

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

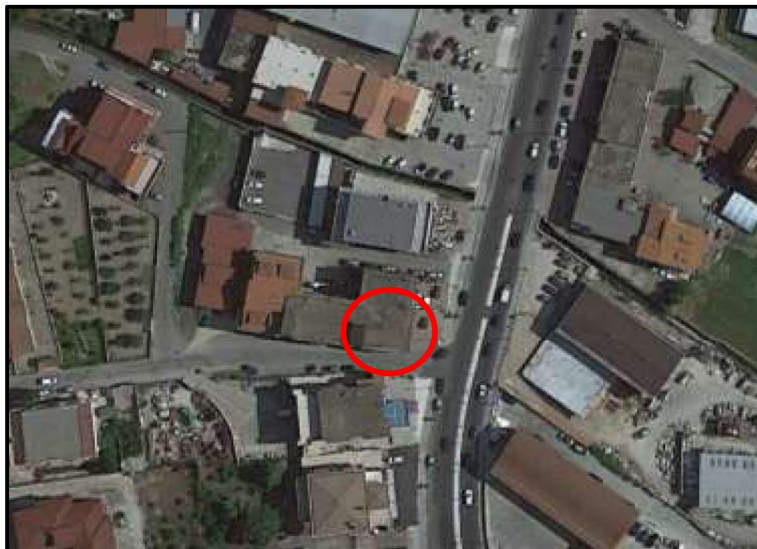
Esecuzione immobiliare n° **55/2021** promossa da:

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

Giudice Esecuzione Dott. Pierpaolo VINCELLI

Custode Giudiziario Avv Simona PORCARO

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° 55/2021 R.G.E promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 18.09.2021 emessa dal G.E. dott. Pierpaolo Vincelli, il sottoscritto in data 24.09.2021 ha comunicato di accettare l'incarico e quindi iniziate le relative attività peritali.

Tutto ciò premesso, di comune accordo con il custode giudiziario Avv. Simona PORCARO, in data **08.09.2021** alle **ore 11,00** è stato eseguito apposito sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza del debitore Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, 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.

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* sottoscritta, in data 21.06.2021, da notaio **Dott.ssa Maria Landolfo** di Napoli (NA)

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 primo piano del fabbricato sito nel Comune di Davoli M.na via G. Falcone civ 2.

E' composta da salone, n. 3 vani letto, cucina, bagno, corridoio e misura una superficie utile complessiva pari a **mq. 89,00** circa ed altezza netta interna mt 2,78, oltre ampia balconata unica di **mq 34,00** circa con affaccio su S.S. 106 e via G. Falcone –(ved **All 1** – rilievo alloggio)

L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Davoli

- al fog **6 p.lla 914** sub **32** cat **A3** classe 2, consistenza **vani 6,5** rendita **€ 402,84**

in testa al debitore Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] –
C.F. [REDACTED] propr 1/1 (ved **All 2** – visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa)



Confina ad Est con la S.S. 106; a Sud con via G. Falcone (dal quale si accede allo stabile) ad Ovest con vano scala e con unità immobiliare di altra ditta, salvo altri

Sono buone le condizioni generali dell'alloggio, non sono stati rilevati danni di alcun genere (umidità, lesioni etc...)

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;*

L'esecutata Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta essere proprietaria esclusiva del bene oggetto dell'esecuzione, con atto di compravendita rogato da notaio Andreacchio con sede a Soverato in data 16/06/2010 n° 74699 di Rep. (*ved. All. 4*)

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 risultava occupato dall'esecutata 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

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 Davoli è compreso tra **450 €/m²** e **1.200 €/m²** per la compravendita e tra **2,9 €/m² mese** e **5,2 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni. Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (950 €/m²) è di circa il 4% superiore alla quotazione media regionale, pari a 900 €/m²

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 è abbastanza uniforme nel comune di Davoli M.na e nel 60% dei casi è compreso tra 750 €/m² e 1.200 €/m².

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Davoli mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in deciso calo (-5,92%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Davoli, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da appartamenti **ad uso residenziale** che hanno registrato un calo di circa il 2%.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **ville**:le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 11% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	var % 3 mesi
appartamento	€ 950 /m ²	-2,72%
casa indipendente	€ 900 /m ²	-9,87%
villa	€ 1.000 /m ²	-11,07%



Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti 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 dei lotti 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, i dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare (*ved. All. 5*)



Agenzia delle Entrate

Provincia: CATANZARO						
Comune: DAVOLI						
Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI DAVOLI (FASCIA LITORANEA)						
Codice di zona: E1						
Microzona catastale n.: 0						
Tipologia prevalente: Abitazioni civili						
Destinazione: Residenziale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	930	1150	L	3,6	4,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1050	L	3,2	4,1
Ville e Villini	NORMALE	1050	1350	L	4,1	5,2

Borsino Immobiliare

Quotazioni immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 907,93	Valore medio Euro 1.002,51	Valore massimo Euro 1.097,08
-------------------------------------	--------------------------------------	--



☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 747,79	Valore medio Euro 825,14	Valore massimo Euro 902,50
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------



☆

Abitazioni in stabili di 2ª fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 679,64	Valore medio Euro 721,54	Valore massimo Euro 763,44
-------------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------

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 **850,00 e 950,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **3,50 e 5,00 €/mq**



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
<i>primo</i>	<i>residenziale</i>	<i>89,00</i>	<i>1,00</i>	<i>89,00</i>
	<i>balconi</i>	<i>34,00</i>	<i>0.25</i>	<i>8,50</i>
<i>Totale Superficie di stima</i>				<i>mq 97,50</i>

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* **buono**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.):* **buone**
- *consistenza:* **pezzatura alloggio medio - commerciabile**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* **nessuno**
- *posizione:* **ottima**
- *anno di costruzione :* **1986/87**

considerato inoltre l'andamento attuale del mercato immobiliare, sono state formulate – per l'alloggio in esame - le seguenti valutazioni:

per compravendite €/*mq*^{sup utile} **850,00**
per locazioni €/*mq*. **350,00 mensili** (€/*mq* **3,60**^{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 comm.le immobile mq 97,50,00

▪ Valore unitario €/mq 850,00

1° Valore di stima (mq 97,50 x €/mq 850,00) **€ 82.875,00**

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 € 4.200,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 350,00, 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..

5% € 210,00

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

5% € 210,00

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 € 2.100,00 corrispondente a €
210,00 annue

5% € 210,00

c) spese di gestione 3% € 126,00

d) imposizioni fiscali medie 20% € 840,00



Reddito netto annuo (da capitalizzare) **€ 2.604,00**

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

reddito netto € 2.604,00 : 0.025 € 104.160,00

a detrarre:
per vetustà fabbricato 20% € 20.832,00

2° Valore di stima **€ 83.328,00**

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 € 83.101,50 ed in **c.t. 83.000,00**

VALORE A BASE D'ASTA **€ 83.000,00**



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.ra [REDACTED], risulta essere proprietaria esclusiva 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;

Come risulta dalla certificazione emessa dall'Amministratore dello stabile Sig.ra [REDACTED] (ved **All 6**) l'immobile oggetto dell'esecuzione è gravato dai seguenti oneri di natura condominiale:

- debito di € 402,33 per esercizio 01/10/2020 – 31/12/2021;
 - debito di € 89,07 per redazione tabelle millesimali
- debito complessivo pari ad € 491,40

Risultano inoltre iscritte - a carico della procedura - le seguenti formalità

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta ai RR.II. di Catanzaro il 25.07.2017 ai n.ri 9810/1161 con atto per notaio Proto Andrea del 21.07.2017 n° 11441 di Rep a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma contro [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento** immobiliare del 19.04.2021 n. 2270 di Rep trascritto ai n.ri 9702/5514 del 21.05.2021 a favore a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. con sede a Roma contro [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] – C.F. [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; 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 cui è compreso l'alloggio oggetto della procedura è stato realizzato con Concessione Edilizia n° 1014 del 24.04.1985 rilasciata dal Comune di Davoli –

Non sono state rilevate opere abusive e la planimetria catastale è rispondente allo stato dei luoghi ed all'uso dichiarato.

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;

La normativa vigente prevede che per la redazione ed il deposito del'APE è necessario allegare il libretto di manutenzione, all'interno del quale sono indicate le caratteristiche dell'impianto ed annotate le manutenzioni effettuate.

I casi in cui non è previsto l'obbligo di presentazione del libretto sono:



- *alloggio non dotato di un impianto termico;*
- *alloggio dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è stato mai attivato (prima messa in esercizio);*
- *alloggio dotato di un impianto termico ma che lo stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque è privo di approvvigionamento;*

In una delle ipotesi sopra elencate è necessario allegare, in sostituzione del libretto di impianto, apposita *dichiarazione di non presenza di impianto termico* dichiarando sotto la propria personale responsabilità, avvalendosi della disposizione di cui all'art. 47 del D.P.R.28/12/2000, n° 445 e consapevole delle pene stabilite per le false attestazioni e le mendaci dichiarazioni dagli art. 483, 495 e 496 del codice penale, che l'immobile è privo di impianto termico .

Nel caso specifico, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è dotata, per il riscaldamento degli ambienti, di termocamino alimentato a legna e, poiché il debitore non ha fornito copia del *libretto di impianto*, non è stato possibile redigere A.P.E. -

