

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 81/2023 promossa da:

Giudice Esecuzione Dott.ssa Chiara DI CREDICO

C.T.U. incaricato geom. Alessandro CASTAGNA



CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Allegati:

- All 1 – verbale operazioni peritali
- All 2 – rilievo quotato alloggio
- All 3 – visura e planim catastale
- All 4 – rilievo fotografico
- All 5 – titolo di proprietà
- All 6 – valutazioni on line
- All 7 – titoli edilizi
- All 8 – A.P.E. Prot Reg.le n. 422561 del 26/06/2024

[REDACTED]

Il sottoscritto geom. Alessandro CASTAGNA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 2498, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° 81/2023 R.G.E promossa da PRISMA SPV srl c/o [REDACTED] dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 28/04/2024 emessa dal G.E. dott.ssa Chiara Di Credico, il sottoscritto in data 29/04/2024 ha comunicato di accettare l'incarico e quindi iniziate le relative attività peritali.

Tutto ciò premesso, di comune accordo con il custode giudiziario Avv Achille Consarino, in data **15 Maggio 2024** alle ore **10,00** è stato eseguito apposito sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza del Sig. [REDACTED] il sottoscritto ha dato lettura dei quesiti posti dal G.E., quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni iniziate alle ore 10,00 circa si sono concluse, alle ore 10,30 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti - (All. 1)

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito, con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

CONTROLLO PRELIMINARE verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha optato per il deposito di *certificazione notarile sostitutiva* redatta da notaio **Dott. Niccolo' Tiecco** di Perugia, datata 26/10/2023

La certificazione emessa comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali del compendio pignorato sono correttamente indicati nella predetta certificazione.

RISPOSTE AI QUESITI

SUB 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata in via Saragat, n. 9 sito nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio.

Sviluppa su due livelli non comunicanti :

- piano S1 composto da un ampio ambiente ad uso magazzino ed un piccolo ambiente ad uso lavanderia. Misura complessivamente una superficie utile di mq 24,48 circa ed ha altezza netta interna pari a mt 2,47

Il locale è rifinito con piastrelle in gres porcellanato dim cm 25 x 25; rivestimento delle pareti con intonaco liscio civile senza tinteggiatura e piastrelle in ceramica nel vano lavanderia per altezza da terra di mt 2,00 circa; gli infissi esterni (di accesso al locale e quello in lavanderia) sono in alluminio; l'impianto elettrico si estende sotto traccia.

Discreto lo stato di conservazione generale del locale, anche se alcune pareti sono parzialmente interessate da umidità probabilmente per risalita;

[REDACTED]

piano terra è composto da soggiorno con angolo cottura, due vani letto ed un bagno. Misura complessivamente una superficie utile pari a mq. 50,70 oltre a due terrazzi (uno sul prospetto Est e l'altro ad Ovest) di complessivi mq. 17,48 , e due porzioni di area di pertinenza sistemata a verde, posti anch'essi sui prospetti Est ed Ovest dell'alloggio, che misurano complessivamente mq 102,00 circa. L'altezza interna misura mt 2,90 . (ved All 2 planimetria quotata)

L'intero alloggio è rifinito con piastrelle in gres porcellanato dim cm 25 x 25, rivestimento delle pareti con intonaco liscio civile e sovrastante tinteggiatura; piastrelle in ceramica al bagno e all'angolo cottura; infissi esterni in legno con vetro singolo dotati di persiane ad ante, infissi interni in legno tamburato, impianto elettrico esteso sotto traccia.

Per quanto potuto accertare, l'immobile è regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale.

Discreto lo stato di conservazione generale dell'alloggio.

Sull'area esterna antistante l'ingresso è stato riscontrato che alcuni gradini e dei cordoli in cls , che delimitano le aiuole, presentano lesioni più o meno consistenti, generate da un visibile abbassamento del terreno.

A giudizio del sottoscritto, quanto riscontrato è riconducibile alla presenza di una tubazione in cemento, all'interno della quale sono convogliate le acque piovane provenienti da un compluvio naturale confinante con l'abitazione (p.lla 435) che attraversa - ad una profondità di mt 1,80/2,00 circa - l'area di pertinenza dell'abitazione.

La probabile rottura e/o perdita della predetta tubazione -certamente di remota costruzione- potrebbe essere la causa del dissesto rilevato.

L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio al fog 9 p.lla 615 sub 1 Z.C. 1 cat A3 classe 2, consistenza vani 4 rendita € 177,66 [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'abitazione confina a Nord con [REDACTED]; a Sud con [REDACTED] dove è presente il compluvio (p.lla terreno 435); ad Est con strada Comunale via Saragat, ad Ovest con propr [REDACTED] (p.lla terreno 392), salvo altri. Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo fotografico allegato (All. 4)

Con riferimento alla circolare del 23.02.2021 e segg emanate dal Tribunale di Catanzaro Uff Esecuzioni Immobiliari ed afferente gli adempimenti di cui alla legge 30.12.2020 n. 178 artt 376-379, si attesta che l'immobile oggetto della procedura non rientra nei casi di cui alla legge suddetta.

SUB 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*

Gli esecutati [REDACTED] risultano essere proprietari esclusivi in regime di separazione dei beni a seguito di atto di compravendita rogato da notaio Andreacchio Antonio in data 01/12/2006 n° 63436 di Rep. (All 5)

Non risultano comproprietari.

SUB 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento*

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da uno dei debitori, [REDACTED] a titolo di abitazione principale

Quesito 4 *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*

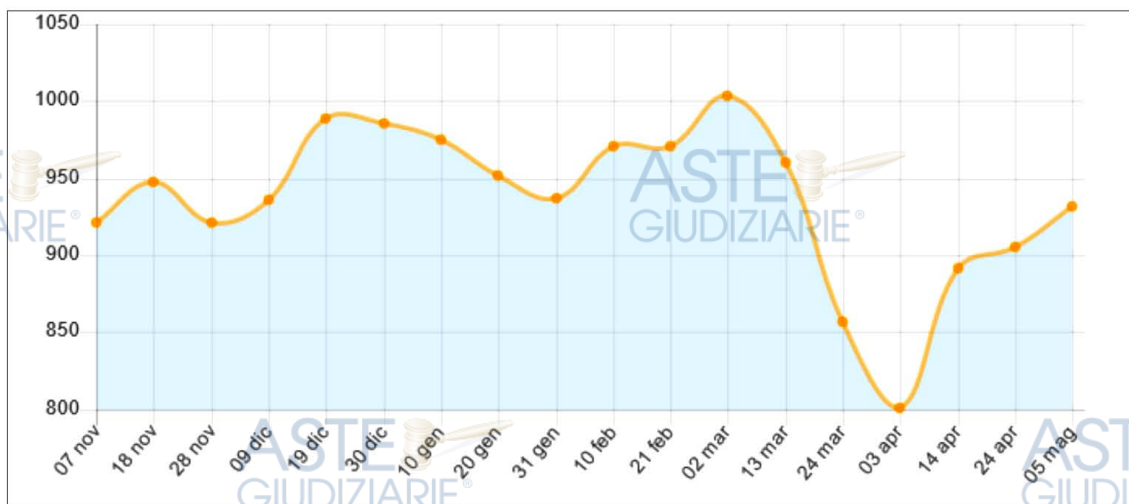
Andamento del mercato immobiliare

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Sant'Andrea Apostolo dello Ionio è compreso tra **475 €/m²** e **990 €/m²** per la compravendita e tra **2,6 €/m² mese** e **4,1 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Trattandosi di un piccolo centro, il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo, pertanto l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo degli appartamenti a San Sostene è molto disuniforme nel paese e in molti casi le quotazioni sono inferiori a 500 €/m² o superiori a 1.100 €/m².

Nel grafico che segue, si rappresenta la quotazione media degli alloggi ad uso residenziale nel Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, registrata negli ultimi 6 mesi



Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'immobile, accertato libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.





A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "più probabile valore di mercato" e, per questo motivo, sono state redatte due stime: *sintetica* e *analitica*.

- la prima è **comparativa**: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.
- la seconda è per **capitalizzazione dei redditi**: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'unità immobiliare.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidati poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelli in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa anche per le difficoltà a reperire atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato e presso il Comune di Sant'Andrea A. dello Ionio sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare **(All. 6)**



Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SANT'ANDREA APOSTOLO IONIO

Fasce/zone: Suburbana ZONA LITORANEA

Codice di zona: E1

Miraccola catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	840	960	L	3,1	3,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	870	L	2,8	3,2	N
Ville e Villini	NORMALE	960	1100	L	3,5	4,1	N

Borsino Immobiliare

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > CATANZARO (CZ) > SANT'ANDREA APOSTOLO DELLO IONIO

Sant'Andrea Apostolo Dell Ionio (CZ)

Via Giuseppe Saragat, 88060 Sant'andrea Apostolo Dello IONIO Cz, Italia

Posizione Zona: **Rurale / Non Urbanizz** | Tipologia Prevalente: **Non Presente** | Tutte

Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo Euro 500	Valore medio Euro 544	Valore massimo Euro 589	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---



Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, ottenendo i seguenti risultati:

per compravendite valutazioni comprese tra 700,00 e 950,00 €/mq

per locazioni valutazioni comprese tra 2,50 e 3,50 €/mq

Per giungere ad una valutazione attendibile, i valori unitari sopra elencati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione, in considerazione delle caratteristiche specifiche del cespite oggetto di stima ed alle effettive potenzialità.

Determinazione superficie di stima

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff.	Superficie di stima
S1	magazzino	24,48	0,60	14,69
Terra	abitazione	50,70	1,00	50,70
	terrazzi	17,48	0,25	4,37
	corte	102,00	0,10	10,20
Totale Superficie di stima				mq 79,96

ved planimetria quotata (All. 2)

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame e precisamente:



- *stato di manutenzione dell'immobile discreto*
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.): buone* (anche se risalenti all'epoca di costruzione)
- *consistenza: pezzatura alloggio medio*
- *presenza di danni: nessuno*
- *opere abusive oggetto di eventuali sanare: nessuno*

sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

per compravendita €mq ^{sup utile} 800,00
per locazione €mq. 250,00 mensili (€/mq 3,10^{media})

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

- *Superficie di stima* mq 79.96

1° Valore di stima

mq 79.96 x €/mq 800,00 = € 63.968,00

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 3.000,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 250,00), si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

detrazioni per

- a) manutenzione parti comuni, assicurazione, ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..

5% € 150,00

- b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria

5% € 150,00

- c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 1.500,00 corrispondente a € 150,0 annue

5% € 150,00

- d) spese di gestione

2% € 60,00

- e) imposizioni fiscali medie 20%

€ 600,00

Reddito netto annuo (da capitalizzare)

€ 1.890,00

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, negozi o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.04 a 0.05 per fondi rustici o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per le peculiarità dell'immobile (ved descrizione quesito 1) si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 3%, per cui si avrà:

reddito netto € 1.890,00 : 0.03 € 63.000,00

a detrarre:

per vetustà costruzione (25 anni)

4% € 2.520,00

2° Valore di stima

€ 60.480,00

VALORE DI STIMA FINALE

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti:

$(63.968,00 + 60.480,00) / 2$ si avrà un valore di mercato pari ad € 62.224,00 ed in
c.t. 62.000,00

VALORE A BASE D'ASTA**€ 62.000,00**

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

Non vi è alcuna vantaggiosità e non esistono le condizioni per la formazione di più lotti separati.

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

I debitori [REDACTED] risultano essere proprietari esclusivi dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, pertanto non si è proceduto ad alcun progetto di divisione

Quesito 7 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



[REDACTED]

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio privo di amministrazione condominiale, pertanto non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione di natura condominiale.

L'alloggio è gravato dalle seguenti formalità (a carico della procedura)

- **Ipoteca volontaria** n. 4354 del 04/12/2006 favore: UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, contro: [REDACTED] a garanzia di mutuo per € 187.000,00 – durata 30 anni

- **Verbale di pignoramento immobiliare** del 24/10/2023 n. 12287 di Rep a favore di **Prisma SPV srl** con sede Roma C.F. 10559130967 - contro [REDACTED]

Quesito 8 la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione non è gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi

Quesito 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;

La costruzione dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile in esame è stata eseguita con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio in data 22 luglio 1992 n. 564 e successiva variante n. 614 del 01/08/1996 -

Dagli atti acquisiti in Comune l'unità immobiliare risulta rispondente agli elaborati progettuali suddetti (ved All 7)

L'immobile è privo di agibilità



Quesito 10 in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono state rilevate opere abusive



Quesito 11 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00;

Si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto ed acquisito dalla Regione Calabria con **Prot. Reg.le n. 422561 del 26/06/2024** (ved. All.8)

In assenza di impianto termico, l'attestato ha validità annuale

