



TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **91/2023 R.G.E.** promossa da

TICINO SPV S.R.L.

contro



Giudice Esecuzione: dott.ssa Chiara DI CREDICO

Custode incaricato: avv. Alessandro FERRARI

Esperto incaricato: geom. Gianluca BULOTTA



RELAZIONE FINALE

Data: 8 novembre 2024



Il C.T.U.

geom. Gianluca Bulotta



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<u>PREMESSA</u>	<u>3</u>
<u>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</u>	<u>6</u>
<u>1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u>	<u>6</u>
<u>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>7</u>
<u>1.3 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE</u>	<u>7</u>
<u>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE</u>	<u>7</u>
<u>1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI</u>	<u>8</u>
<u>CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA’ - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</u>	<u>10</u>
<u>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA’</u>	<u>10</u>
<u>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO</u>	<u>10</u>
<u>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</u>	<u>12</u>
<u>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</u>	<u>12</u>
<u>CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI</u>	<u>13</u>
<u>CAP 5 – DIFFORMITA’ URBANISTICHE E CATASTALI</u>	<u>14</u>
<u>CAP 6 – STIMA DELL’IMMOBILE</u>	<u>15</u>
<u>6.1 – CRITERI DI STIMA</u>	<u>15</u>
<u>6.2 – STIMA DELL’IMMOBILE</u>	<u>17</u>
<u>6.3 – VALORE DI STIMA</u>	<u>18</u>
<u>CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI</u>	<u>19</u>
<u>INDICE DEGLI ALLEGATI</u>	<u>19</u>



PREMESSA

Nell'udienza del 31 marzo 2024, la Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Chiara De Credico ha nominato il sottoscritto geom. Gianluca Bulotta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2872, quale esperto nella procedura n. 91/2023 R.G.E. promossa dalla TICINO SPV S.R.L. contro i [REDACTED] accettando l'incarico affidatogli in data 5 aprile 2024.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2. 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 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 eventuali conguagli;*
- 7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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 via 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; 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;*
- 10. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 12 dicembre 2024, previo deposito di breve relazione scritta in ordine ai punti 1) 2) e 3) con allegata documentazione fotografica, all'esito del necessario sopralluogo.

Ciò premesso, in data 29 aprile 2024 alle ore 16:00, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario, avv. Alessandro Ferrari si è recato presso l'immobile oggetto del procedimento, sito al civico n. 11 di Via Tre Fontane, quartiere Siano del Comune di Catanzaro, per dare avvio alle operazioni peritali.

In tale circostanza era presente l' [REDACTED], precedentemente avvisata dall'avv. Ferrari, unitamente ai due figli minorenni con lei conviventi.

È stato fatto un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di dell'immobile oggetto di stima, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 16.42 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., nonché dopo aver depositato "relazione iniziale" con allegati (1-6) in data 6 maggio 2024, adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del procedimento in parola è ubicato nel Comune di Catanzaro, all'interno del caseggiato del quartiere Siano.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale, scuole), nonché di piccole realtà commerciali quali alimentari, bar, pizzerie/rostiticcerie tipiche dei quartieri periferici come quello in esame.

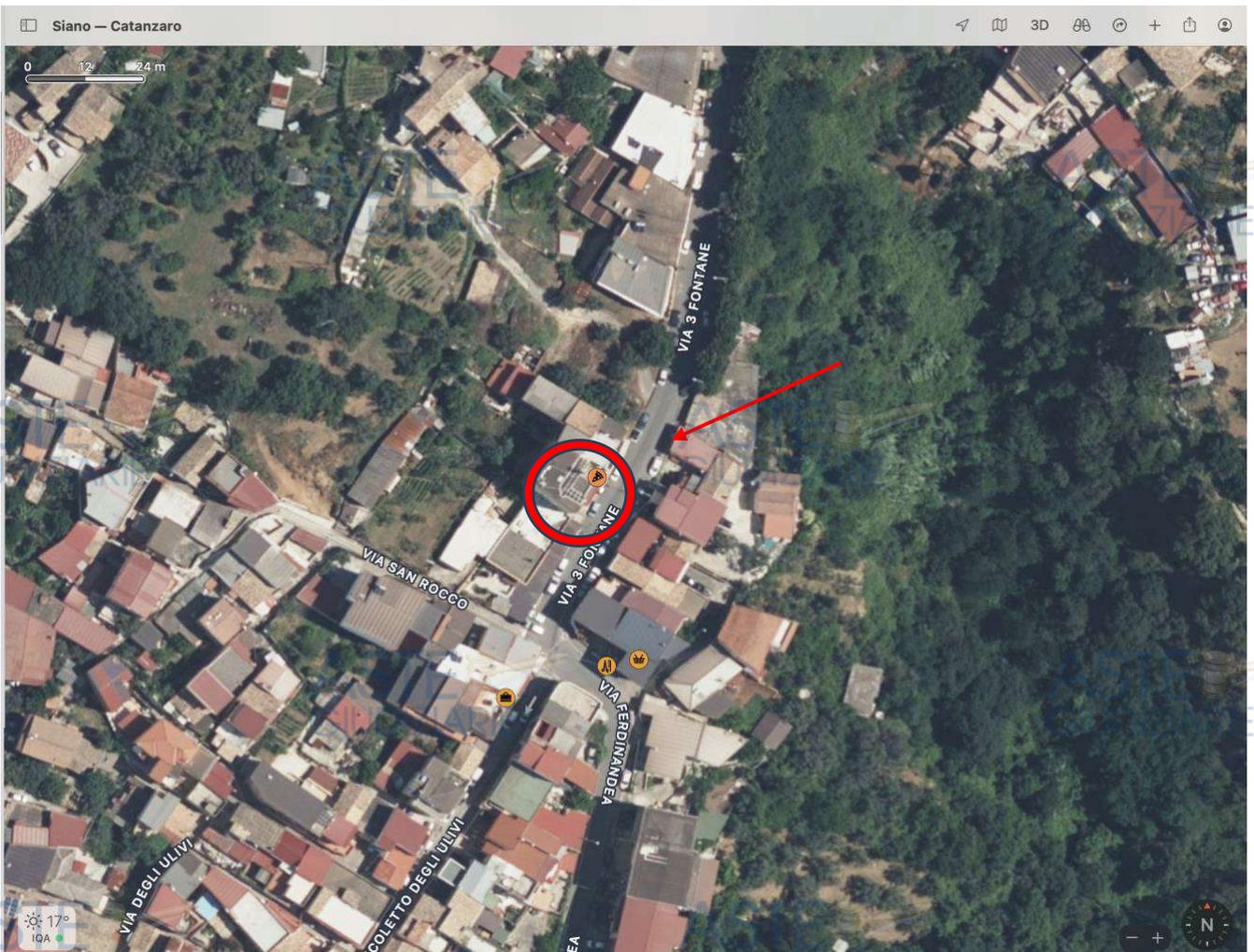


Immagine satellitare (Google Maps) con ubicazione degli immobili oggetto del procedimento



1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE



L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Catanzaro come di seguito:

Foglio 32 particella 554 subalterno 4, Via Tre Fontane 11, Piano 4, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale mq 103, rendita catastale euro 198,84.

Intestazione:



1.

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni;

2.

Proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



1.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 11 di Via Tre Fontane di Catanzaro, al quarto piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra.

L'immobile confina con vano scale, con fabbricato altra proprietà su due lati e con Via Tre Fontane.



E' costituito da ingresso un soggiorno- cucina, bagno, due camere da letto, balcone verandato.

Gli ambienti interni sono in discrete condizioni di manutenzione, come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (all. 2).

1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI

L'immobile si presenta finiture medie ed in normale stato d'usura. Gli impianti risultano efficienti in medie condizioni d'uso.

TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Calcestruzzo armato
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Legno
Porte interne	Legno
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale al quarzo di colore giallo
Pavimenti interni	Piastrelle di cotto/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia con quadretto dotato di salvavita
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo con Termo Stufa a pellet/Cucina con bombola/Acqua sanitaria con boiler elettrico
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non Presente

Dettaglio delle superfici utili

- Cucina-Soggiorno: mq 37,53
- Camera: mq 15,78
- Cameretta: mq 12,50
- Ingresso/Dis.: mq 9,23
- Bagno: mq 5,03
- Ripostiglio: mq 2,80
- Veranda: mq 7,94
- Balcone (porzione): mq 1,91

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalle risultanze dei rilievi è pari a mq 101,00 circa.

La veranda è di circa mq 7,94, e verrà considerata come superficie accessoria (Sa). Così come la porzione di balcone di mq 1.91.

Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica¹, si ottiene il valore della **Superficie Commerciale (Sc)**:

$$Sc = SL + 0,50 \times Sver + 0,10 \times Sbalc = 101,00 + [(0,50 \times 7,94) + 0,10 \times 1,91] = 105,16 \cong \text{mq}$$

105,00

Superficie Commerciale (Sc) = mq 105,00

¹ Guida alla stima delle abitazioni – DEI Multimedia



CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Archivio Notaio Infantino Carmen di Catanzaro

L'immobile in parola è stato acquisito dai signori [REDACTED] con atto pubblico di compravendita del Notaio Infantino Carmen del 28/01/2008 Rep. N. 37602, del quale è stata acquisita copia conforme in data 17/04/2024 (Allegato 4).

2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 11 di Via Tre Fontane di Catanzaro, al quarto piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, realizzato intorno agli anni 60 del secolo scorso. L'accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro del 18/04/2024, le cui risultanze pervenute in data 12/09/2024, ha restituito sostanzialmente la pratica di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 citata nell'atto di acquisto del notaio Infantino ovvero la pratica n. 6107 di cui all'istanza depositata dal signor [REDACTED]² in data 29/09/1986 avente protocollo Generale n. 32993, protocollo Urbanistica n. 17194, grazie alla quale è stato possibile ricostruire la "storia" autorizzativa dell'immobile oggetto della procedura.

La prima autorizzazione nel senso temporale è la Licenza Edilizia n. 7598 del 18/12/1963 rilasciata da parte del Comune di Catanzaro, per la costruzione di un fabbricato a quattro piani

² Primo intestarlo dell'immobile

fuori terra³; successivamente sono stati realizzati, in assenza di Titolo edilizio, ulteriori due piani con altrettante unità immobiliari, una delle quali è appunto quella interessata dalla procedura. In data 29/09/1986 veniva depositata istanza di Condono Edilizio ex lege 47/85 avente protocollo Generale n. 32993, protocollo Urbanistica n. 17194 per gli abusi precedentemente descritti, con assegnazione di Pratica n. 6107.

Da quanto si può accertare, l'iter è stato completato ed a seguito dell'istruttoria è stato rilasciato il Titolo Abilitativo in Sanatoria da parte del comune di Catanzaro, costituito da Certificato di Assentimento ai sensi del comma 12 dell'art. 35 della Legge 47/85 avente protocollo n. 17194/86 del 19/04/2006, contemplando tra gli altri "...realizzazione di due appartamenti posti a piano 4° e 5° di un fabbricato edificato con L.E. n° 7598/63 sito in loc. Siano in Via Tre Fontane; ...riferite alle unità immobiliari...censite all'Agenzia del Territorio (già NCEU) al foglio n° 32 all. A particella n. 554 sub 4 (piano 4) e sub 5 (piano quinto)."⁴

L'ultima planimetria catastale in atti dell'immobile risulta essere stata acquisita in data 12/10/1983.

Dal punto di vista prettamente urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura, ricade in "Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti" secondo il PRG Comunale vigente desunto dal CDU rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 06/09/2024 (all. 7).

³ Dato desunto dalla Perizia Giurata allegata al citato Condono Edilizio

⁴ Cfr Esito Accesso Atti Comune

Per come anticipato nella relazione iniziale, vi sono delle incongruenze poiché non vi è corrispondenza con lo stato di fatto né con la planimetria catastale presente in atti né con gli elaborati presenti negli allegati progettuali rilasciati dal comune. La difformità riscontrata è sostanzialmente la distribuzione interna e la realizzazione della veranda. Tale aspetto rilevante ai fini della commerciabilità del bene verrà meglio esplicito nei successivi capitoli.

2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

- Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità;
- Non risulta l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.) Non essendo presente il libretto d'impianto⁵, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Qualora venisse acquisito, ovvero rilasciato da ditta abilitata che ne eseguirà l'iscrizione in catasto regionale impianti (CIT-CAL), il sottoscritto potrà rilasciare l'A.P.E. nei tempi tecnici necessari;
- Non risulta certificazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 37/08 ex 46/90).

CAP 3 – STATO DI POSSESSO

Durante la fase di sopralluogo si è potuto accertare l'immobile è in possesso dell'esecutata

██████████ Ha che ci vive unitamente ai due figli minorenni ██████████ ██████████, per come si evince dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia emesso dalla piattaforma ANPR (cfr all. 10).

Il secondo soggetto esecutato, sig. ██████████ per come riferito dalla ██████████ e confermato dalla certificazione dell'anagrafe, non risiede nell'immobile pignorato.

Da risultanze delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultano contratti registrati alla data antecedente il pignoramento (cfr all. 5).

⁵ https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria_Domande&Risposte.pdf

CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate sportello e piattaforma *SiSTer*

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano, per come riportato CDU rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 06/09/2024

(all. 7)

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano.

Esistenza di oneri condominiali

non risultano

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della

procedura:

Iscrizioni

ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2008 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1422 Pubblico ufficiale INFANTINO CARMEN Repertorio 37603/10659 del 28/01/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CATANZARO (CZ).



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/11/2023 - Registro Particolare 13537 Registro Generale 17248
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CATANZARO Repertorio 3991 del
02/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CATANZARO (CZ).



CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI



Le difformità presenti nell'immobile oggetto della procedura, enunciate nel precedente capitolo, riguardano sostanzialmente la diversa distribuzione degli ambienti interni e la realizzazione di una veranda. Entrambi gli abusi devono essere certamente sanati, onde consentirne la commerciabilità del bene.



Pertanto, andrà attuato senza indugio un "Accertamento di Conformità Edilizia" nei termini previsti dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (T.U. in materia edilizia) con le modifiche introdotte dal recente decreto c.d. "Salva Casa" e con particolare riferimento al punto 1) della Determinazione Dirigenziale del settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro n. 1614, avente come oggetto la "Realizzazione di Verande" (Cfr all. 6). L'iter dovrà prevedere ovviamente l'aggiornamento catastale.



Si analizza di seguito il costo per il conseguimento della conformità (Cconf):



Oblazione ⁶	€ 1.000,00
Diritti di segreteria comunale ⁷	€ 64,20



⁶ Importo tabellare da versare in favore della tesoreria comunale, salvo richiesta di conguaglio

⁷ <https://www.comune.catanzaro.it/files/edilia%20privata%20-%20sue/dirittisegreteria2022.pdf>





Oneri professionali SCIA⁸ € 3.252,50



Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale:

€ 4.316,70 (euro quattromilatrecentosedici/70)



CAP 6 – STIMA DELL'IMMOBILE



6.1 – CRITERI DI STIMA



Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Guida alla stima delle abitazioni" quarta edizione – DEI Multimedia Editore

Prima di procedere con la mera valutazione dell'immobile in parola, bisogna fare una premessa: c'è un problema di fondo in quanto, chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il giusto prezzo che un determinato bene deve avere. Tuttavia, il prezzo per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un punto di incontro tra due ipotetiche volontà: dell'acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione. Naturalmente alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. A questo punto bisogna fare ricorso ad una metodologia scientificamente corretta e al contempo semplice. Il metodo diretto per comparazione è quella particolare stima, a detta dei teorici, che ci permette di arrivare ad un risultato che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Si basa sulla comparazione con esperienze di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche,



⁸ Comprende stesura e presentazione SCIA in sanatoria su portale SUE e variazione catastale comprensiva dei relativi tributi (escluse eventuali sanzioni di cui all'articolo 28, comma 1, del Regio decreto-legge n. 652/1939), IVA e CNP.



ubicata nella medesima zona, reperendo un certo numero di dati storici, effettivamente riscontrati in operazioni di compravendita inserendo il bene da stimare nel gradino che presenta maggiori analogie. Inoltre, bisogna considerare che ci sono dei fattori che influenzano il valore nella stima di immobili, facendolo discostare rispetto a quello medio di mercato, che sono i seguenti:

- le caratteristiche dell'immobile;
- la posizione dell'immobile;
- lo stato di manutenzione dell'immobile.

Il primo fattore esprime la qualità dell'immobile, rispetto a quelli medi della zona in esame; pertanto, si userà un coefficiente (K1) da moltiplicare per il valore complessivo dell'immobile. Il secondo ne analizza la sua posizione e ne esprime un apprezzamento in base al piano, alla esposizione, al rumore ecc. utilizzando un ulteriore coefficiente (K2) qualora si ravvisi uno o più di tali caratteristiche. Il terzo ed ultimo fattore tiene conto di eventuali spese per la manutenzione straordinaria che eventualmente si dovranno affrontare che influiscono sul valore, attraverso un coefficiente di deprezzamento (K3). I suddetti coefficienti verranno applicati nei singoli casi della stima degli immobili oggetto di valutazione, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella letteratura tecnica.

Definito il metodo di stima, da indagini effettuate presso gli operatori immobiliari, confermate anche dalle quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fonte sito www.agenziaentrate.gov.it Anno: 2024 Semestre: I) è emerso che il

valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili a quella in esame, site nella Frazione Siano del comune di Catanzaro, oscilla da 920,00 Euro/mq a 1100 Euro/mq (all. 8). Si ritiene congruo assumere il valore medio di **1010,00 Euro/mq**.

Vmu = € 1010/mq

Avendo a disposizione tutti gli elementi, insieme alla consistenza data dalla Superficie Commerciale precedentemente calcolata, si procede con la stima vera e propria nel seguente capitolo.

6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$$Sc = 105,00 \text{ mq}$$

$$Vmu = 1010,00 \text{ €/mq}$$

$K1 = 1.05$ (Trattasi di unità immobiliare ubicata in una posizione ottimale rispetto al contesto ed in medie condizioni di manutenzione)

$K2 = 0.70$ (L'immobile è posizionato al piano quarto senza ascensore)

$K3 = 0,70$ (L'immobile è in condizioni di medie di conservazione, ma l'androne è allo stato rustico)



Sostituendo i valori otterremo



$$V = 105,00 \times 1010,00 \times 1,05 \times 0,70 \times 0,70 = \text{€ } 54.562,72$$

6.3 – VALORE DI STIMA



Il valore di stima è dato dal suddetto valore a cui va sottratto sia l'importo per il conseguimento della conformità urbanistico-catastale, trattato al precedente capitolo 5.

- Valore di mercato immobile (V): € 54.562,72



- Costi per conseguimento conformità (Cconf): € 4.316,70



Valore di stima: $V - Cconf = \text{€ } 54.562,72 - \text{€ } 4.316,70 = 50.246,02$

≅ € 50.200,00 (euro cinquantamiladuecento/00)



CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 11 di Via Tre Fontane di Catanzaro, al quarto piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra.

Dati catastali:

Foglio 32 particella 554 subalterno 4, Via Tre Fontane 11, Piano 4, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale mq 103, rendita catastale euro 198,84.

Classe energetica: **Non definita⁹**

Valore di mercato dell'immobile (V): **€ 54.562,72**

Costi per conseguimento conformità (Cconf): **€ 4.316,70**

Valore di stima: € 50.200,00 (euro cinquantamiladuecento/00)

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 20/04/2024;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visura catastale e planimetria catastale;*
4. *Titolo di Proprietà;*
5. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
6. *Accesso atti Comune di Catanzaro;*
7. *Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);*
8. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate;*
9. *Ispezioni Ipotecarie;*
10. *Certificato anagrafe;*
11. *Rilievo Immobile.*

⁹ La classe energetica verrà definita a seguito di A.P.E. al momento non rilasciabile in quanto l'immobile è mancante del libretto d'impianto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, 8 novembre 2024.

Il C.T.U. esperto stimatore

Geom. Gianluca Bulotta

