mercato, il C.T.U.:

PROCEDEVA ad (cfr. Verbale Conferimento Incarico in **Allegato 2** e Raccomandazioni in **Allegato 1**):

- *identificare* l'immobile pignorato di cui all'oggetto della presente relazione (con indicazione dei dati catastali e dei confini) (punto 1 delle raccomandazioni);
- *descrivere* lo stato dell'immobile pignorato di cui all'oggetto della presente relazione (punto 2 delle raccomandazioni);
- *indicare lo stato di possesso dell'immobile esecutato e se lo stesso risulta libero o occupato da terzi* con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento (punto 3 delle raccomandazioni);
- *determinare il valore*, con l'indicazione dei criteri di stima usati, al fine di determinare il prezzo base di vendita (punto 4 delle raccomandazioni);
- *definire una eventuale divisione in lotti separati*, per una maggiore vantaggiosità di vendita e/o migliore individuazione del bene (punto 5 delle raccomandazioni);
- *in caso di comproprietà predisporre un progetto di massima* per una eventuale divisione in natura del bene esecutato (punto 6 delle raccomandazioni);
- *indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri*, che resteranno a carico dell'acquirente (punto 7 delle raccomandazioni);
- *indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri*, che saranno cancellati o risulteranno non opponibili all'acquirente (punto 8 delle raccomandazioni);
- *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene* previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica (punto 9 delle raccomandazioni);
- *verificare gli impianti esistenti* con contestuale rilascio di certificazione A.P.E. (punto 10 delle raccomandazioni);
- *verificare il titolo di proprietà* (punto 11 delle raccomandazioni);
- *redigere la relazione di riepilogo finale*;
- *estrarre reperto fotografico digitale* (esterno/interni) dello stato dei luoghi.

PUNTO 1

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI
ED EVENTUALE DIVISIONE IN LOTTI**

Il bene immobile sottoposto a pignoramento è distinguibile in un **unico lotto**, ricadente nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio (Cz).

Esso si compone di:

- a. **Locale** sito in Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, Loc. Fego snc, identificata in catasto al fg. 22 p.lla **963** sub **14**;

L'unità immobiliare appartiene ad un fabbricato che si compone di altre unità di tipo residenziale e commerciale ed è identificata col sub 14. L'unità è situata al piano S1 ed occupa una parte dell'estensione in pianta del fabbricato.

L'intero fabbricato è circondato da una corte non esclusiva (come visibile nell'immagine n. 1 "Stralcio mappa catastale") e parte di essa è accorpata ai locali posti al piano S1 per ciascuno dei quali tale corte viene definita, distinta e separata da muretti cancelli ed inferriate che ne evidenziano il perimetro.

Pertanto si individuano di seguito le particelle confinanti con la particella di appartenenza del fabbricato:

a *Nord*: p.lle **762** e **770** (entrambe di altra proprietà);

a *Est*: p.lle **770**, **992** e **783** (tutte di altra proprietà);

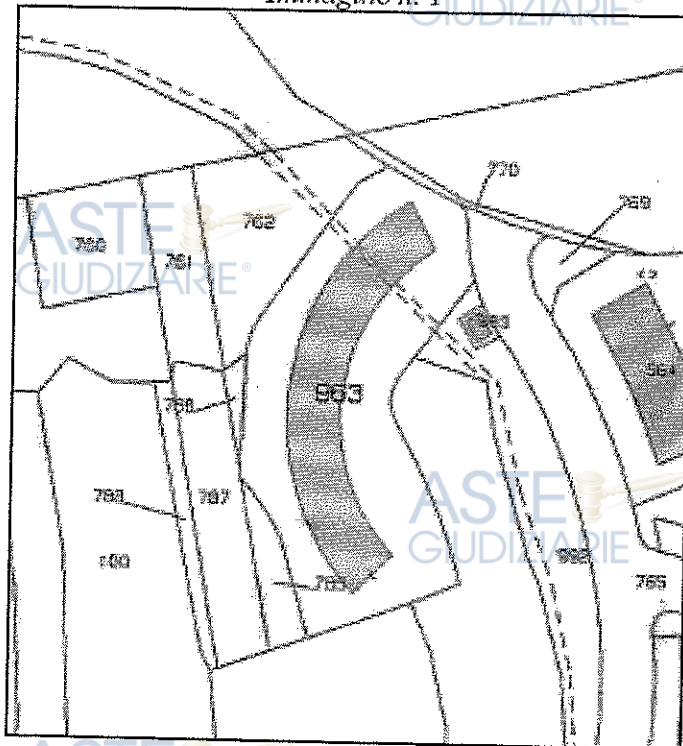
a *Sud*: p.lle **123** e **783** (entrambe di altra proprietà);

a *Ovest*: p.lle **785**, **786**, **787** (**parte**) e **762** (tutte di altra proprietà).

I suddetti limiti non sono ben evidenti e distinguibili in quanto non separati o fisicamente indicati con recinzioni o muretti.

L'inquadramento su mappa catastale risulta allo stato attuale coerente a quanto sopra descritto.

Immagine n. 1



Stralcio mappa catastale (p.lla963)

PUNTO 2

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'intero fabbricato, come detto, è circondato da una corte non esclusiva, di proprietà comune ai diversi appartamenti, i cui limiti perimetrali però non sono ben evidenti. In tale corte si accede direttamente dalla via comunale senza distinzione del passaggio da strada a corte.

La zona in cui è situato il lotto è una zona residenziale di nuova formazione composta prevalentemente da fabbricati dello stesso tipo e risulta situata nella parte sud del centro abitato della porzione marina del comune di Sant'Andre Apostolo dello Ionio, non molto distante da esso.

La corte esclusiva del sub 14 è accessibile dalla corte comune (utilizzata per il passaggio e la sosta di veicoli) attraverso un cancello pedonale. A vista è evidente che lo stato di occupazione del fabbricato e di quelli limitrofi è tipicamente stagionale e che non tutte le unità siano occupate.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, nello specifico, si compone di: *corte esclusiva* (mq 19.5 circa) e tre ambienti interni distinti e separati da tamponature interne (mq 42.5 circa). I tre ambienti interni sono catastalmente identificati come *locale deposito, cantina e ripostiglio*. Essi

risultano corrispondenti a quanto riportato nella planimetria catastale ed in linea con la destinazione d'uso assegnata alla costituzione dell'unità.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni: bisogna considerare d'altronde che l'immobile è di recente edificazione e l'utilizzo è stato ad oggi evidentemente limitato. Il locale, in sede di rilievo, evidenzia un effettivo uso dell'unità a scopo abitativo (probabilmente residenziale-stagionale). I tre ambienti suddetti, infatti, risultano attrezzati e dotati di impianti ed elementi di tipo sanitario per uso bagno (il locale ripostiglio) e cucina/soggiorno (il locale deposito, nel quale si trovano gli attacchi per l'impianto idrico/fognario).

La regolarità ed i titoli in forza dei quali il locale è stato realizzato, il suo stato effettivo di possesso, e tutte le necessarie verifiche utili alla stima dello stesso, alla data odierna, sono stati espletati. Il risultato di tali verifiche porta a concludere che ad oggi l'uso del locale non è stato coerente con quanto dichiarato nella certificazione ipocatastale. Sebbene non occupato stabilmente, infatti, si presenta in uno stato conservativo idoneo, e la presenza di impianti igienico sanitari, nonché la presenza e l'allaccio ad impianti idrico/fognari, ne consentono un uso abitativo che, se non già regolarizzato, potrebbe essere così modificato previa acquisizione dei giusti titoli e pagamento degli eventuali oneri dovuti.

PUNTI 3, 5 e 6

STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Lo stato di possesso dell'unità immobiliare è il seguente:

- libera e non vincolata da contratti formalmente in essere.

Trattandosi di un locale deposito posto all'interno di un fabbricato, lo stesso è chiaramente distinguibile e non necessita di divisioni essendo di unica proprietà.

PUNTI 7 e 8

FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DEI BENI PIGNORATI

A carico dell'acquirente

A seguito delle ricerche e delle verifiche effettuate risulta pendente a carico dell'acquirente la sola eventuale richiesta di agibilità, momentaneamente non acquisibile.

In fase di verifica, infatti, come esplicitato nel paragrafo relativo al punto 9 seguente, è stata rinvenuta una convenzione tra Comune e ditta proponente il Piano di Lottizzazione sul quale è stato successivamente concesso il Permesso di Costruire col quale è stato edificato il fabbricato in cui ricade il cespite oggetto della presente valutazione. L'inosservanza di alcuni articoli della convenzione da parte della ditta costruttrice non consente il rilascio di Agibilità per il fabbricato sebbene esso risulti compiuto e rifinito.

Sull'unità immobiliare è stata rinvenuta istanza di richiesta di Agibilità, ma tale richiesta è stata sostanzialmente diniegata per come meglio specificato nel paragrafo seguente. A tal proposito si segnala che, lo stato attuale, ovvero le caratteristiche minime essenziali per richiedere ed ottenere l'agibilità dell'immobile, in particolare l'altezza minima utile netta rispetto all'uso commerciale previsto, viene rispettata: La richiesta del certificato di agibilità ed il costo dei relativi oneri è quindi eventualmente acquisibile a valle del completamento di quanto richiamato nella convenzione su menzionata ed allegata.

Non opponibili all'acquirente

Come detto, è stata rinvenuta una convenzione urbanistica tra Comune e ditta proponente il Piano di Lottizzazione. Da detta convenzione si evince la mancata realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, a cura ed a carico della ditta proponente l'intervento di edificazione. Tali opere, la loro realizzazione, il pagamento degli eventuali oneri in sostituzione della loro realizzazione, resteranno a cura della ditta, o loro successori ed aventi causa.

PUNTO 9

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare, la stessa è stata edificata in forza del Permesso di Costruire n.765 del 22.09.2008 (cfr. **Allegato 8b**), relativo al lotto n. 1 del Piano di Lottizzazione [REDACTED] rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di S. Andrea Apostolo dello Jonio (Cz). Precedentemente al suddetto permesso è stata stipulata apposita convenzione urbanistica (cfr. **Allegato 8c**) tra il comune e la ditta [REDACTED] in data 30.05.2007 per disciplinare i rapporti tra i lottizzanti ed il comune stesso in ordine a tempi e modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione.

L'immobile è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti come visibile nell'allegato Certificato (cfr. **Allegato 8a**).

Si precisa che non essendo stato adempiuto quanto previsto dalla convenzione suddetta da parte della ditta [REDACTED] (in particolare quanto disposto agli articoli 4 e 5), in forza dell'art. 15 della succitata convenzione non è stato rilasciato, e ad oggi non è possibile rilasciare, il certificato di agibilità dei locali facente parte del Piano di lottizzazione. E' stata infatti rinvenuta comunicazione con preavviso di diniego al rilascio del certificato di agibilità (cfr. **Allegato 8d**) emessa dal comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio in data 23.02.2011 prot. N. 1296, nella quale viene specificata l'assenza del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) nonché l'assenza della cessione delle aree e delle opere suddette.

PUNTO 10

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI DEI BENI PIGNORATI

L'immobile risulta allacciato alle comuni forniture (elettricità, Gas) e servizi (acqua, fogne).

Tutti gli impianti dell'unità immobiliare in oggetto risultano adeguati e funzionanti.

In conformità a quanto richiesto al punto 10 delle raccomandazioni, la situazione energetica del fabbricato viene qui accompagnata da regolare certificazione A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica) riportato in allegato (cfr **Allegato 6**)

PUNTO 11

TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI

La proprietà dell'unità immobiliare in oggetto riportata nel Certificato Notarile presente in atti risulta coerente con gli atti formalmente registrati, ovvero fin dalla costituzione del cespite. Si ribadisce che la stessa discende dagli atti precedentemente riportati che si riepilogano di seguito: Piano di Lottizzazione [REDACTED] Convenzione urbanistica relativa al P. di L.; Permesso di costruire n. 765 del 22.09.2008.

PUNTO 4

PROCEDURA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Innanzitutto viene di seguito riportata la consistenza dell'immobile mediante riproduzione grafica della pianta rilevata dal C.T.U. in occasione del sopralluogo (05-07-2016).

Esaminato lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile **valore di mercato dei beni pignorati**, si è proceduto a:

- 1) mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette di analoghi immobili fatte da alcune **Agenzie Immobiliari on-line (Tecnocasa.it; TrovaCasa.it; Casa.it; Immobiliare.it)**, riviste di settore ed **annunci privati** tutti relativi o prossimi alla zona in cui ricade il bene pignorato;
- 2) controllare tale risultato per via indiretta con una **stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell' *Osservatorio dei beni immobiliari*;
- 3) Controllare ulteriormente i due risultati precedenti con una **terza valutazione dell'immobile ottenuta per via analitica** (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato).

Con la *prima metodologia* è stato possibile "svincolarsi" virtualmente dal parere unico del C.T.U., conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio quali ad es.:

- ✓ **Scarsità di richieste di acquisto di appartamenti nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico come l'appartamento oggetto di E.I.;**
- ✓ **Scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto;**
- ✓ **Presenza/Assenza di servizi nella zona di ubicazione;**
- ✓ **Riluttanza degli acquirenti a considerare immobili con consistenti lavori da effettuare se possono disporre di appartamenti nuovi;**
- ✓ **Stato conservativo e condizioni di esposizione medie degli immobili e delle loro pertinenze;**
- ✓ **Tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.**

Con la *seconda metodologia* è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare (attraverso una tendenza più generale frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico risultante dalle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio) eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale

consistenza metrica del bene ad un **valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio**, in base alle caratteristiche possedute dai cespiti da stimare.

Con la **terza metodologia** è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla sua redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Sono state dunque seguite dal C.T.U. metodologie quanto più impersonali ed oggettive possibili, compatibilmente col grado di informazione e cognizione raggiungibile nei limitati giorni di indagine.

I dettagli di calcolo dei 3 procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la **media dei tre risultati** fornirà infine l'esito della stima.

RILIEVO METRICO FOTOGRAFICO

In data sopralluogo dunque, identificato l'immobile oggetto di esecuzione, il C.T.U. contestualmente effettuava sulla base delle planimetrie catastali in **Allegato 4** (cfr.) le necessarie misurazioni con l'ausilio di rollina metrica tradizionale (portata max 8 metri lineari) ed effettuava relativo rilievo fotografico digitale (cfr. **Allegato 12**)

Il sopralluogo è stato eseguito dal C.T.U. alla presenza, per conto del **Debitore**, del liquidatore e legale rappresentante pro-tempore del soggetto debitore. Questi ha consentito l'accesso ai luoghi.

La relazione fotografica in **Allegato 12**, di 8 pagine, è stata redatta utilizzando 13 foto su un totale di 55 del completo rilievo fotografico.

Il rilievo metrico dell'immobile è stato effettuato dal C.T.U. in data sopralluogo 05/07/2016. Detto rilievo metrico è stato successivamente elaborato in formato grafico (cfr. **Allegato 11**) desumendo quindi il seguente:

COMPUTO DELLE SUPERFICI

a. **Locale deposito** piano seminterrato **h=2,35 m.**

N.C.E.U.; Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, fg. 22, p.lla 963, sub 14, classe 2, categoria C/2, superficie catastale **51 m²**, rendita **37,75 euro**.

- Locale Deposito: **23,6 m²**

- Locale Cantina: **14,5 m²**

- Locale Ripostiglio: **4,4 m²**

- **Superficie utile netta LOCALE: 42,50 m²**

- **Superficie commerciale LOCALE (75%): 31,875 m² (in cifra tonda) 32,00 m²**
- Corte esclusiva: 19,5 m²
- **Superficie commerciale CORTE (10%): 1,95 m² (in cifra tonda) 2,00 m²**
- **Superficie TOTALE (compresa corte): 62,00 m²**
- **Superficie TOTALE COMMERCIALE (compresa corte): 34,00 m²**

Di seguito si riportano ora le valutazioni dirette degli immobili eseguiti oggetto di stima fatte da alcune Agenzie Immobiliari on-line, riviste di settore ed annunci privati.

Le valutazioni così estratte sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla *libera contrattazione di mercato*.

A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, nessuna delle valutazioni effettuate è stata considerata dato eccezionale da escludere dalla media, per cui delle diverse valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una **media equiponderale puramente aritmetica**.

Per le valutazioni effettuate a corpo o a valore unitario con intervallo di confidenza è stato considerato il valore medio dell'intervallo.

Si precisa che la ricerca on-line è stata effettuata per tipologia commerciale, in alcuni casi estesa al tipo negozi per compensare l'eventuale mancanza di riferimenti di pari metratura (cfr **Allegati 9**). Dei quattro maggiori siti on-line solo due hanno prodotto risultati utili. È stata quindi ricavata la media dei valori considerati per ogni singolo sito web successivamente mediato con i valori medi di tutti i siti web considerati (in totale 2).

Dai prospetti sopra riportati è stato dedotto il **valore medio** in cifra tonda di seguito riportato:

CALCOLO VALOR MEDIO STIME AGENZIE IMMOBILIARI

Tecnocasa.it (n. 0 annunci)

Totale	0 €
<u>MEDIA</u>	<u>0 €</u>

TrovaCasa.it (n. 1 annunci su 1)

1 (magazzino 75 m ²)	30.000 €
Totale	30.000 €
<u>MEDIA</u>	<u>30.000 €</u>

Perizia C.T.U. – esecuzione immobiliare n. 71/2016

Casa.it (n. 4 annunci su 9)

1 (magazzino 67 m ²)	88.000 €
1 (magazzino 50 m ²)	40.000 €
1 (magazzino 75 m ²)	30.000 €
1 (magazzino 60 m ²)	50.000 €
Totale	208.000 €
<u>MEDIA</u>	<u>52.000 €</u>

Immobiliare.it (n. 0 annunci)

Totale	0 €
<u>MEDIA</u>	<u>0 €</u>

Considerando ora i due valori medi, ed estraendo da essi la media generale si ha:

$$V = (\text{€ } 30.000 + \text{€ } 52.000) / 2 = 82.000 / 2 = \text{€ } 41.000$$

per un VALORE COMMERCIALE TOTALE (in cifra tonda) = **41.000 €**

Un'ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dal C.T.U. tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenzia territorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta) per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La rilevazione diretta viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente.

Tanto ciò premesso, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2015 risulta (c.f.r. **Allegato 9**) che il valore di mercato in €/m² per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Magazzini è:

CALCOLO VALORE DI STIMA UNITARIA a partire dai dati dell'*Osservatorio dei beni immobiliari*

nel comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio oscilla tra un valore min di 430 €/m² ed un valore max di 500 €/m² con riferimento alla Superficie (coperta) Lorda (L) del locale.

Considerando dunque il valore massimo di tali intervalli di confidenza (ciò per tener conto, sia dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e sia della flessione subita dai valori di mercato attuali rispetto a quelli riferiti al 2° semestre 2015) si ha:

VALORE UNITARIO MASSIMO = 500 €/m²

Questo è il dato che il C.T.U. ha estrapolato dal sito dell'Osservatorio.

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la somma della superficie COMMERCIALE (Netta) coperta dell'immobile, ovvero 52,25 m² (comprensivo delle superfici di corte esclusiva) (c.f.r. rilievo in **Allegato 11**)

si ottiene il seguente:

$$V = €500 * 34 \text{ m}^2 = 17.000 \text{ €}$$

per un VALORE COMMERCIALE TOTALE (in cifra tonda) = **17.000 €**

Una terza valutazione del bene pignorato è stata eseguita dal C.T.U. per via analitica indiretta sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tale redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

CALCOLO VALORE DI STIMA PER VIA ANALITICA a partire dai dati dell'*Osservatorio dei beni immobiliari*

A tal uopo, il C.T.U. dalle indagini ricognitive effettuate presso le agenzie immobiliari on-line e riviste di settore, ha rilevato che il fitto nella zona di ricaduta dell'immobile è libero e diffuso, e ha desunto i seguenti dati utili per la stima analitica:

- fitto mensile: $R_{m \text{ lordo}} = 200$ Euro/mese;
- oneri fiscali: 20%;
- saggio annuo di capitalizzazione: $r = 2,5\%$

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

Valore Capitale IMMOBILE

$$V = R_{\text{netto-annuo}}/r = (0.80 \times 200_{\text{euro/mese}} \times 12_{\text{mesi}}) / 0.025 = 1.920\text{€} / 0.025 = \underline{\underline{76.800 \text{ €}}}$$

per un VALORE CAPITALE TOTALE (in cifra tonda) = **76.800 €**

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

VALORE IMMOBILE OGGETTO Dell'ESECUZIONE 203/2014

Riepilogando i 3 risultati dei 3 criteri estimativi adottati che peraltro presentano valori numerici distanti tra loro si ha:

1. Valore risultante dalla *stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari on-line*: **41.000 €**;
2. Valore risultante dalla *stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari*: **17.000 €**;
3. Valore risultante dalla *stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi meritiati valutati attraverso le Agenzie Immobiliari on-line*: **76.800 €**;

da cui eseguendo la **media aritmetica dei 3 valori** risulta:

$$\text{Valore medio: } V = (41.000 + 17.000 + 76.800) / 3 = 44.933 \approx \underline{\underline{45.000 \text{ €}}} \text{ (in cifra tonda).}$$

A giudizio del C.T.U., non essendo a tale valore medio detraibili altri oneri pendenti a carico dell'acquirente, non ritenendo necessaria alcuna procedura di acquisizione del titolo di agibilità non essendo pregiudizievole la sua mancanza

si ottiene:

V = 45.000 €

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il **valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.**

Catanzaro, 22.09.2016

Il Tecnico incaricato

Arch. Giorgio De Caro

RIEPILOGO FINALE

Valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 71/2016
r.g.espr.

1. Identificazione dei Beni Pignorati Comprensiva Dei Dati Catastali:

Appartamento sito in Sant'Andrea Apostolo dello Jonio, Loc.tà Fego, identificato in catasto al fg. 22 p.lla 963 sub 14.

L'unità immobiliare indicata appartiene ad un fabbricato che si compone di altri appartamenti/locali. Il locale è situato al piano seminterrato ed occupa parte dell'estensione in pianta del fabbricato.

La particella di appartenenza del fabbricato è così confinante: a *Nord*: p.lle 762 e 770 (entrambe di altra proprietà); a *Est*: p.lle 770, 992 e 783 (tutte di altra proprietà); a *Sud*: p.lle 123 e 783 (entrambe di altra proprietà); a *Ovest*: p.lle 785, 786, 787 (parte) e 762 (tutte di altra proprietà).

2. Descrizione dei Beni Pignorati

L'intero fabbricato, come detto, è circondato da una corte non esclusiva, di proprietà comune ai diversi appartamenti, i cui limiti perimetrali però non sono ben evidenti. In tale corte si accede direttamente dalla via comunale senza distinzione del passaggio da strada a corte.

La corte esclusiva del sub 14 è accessibile dalla corte comune (utilizzata per il passaggio e la sosta di veicoli) attraverso un cancello pedonale. A vista è evidente che lo stato di occupazione del fabbricato e di quelli limitrofi è tipicamente stagionale e che non tutte le unità siano occupate.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni. Il locale, sebbene non occupato stabilmente, si presenta in uno stato conservativo idoneo ad una occupazione continuativa.

3. Stato di Possesso dei Beni Pignorati

Lo stato di possesso dell'unità immobiliare è attualmente riconducibile alla proprietà. Gravante su di esso non è stata reperita nessuna documentazione registrata relativa a locazioni o altro.

4. Formalità, Vincoli, Oneri dei Beni Pignorati

A carico dell'acquirente

Sull'unità immobiliare è stata rinvenuta istanza di richiesta di Agibilità, ma tale richiesta è stata sostanzialmente diniegata. Si segnala che, lo stato attuale, ovvero le caratteristiche minime essenziali per richiedere ed ottenere l'agibilità dell'immobile, in particolare l'altezza minima utile netta rispetto all'uso commerciale previsto, viene rispettata: La richiesta del certificato di agibilità ed il costo dei relativi oneri è quindi eventualmente acquisibile a valle del completamento di quanto richiamato nella convenzione urbanistica, ad oggi disattesa, ad oggi ostacolo al rilascio della suddetta certificazione.

Non opponibili all'acquirente

Come detto, è stata rinvenuta una convenzione urbanistica tra Comune e ditta proponente il Piano di Lottizzazione dalla quale si evince la mancata realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, a cura ed a carico della ditta proponente l'intervento di edificazione. Tali opere, la loro realizzazione, il pagamento degli eventuali oneri in sostituzione della loro realizzazione, resteranno a cura della ditta, o loro successori ed aventi causa.

5. Regolarità Edilizia ed Urbanistica dei Beni Pignorati

L'immobile risulta conforme alle norme urbanistiche e regolarmente autorizzato.

6. Verifica degli Impianti Esistenti dei Beni Pignorati

L'immobile risulta servito ed allacciato a tutti i comuni impianti che risultano essere in un buono stato d'uso/conservativo. Dello stesso viene rilasciata idonea certificazione energetica (APE)

7. Titolo di Proprietà dei Beni Pignorati

La proprietà dell'unità immobiliare è correttamente riportata nel Certificato Notarile presente in atti.

8. Stima dei Beni Pignorati

Computo delle Superfici

Superficie COMMERCIALE (Netta – compresa corte) = 34,00 m²

Conclusioni del processo estimativo - Valore immobile oggetto dell'esecuzione 71/2016

1. Valore risultante dalla *stima sintetica dell'immobile attraverso la media delle valutazioni fatte dalle Agenzie Immobiliari on-line*: **41.000 €**;

2. Valore risultante dalla *stima per valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari*: **17.000 €**;

3. Valore risultante dalla *stima analitica dell'immobile attraverso la capitalizzazione dei redditi meritati valutati attraverso le Agenzie Immobiliari on-line*: **76.800 €**;

da cui eseguendo la *media aritmetica dei 3 valori* risulta:

Valore medio: $V = (41.000 + 17.000 + 76.800) / 3 = 44.933 \approx \mathbf{45.000 \text{ €}}$ (in cifra tonda).

A giudizio del C.T.U.

il valore dell'immobile è dunque:

V = 45.000 €

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1:** provvedimento G.E. di nomina dell'esperto per la Stima dei beni pignorati, contestuale fissazione Udienza modalità di vendita per il 20/10/2016 e Raccomandazioni;
- Allegati 2:** verbale Conferimento Incarico;
- Allegati 3:** 3a copia inoltro Raccomandate A.R. e ricevuta Comunicazione alla Parte eseguita della data del sopralluogo C.T.U.; 3b copie inoltro P.E.C. e ricevute Comunicazioni alla Parte esecutrice e alla parte eseguita della data del sopralluogo C.T.U. e successivo rinvio;
- Allegati 4:** 4a visura storica; 4b estratto di mappa; 4c planimetrie ed elaborati planimetrici;
- Allegati 5:** copia Verbale sopralluogo C.T.U.;
- Allegati 6:** certificato APE;
- Allegato 7:** copia breve relazione descrittiva depositata presso la Cancelleria del Tribunale successivamente al sopralluogo con accesso ai cespiti eseguiti;
- Allegati 8:** 8a copia Certificato Destinazione Urbanistica e Vincoli comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz); 8b copia atti (Permesso di Costruire) reperiti presso il comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz); 8c copia atti (Convenzione urbanistica) reperiti presso il comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz); 8d copia Comunicazione Diniego Agibilità reperita presso il comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (Cz);
- Allegati 9:** 9a copia dati Osservatorio mercato immobiliare; 9b dati on-line Locali magazzino in vendita a Sant'Andrea Apostolo dello Jonio; 9c dati on-line Locali magazzino in affitto a Sant'Andrea Apostolo dello Jonio;
- Allegato 10:** certificato attestante i contratti di locazione in essere sull'immobile eseguito;
- Allegato 11:** planimetria di rilievo stato dei luoghi;
- Allegato 12:** repertorio fotografico (il reperto completo è fornito su supporto informatico digitale).