

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione immobiliare n° **65/2021** promossa da:

**Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. c/o [REDACTED]**

**Giudice Esecuzione** Dott. Pierpaolo VINCELLI

**Custode Giudiziario** Avv. Roberto COLICA

**C.T.U. incaricato** geom. Alessandro CASTAGNA



**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

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° 65/2021 R.G.E promossa da **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.** contro [REDACTED] [REDACTED], dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 02.09.2021 emessa dal G.E. dott. Pierpaolo Vincelli, il sottoscritto in data 02/09/2021 ha comunicato di accettare l'incarico e quindi iniziate le relative attività peritali

Tutto ciò premesso, di comune accordo con il custode giudiziario Avv Roberto COLICA, in data **17.09.2021** alle **ore 10,00** è stato eseguito un **primo** sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, ma l'assenza del debitore non ha reso possibile lo svolgimento delle operazioni peritali.

Per tale motivo, in data **07.10.2021** alle ore **9,00**, è stato disposto un **secondo** sopralluogo per il quale, muniti di apposita autorizzazione del G.E., sono stati chiamati ad intervenire i Carabinieri della Caserma di Botricello e la ditta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di Sellia M.na per consentire l'accesso all'alloggio ed iniziare quindi 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.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

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 in data 22.06.2021 da notaio **Dott. Francesco Casarini** con sede in Anzola dell'Emilia (BO) –

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**

**Quesito 1** ..... *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano terra del fabbricato sito nel Comune di Botricello (CZ) via Scilla (trav di via I° Marina di Bruni) .

E' composta da ampio soggiorno con angolo cottura, n. 2 vani letto uno dei quali con annesso bagno, ripostiglio ed un loc di sgombero, per una superficie utile complessiva pari a **mq. 80,30** circa ed altezza netta interna mt 2,90 – (*ved All 1 –planimetria quotata*)

L'immobile è censito nel N.C.E.U. del Comune di Botricello così come segue:

*fog 6 p.lla 1052 sub 3 cat A3 classe 1, consistenza vani 5,5 rendita € 284,05 in testa al debitore Sig. [REDACTED] [REDACTED] – proprietà 1/1*

*C.F. [REDACTED] (ved All 2 – visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa)*

L'abitazione confina ad Est con vano scala (propr Condominiale); a Sud ed Ovest con area di pertinenza al fabbricato ed a Nord in aderenza al fabbricato censito con p.lla 1053-



L'alloggio è in evidente stato di abbandono ed avanzato stato di degrado che interessa tutti gli ambienti ivi compresi gli impianti (elettrico, idrico ed igienico-sanitario).

Sono state rilevate, sui soffitti e su alcuni muri perimetrali, vistose macchie di umidità misti a fenomeni di condensa (macchie nere) –

Anche la pavimentazione interna, gli infissi interni ed esterni presentano vistosi segni di usura.

L'alloggio - allo stato non abitabile - necessita di una totale ristrutturazione –

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo fotografico allegato (*ved. All. 3*)

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

Il debitore, Sig. [REDACTED] [REDACTED], risulta essere proprietario esclusivo del bene oggetto dell'esecuzione a seguito di atto pubblico di compravendita rogato da notaio PROTO Andrea di Crotone in data 13.01.2015 n° 6951 di Rep.

Non risultano comproprietari.

**Quesito 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;*

Alla data del sopralluogo l'immobile - disabitato ed in evidente stato di abbandono - risulta nella piena disponibilità dell'esecutato e non occupato da terzi -

**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**

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.



Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone a Botricello è compreso tra **500 €/m<sup>2</sup>** e **1.100 €/m<sup>2</sup>** per la compravendita e tra **2,4 €/m<sup>2</sup> mese** e **4,7 €/m<sup>2</sup> mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il grafico seguente mostra **l'andamento dei prezzi nel tempo** delle tipologie di immobili residenziali in vendita a Botricello-



A Settembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€/mq 679** , mentre per quelli in affitto sono stati richiesti in media **€ 5,30 al mese per metro quadro** .

### Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'alloggio, 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 del lotto 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 per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, sentito il parere di professionisti ed agenzie immobiliari del posto, i dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare (*ved. All. 4*)

### Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1							
Provincia: CATANZARO							
Comune: BOTRICELLO							
Fascia/zona: Periferica/FASCIA LITORANEA							
Codice di zona: D2							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
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	830	1100	L	3,2	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	980	L	2,9	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	960	1250	L	3,7	4,7	N



### Borsino Immobiliare

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>822,81</b>	Euro <b>945,76</b>	Euro <b>1.068,71</b>	

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>675,03</b>	Euro <b>774,95</b>	Euro <b>874,87</b>	

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>604,12</b>	Euro <b>662,60</b>	Euro <b>721,08</b>	

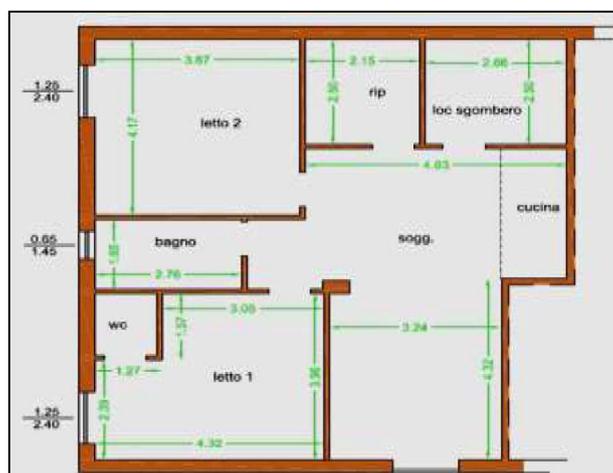
Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, ottenendo i seguenti risultati:

*per compravendite* valutazioni comprese tra **750,00 e 900,00 €/mq**

*per locazioni* valutazioni comprese tra **4,00 e 5,00 €/mq**

### Determinazione superficie di stima

L'alloggio misura una superficie utile, al netto della muratura perimetrale, pari a **mq 80,30**



## Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (residenziale), sono state formulate, le seguenti valutazioni:

<i>per compravendita</i>	€/mq <sup>sup utile</sup> 700,00
<i>per locazioni</i>	€/mq. 180,00 mensili (€/mq 2,25 <sup>media</sup> )

Le suddette valutazioni sono riferite ad alloggi con finiture e stato conservativo normalmente frequente nella zona e senza tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame e precisamente

- *stato di manutenzione dell'immobile* : **pessimo**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.)*: **vetuste – da rifare**
- *consistenza*: **pezzatura alloggio medio**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc)* : **vistose macchie di umidità miste a condensa – no danni strutturali**

## Stima Comparativa

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

▪ <i>Superficie comm.le immobile</i>	<i>mq 80,30</i>
▪ <i>valore unitario</i>	<i>€/mq 700,00</i>
<b>Valore</b> mq 80,30 x €/mq 700,00	<b>€ 56.210,00</b>
<b><i>a detrarre</i></b>	
per lavori di recupero 30%	- € 16.863,00
<b>1° Valore di stima</b>	<b><u>€ 39.347,00</u></b>



### **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 € 2.160,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 180,00), 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 fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	3%	€ 64,80
b)	b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria	5%	€ 108,00
c)	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 € 1.080,00 corrispondente a € 108,00 annue	5%	€ 108,00
c)	spese di gestione	2%	€ 43,20
d)	imposizioni fiscali medie	21%	€ 453,60
<b>Reddito netto annuo</b> (da capitalizzare)			<b>€ 1.382,40</b>

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 la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 2,5 %, per cui si avrà:

reddito netto € 1.382,40 : 0.025      € 55.296,00

***a detrarre***

per lavori di recupero 30%      - € 16.588,80

**2° Valore di stima                      € 38.702,20**

**VALORE DI STIMA FINALE**

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà un valore di mercato pari ad € 39.027,10 ed in **c.t. 39.000,00**

**VALORE A BASE D'ASTA                      € 39.000,00**

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

Non esistono le condizioni per la formazione di più lotti, in quanto trattasi di unica unità immobiliare



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

Il debitore Sig. [REDACTED] [REDACTED], risulta essere proprietaria esclusivo dell'immobile per la quota di 1000/1000 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;

Da quanto potuto riscontrare nel corso delle operazioni peritali, la costruzione, cui è compreso l'alloggio oggetto dell'esecuzione è privo di amministrazione condominiale, pertanto non si è a conoscenza di spese e/o altre formalità di natura condominiale

Fatta eccezione per le sole formalità di seguito elencate – che resteranno a carico della procedura- non esistono altri vincoli che gravano sull'immobile:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 19.01.2015 ai n.ri 658 R.G. e 39 R.P. per € 200.000,00 – notaio Proto Andrea atto del 13.01.201 n° 6952/5247 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede a Roma contro [REDACTED] [REDACTED]**
- **Verbale di pignoramento immobiliare del 07.05.2021 n. 2448 di Rep trascritto ai n.ri 7415/6117 del 04/06/2021 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa con sede a Roma contro [REDACTED] [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;

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione non è gravata 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; 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;

L'intero stabile, originariamente a due piani fuori terra (oggi tre) è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Per l'alloggio in esame è stata rilasciata, in testa al Sig. [REDACTED] [REDACTED], Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 n° 163 in data 24.07.1997 – pratica n° 334. (ved **All. 5**)

La stessa Concessione è stata dichiarata valida anche ai fini dell'agibilità e abitabilità ai sensi della legge sanitaria n. 1265/1934.

In ordine alla presenza di eventuali opere abusive, si segnala l'esistenza di un piccolo bagno all'interno del vano letto 1, realizzato verosimilmente senza alcun titolo abilitativo e non rappresentato nell'attuale planimetria catastale

Per regolarizzare tale difformità, è possibile:

#### **1° soluzione**

- richiedere sanatoria con pagamento sanzione amministrativa (€1.000); diritti per SCIA (€ 60,00); documento Docfa per variazione catastale (€ 350,00) oltre compenso professionale ed eventuali adeguamenti  
*costo complessivo stimato € 2.500,00*

#### **2° soluzione**

- procedere alla demolizione e ripristino dei luoghi  
*costo complessivo stimato € 650,00;*



**Quesito 10** ..... la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto ed acquisito dalla Regione Calabria con **prot 466304** del **27/10/2021** (ved *All 7*)

*Il C.T.U.*

*Geom. Alessandro Castagna*

