

## Consulenza Tecnica di Ufficio

### 1. Premessa

Il sottoscritto architetto Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il N° 1518, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con Studio Tecnico in Catanzaro Lido, Via GianBattista Rodio 13, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per la procedura di Esecuzione Immobiliare N.11/2021 R.G. Espr. previo giuramento relativamente all'incarico conferitogli.

Dal controllo Preliminare è emerso che il creditore procedente ha regolarmente trascritto l'atto di pignoramento presso la conservatoria dei RR. II. e ha effettuato il deposito della nota di trascrizione. (art. 567, secondo comma, C.p.c.).

### 2. Svolgimento delle operazioni peritali

Previo avviso alle parti a mezzo di PEC e Raccomandata con Ricevuta di Ritorno, il sottoscritto fissava la data di inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo per il giorno 03/07/2021 alle ore 15.30 presso l'indirizzo degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Le operazioni peritali svoltesi alla presenza del Custode Cautelare Avv. Dorolinda Cascio, sono consistite in rilievi planimetrici e fotografici del bene oggetto di Procedura Esecutiva.

### 3. Risposta ai quesiti

- ***Quesito n.1: identificare del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;***

#### **BENE:**

Trattasi di una unità immobiliare, situata al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione, con annessa cantina situata al piano seminterrato del medesimo edificio.

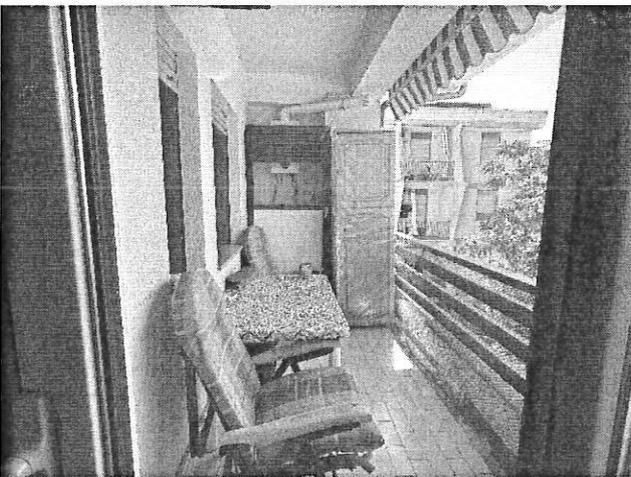
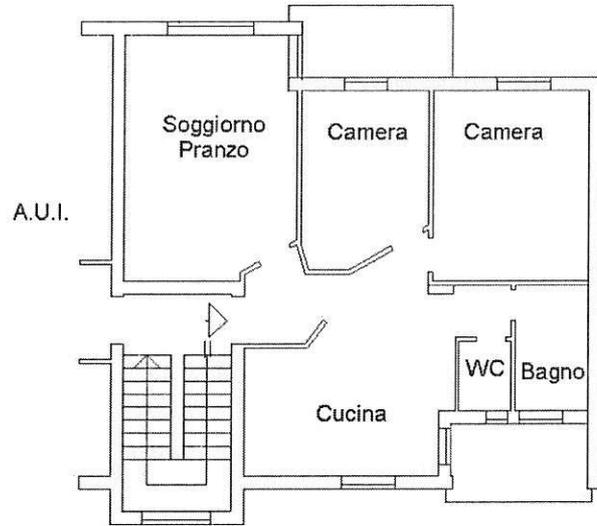
Lo stabile in cui sono allocati i beni, è situato in una zona residenziale del Comune di Badolato Marina, a poca distanza dalla principale arteria di comunicazione "S.S. 106". Tale zona risulta essere chiaramente ben localizzata seppure distante dal mare.

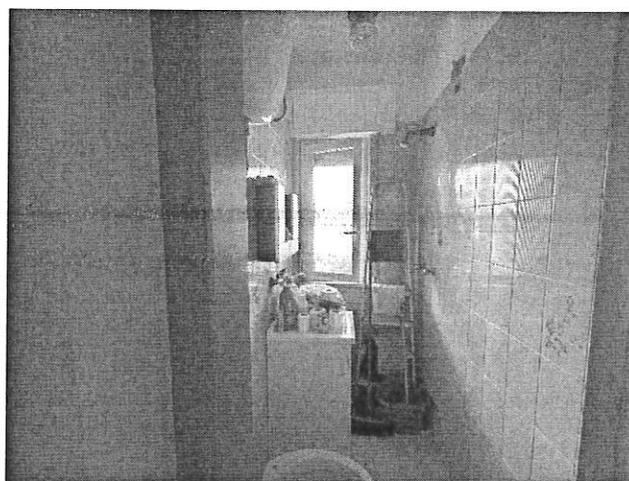
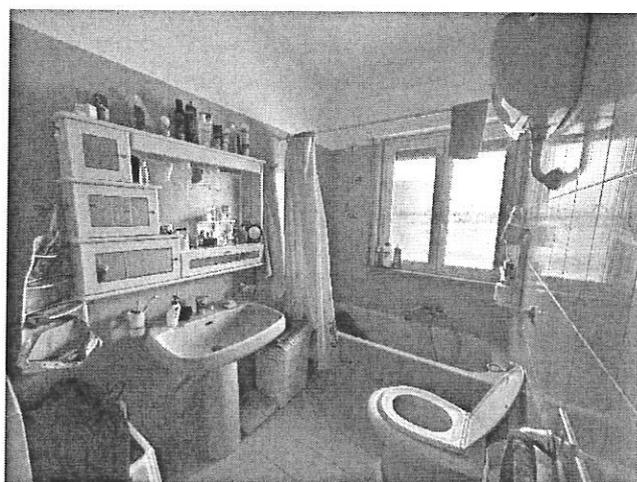
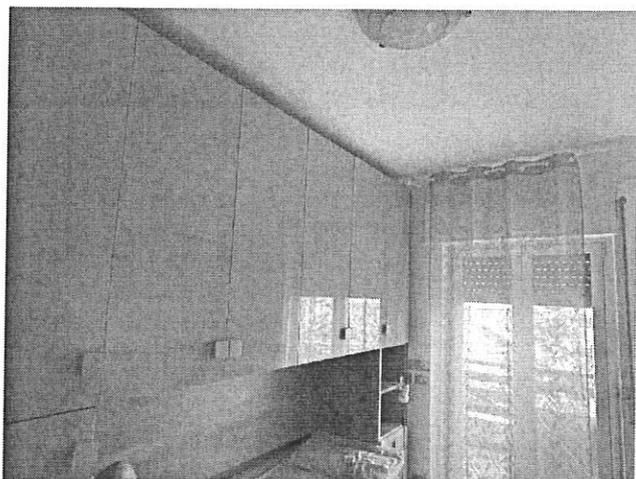
Sia il Fabbricato che i beni oggetto di procedura risultano essere in discreto stato di conservazione.

L'appartamento situato al piano secondo è così composto:

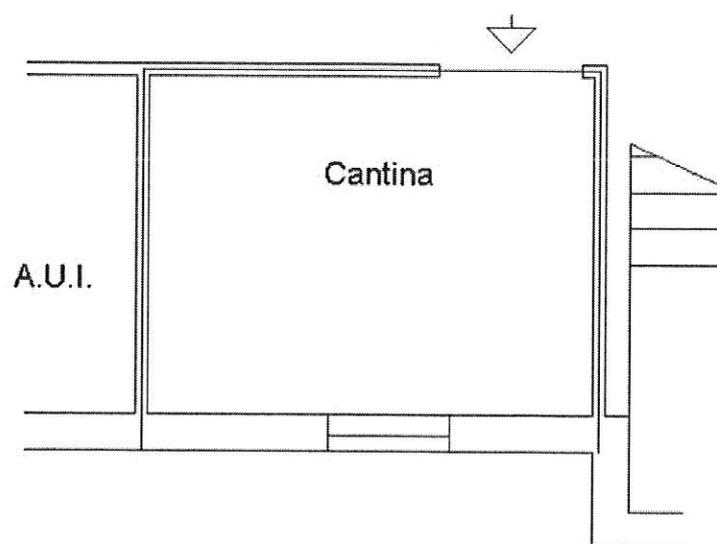
- Cucina Abitabile parzialmente aperta verso il disimpegno di accesso agli altri ambienti.
- Soggiorno
- N° 2 camere da letto
- Bagno di piccole dimensioni ad uso prevalente di lavanderia
- Bagno principale
- N° 2 balconi

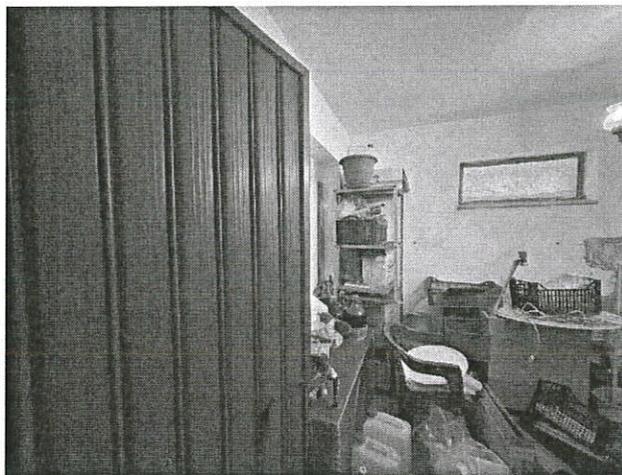
L'appartamento è inoltre fornito di climatizzatore e di caldaietta per la produzione di acqua calda ad uso sanitario ed è predisposto per l'impianto di riscaldamento con radiatori.





La cantina situata al Piano Seminterrato, è invece composta da un unico ambiente adibito a locale di sgombero.





Per completezza di informazioni si fa presente che:

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva alla data del pignoramento, risultavano essere identificati presso il NCEU:

Comune di BADOLATO al

- Foglio 26 particella 403 Sub 14:

Nuda Proprietà, per 1/1 di [REDACTED]

Usufrutto, 1000/1000 di [REDACTED]

A seguito di una variazione catastale del 03/05/2021, quindi posteriore alla data del pignoramento, per una divisione con diversa distribuzione degli spazi interni, i beni oggetto di procedura risultano aver cambiato subalterno e quindi identificabili presso il NCEU così di seguito:

**Comune di BADOLATO:**

- **Foglio 26 Particella 403 Sub 27 Appartamento;**
- **Foglio 26 Particella 43 Sub 28 Cantina;**

Nuda Proprietà [REDACTED]

Usufrutto, 1000/1000 [REDACTED]

Tali lavori dalle informazioni reperite in fase di sopralluogo sono stati autorizzati dalla Proprietaria dell'immobile, [REDACTED] che risulta essere per altro anche Creditore Precedente.

Il bene oggetto di procedura confina con per i lati esterni con spazi comuni condominiali ad uso prevalente di parcheggi, e su due lati con altre unità immobiliari di altre proprietà.

- **Quesito n. 2: Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;**

i beni oggetto di procedura siti nel comune di Badolato ed identificati presso il NCEU

- Foglio 26 Particella 403 Sub 27 Appartamento;
- Foglio 26 Particella 43 Sub 28 Cantina;

Derivanti da Foglio 26 Part. 403 Sub 14

Risultano:

Nuda Proprietà, per 1/1 di [REDACTED]

Usufrutto, 1000/1000 di [REDACTED]

- **Quesito n.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;**

Gli immobili in oggetto derivano da atto di compravendita tra vivi (Nuda Proprietà), Trascrizione del 07/05/2008 – Registro Particolare; 4352 Registro Generale 6924; Pubblico Ufficiale Andreachio Antonio - Repertorio 68502/21185 del 22/04/2008.

- Nuda Proprietà, per 1/1 [REDACTED]
- Usufrutto, 1000/1000 [REDACTED]

Gli immobili oggetto di procedura attualmente non risultano essere locati.

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

Il criterio adottato per stabilire un valore di mercato attendibile ai fini della vendita sarà la quotazione immobiliare presente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente verificandone l'attendibilità comparandone il valore con le quotazioni di mercato osservate presso le agenzie immobiliari su immobili paragonabili al bene oggetto di procedura esecutiva, sia per la zona sia per la tipologia edilizia.

Nel caso specifico quindi, si osserva che:

Per il bene con destinazione d'uso abitazioni di tipo economiche (A3), l'agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per gli immobili situati in Zona Litoranea nel primo semestre del 2021, fissa una quotazione che varia da € 690,00 a € 800,00 al mq.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: BADOLATO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA LITORANEA BADOLATO MARINA

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.º 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	880	L	2,9	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	800	L	2,6	3,1	N
Ville e villini	NORMALE	880	1000	L	3,4	3,9	N

Al contempo si è riscontrato che le agenzie immobiliari, stimano gli immobili aventi caratteristiche paragonabili al bene oggetto di procedura, con prezzi che variano dai 700,00 €/mq fino ad un massimo di 900,00 €/mq. Tale forbice deriva sia dalle condizioni degli immobili e sia in funzione dei mq e della posizione in cui essi sono allocati.

Stando a quanto appena affermato, si stabilisce quale prezzo di mercato congruo al bene in oggetto il valore di € 850,00/mq, anche in funzione del fatto che il fabbricato in cui sono allocati i beni oggetto di CTP, dalle informazioni reperite sia in fase di sopralluogo che presso il comune di BADOLATO, dovrebbe essere a breve ristrutturato interamente per efficientamento energetico con BONUS 110.

Per quanto concerne invece la cantina situata al piano seminterrato ed attualmente al sub 28, la cui destinazione d'uso C/2 risulta essere magazzino, si darà quale prezzo equo di mercato il valore di € 637,50/mq, tale valore viene stabilito in considerazione del fatto che i magazzini sono valutati solitamente al 75% del valore degli appartamenti situati nello stesso fabbricato.

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

Al fine di una maggiore vantaggiosità, si può considerare la vendita separata dei due diversi subalterni aventi diversa destinazione d'uso. Nel caso specifico non andrebbe fatto alcun frazionamento in quanto i beni sono già contraddistinti come lotti separati.

- ***Quesito n.6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;***

Gli immobili come già affermato precedentemente risultano essere per la nuda proprietà esclusivamente di:

- ***Quesito n.7: 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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;***

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, sono state riscontrate le seguenti formalità:

Immobili siti in BADOLATO, Via Giacomo Leopardi. Piano S1 e T – Riportati nel NCEU al Foglio 26 Part. 403 Sub 27 e 28 Categoria Catastale A/3 e C/2 derivanti da variazione della Part. 403 sub. 14

- TRASCRIZIONE del 07/05/2008 – Registro Particolare 4352 Registro Generale 6924  
Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 68502/21185 del 22/04/2008  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 22/02/2021 – Registro Particolare 1727 Registro Generale 2089  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 484/2021 del 03/02/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate non risultano esserci altri tipi di oneri di natura Condominiale o di altra natura.

- ***Quesito n.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 del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

I beni Pignorati non risultano gravati di censo, livello o uso civico.

I beni derivano da:

- Atto di compravendita tra vivi (Nuda Proprietà), Trascrizione del 07/05/2008 – Registro Particolare; 4352 Registro Generale 6924; Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio - Repertorio 68502/21185 del 22/04/2008.
- Nuda Proprietà, per 1/1 [REDACTED]
- Usufrutto, 1000/1000 [REDACTED]

- ***Quesito n.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;***

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, sono ubicati in un unico corpo di fabbrica la cui regolarità edilizia deriva da:

- **Concessione Edilizia n. 60 del 29/06/1985.**
- **Concessione edilizia n. 31 del 08/10/1987.**
- **Permesso di costruire in Sanatoria n. 1 del 01/04/2021**

Negli atti visionati presso il Comune di Badolato, per gli immobili in oggetto non è stato rilevato alcun certificato di Agibilità.

- ***Quesito n.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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza alla 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 comma5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Durante il sopralluogo non sono state riscontrati abusivismi edilizi.

- ***Quesito n. 11: 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***

Nel bene in oggetto è presente l'impianto elettrico, che da un esame a vista risulta datato e quindi da revisionare.

Vi è inoltre l'impianto Idrico e fognario. L'acqua calda sanitaria risulta essere garantita da una Scalda Acqua a gas istantaneo, mentre per quanto concerne i riscaldamenti, risulta presente l'impianto compreso di radiatori ma, gli stessi al momento non sono collegati a nessuna centrale termica.

L'attestato di Prestazione energetico per tale bene si allega alla presente perizia.

## ***Valutazione dei beni***

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. La difficoltà è dovuta alla mancanza di una regola matematica oggettiva e rigorosa per stabilire senza ambiguità il valore di un immobile sul mercato.

Questo perché il valore non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori aleatori (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, quantità di immobili simili sul mercato...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro...).

La stima immobiliare è quindi composta da due fattori imprescindibili: il valore oggettivo e il valore soggettivo.

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile sarà:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

dove

- VI: valore dell'immobile espresso in €
- Sc: superficie commerciale espressa in mq
- Vu: valore unitario commerciale espresso in €/ m<sup>2</sup>
- SP: spese derivanti da difformità urbanistiche e Catastali, stato d'uso e manutenzione ecc.

Nello specifico:

**SC: (Superficie Commerciale)** Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc; effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 40% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.), effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine dei Seminterrati e dei Sottotetti;
- 30% dei box e posti auto scoperti;

**VU: (Valore Unitario)** Il valore unitario delle "quotazioni immobiliari".

Per il calcolo del VU si utilizzeranno i parametri per come descritti precedentemente in fase di risposta ai quesiti.

#### Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Appartamento	94.85	100	94.85
Balcone scoperto	6.10	30	1.83
Balcone coperto	6.20	35	2.17
Cantina	12.00	75	9.00

**Totale Superficie commerciale**

**MQ 107.85**

#### Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

$$Sc = 107.85 \text{ mq}$$

$$Vu = € 850,00$$

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

$$SP = € 0,00$$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (107.85 \text{mq} * 850,00 \text{ €/mq}) - € 0,00 = € 91.672,50$$

