

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**

**Procedura esecutiva n. 25/2013 R.G.E.**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

**contro**

**Giudice: Dott.ssa Song DAMIANI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI**

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082*

*C.F. TCCSVT82R27C352F*

*Studio in Catanzaro alle vie:*

*1) Via Benedetto Musolino n. 14*

*2) Via L. della Valle c/o Centro Direzionale "Le Aquile", Piano 1*

*Cell.: (+39) 328.2930425 - Tel./Fax: (+39) 0961.293731*

*e-mail: [salvatoretucci82@gmail.com](mailto:salvatoretucci82@gmail.com)*

*posta elettronica certificata: [salvatore.tucci@ingpec.eu](mailto:salvatore.tucci@ingpec.eu)*

## INDICE

0.	INTRODUZIONE.....	1
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	1
2.	STATO DI POSSESSO .....	2
3.	DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DELLE PERTINENZE .....	3
3.1	FABBRICATO IN CHIARAVALLE CENTRALE .....	3
3.2	CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	10
4.	VINCOLI.....	12
4.1	VINCOLI CATASTALI .....	12
4.2	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	12
5.	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....	12
5.1	CRITERIO DI STIMA .....	12
5.2	FONTI DI INFORMAZIONE .....	13
5.3	DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE DEL LOTTO .....	13
5.4	METODOLOGIA DI CALCOLO .....	14
5.5	SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	15
5.6	STIMA DEL LOTTO.....	16
5.7	PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO .....	16

### ALLEGATI

## 0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA SONG DAMIANI, con ordinanza del 29-30/04/2013 (*cf. All. 1a*) ha nominato il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 25/2013 R.G.E., promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** contro [REDACTED] al fine di valutare l'immobile di loro proprietà, sito nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) alla via Scesa Labrise.

Accettato l'incarico, il perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

1. N.C.E.U. di Chiaravalle Centrale;
2. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
3. Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale.

Inoltre, sono stati intervistati alcuni agenti immobiliari della provincia di Catanzaro e privati cittadini abitanti nelle zone considerate.

In seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Con nota del 11/07/2013 (*cf. All. 2a*), il sottoscritto comunicava ai signori [REDACTED] che il giorno 07/08/2013 avrebbero avuto inizio le attività peritali presso l'immobile anzidetto. Il sopralluogo presso il fabbricato veniva esperito alla data prevista.

Di seguito si riporta la classificazione del suddetto immobile così come riportato nella visura catastale allegata alla presente perizia (*cf. All. 3*):

**Comune di Chiaravalle C.le – Foglio n. 34 – Particella n. 200, Sub 1 - Particella n. 201, Sub 1 - Particella n. 202, Sub 1 - Particella n. 209, Sub 1 - Categoria A/2, classe 2, consistenza 12 vani, Rendita € 681,72**

L'immobile (p.lla 200) è pertanto graffato con le p.lle 201, 202 e 209 (*cf. All. 4*). Dal sopralluogo è stato appurato che:

- L'abitazione risulta essere la p.lla 200;
- La p.lla 201 è effettivamente annessa alla villa [REDACTED] essendone un fabbricato di pertinenza, definito "pluriuso" nelle planimetrie catastali (*cf. All. 5*);
- La p.lla 202 risulta essere di altra proprietà in quanto è un fabbricato esterno alla corte di pertinenza dell'immobile in oggetto, pertanto non oggetto del presente elaborato peritale;
- La p.lla 209 non è presente nella corte di pertinenza della villa. Si ipotizza pertanto che per un mero errore sia stato inserito in mappa e nei documenti catastali.

## **2. STATO DI POSSESSO**

L'immobile oggetto della presente procedura è pervenuto ai signori [REDACTED] ed alla [REDACTED] in regime di separazione legale dei beni rispettivamente per  $\frac{1}{2}$ , per compravendita da [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED] con atto del notaio Avv. Natale Naso, Repertorio n. 120240 Raccolta n. 15045, trascritto il 03/08/2007 al Registro di Soverato (*cf. All. 7*).

Allo stato attuale il fabbricato risulta essere l'abitazione dei suddetti coniugi.

### 3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DELLE PERTINENZE

#### 3.1 FABBRICATO IN CHIARAVALLE CENTRALE

Gli immobili oggetto della presente procedura sono situati nel comune di Chiaravalle Centrale alla Via Labrise, come evidenziato nella figura seguente:



Fig. 1 – Individuazione del bene immobile nel comune di Chiaravalle Centrale

L'immobile è un fabbricato in muratura portante realizzato, presumibilmente prima dell'01/09/1967 - entrata in vigore della c.d. Legge Ponte - (cfr. All. 7), su tre piani fuori terra, costituito da piano terra, piano seminterrato e un sottotetto. Ogni livello ha circa 150 mq di superficie utile. L'accesso al piano terra è su Via Labrise.

Così come appreso dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale in seguito ad apposita richiesta scritta e mia personale ricerca (cfr. All. 2b - 6 - 7), la casa risulta ristrutturata in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie: n. 14 del 20/03/1992, n. 15 del 31/03/1992 e n. 6 del 23/03/1994. Inoltre, è stata concessa la sanatoria n. 6 del 14/06/2007 per la variazione di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile in civile abitazione; dal sopralluogo effettuato, è stato riscontrato, infatti, che trattasi di un piano abitabile e confortevole e non di un vano tecnico. Infine, in data 20/06/2007 è stata rilasciata dal Comune licenza di agibilità n. 9.

La villa insiste su un lotto di terreno di circa 400 mq. Si presenta in generale in un buono stato di mantenimento e conservazione, eccetto la presenza di qualche macchia di umidità ed ammaloramento degli intonaci.

All'interno vi si trova tinteggiatura tipo stucco veneziano. Sono presenti n. 2 portoni di accesso in legno douglas, n. 3 balconi finestra al seminterrato, n. 2 balconi al Piano terra e n. 6 lucernai nel sottotetto.

I battiscopa sono in gres porcellanato. Al piano seminterrato il pavimento è in gres, al piano terra in graniglie, in cotto nel sottotetto. Tutte le porte sono in legno tamburato eccezion fatta per una porta in legno massello al Piano terra.

Gli infissi sono in legno mentre le persiane in alluminio. Vi è un solo camino al seminterrato che però al momento è inutilizzabile. Le contropareti sono di lateri a foglio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico (senza dichiarazione di conformità) e telefonico, impianto a gas, radiatori in ghisa (non utilizzabili al momento) e termocamino: il riscaldamento allo stato attuale è di tipo elettrico. L'impianto idrico e fognario sono allacciati a quelli comunali. Il citofono è presente su ogni livello. In totale sono presenti n. 5 WC di cui di due inutilizzabili.

La corte esterna non si presenta in buone condizioni: sono piantumati pochi arbusti ed in alcuni punti la pavimentazione esterna è lesionata.

All'esterno sono presenti due fabbricati minori:

- La legnaia che si presenta in cattive condizioni di stato.
- il ripostiglio che è in condizioni accettabili.

Di seguito si riporta la documentazione fotografica prodotta in loco:



*Fig. 2 – Particolari decorativi, punti.*



*Fig. 3 – Legnaia*



*Fig. 4 – Cucina*



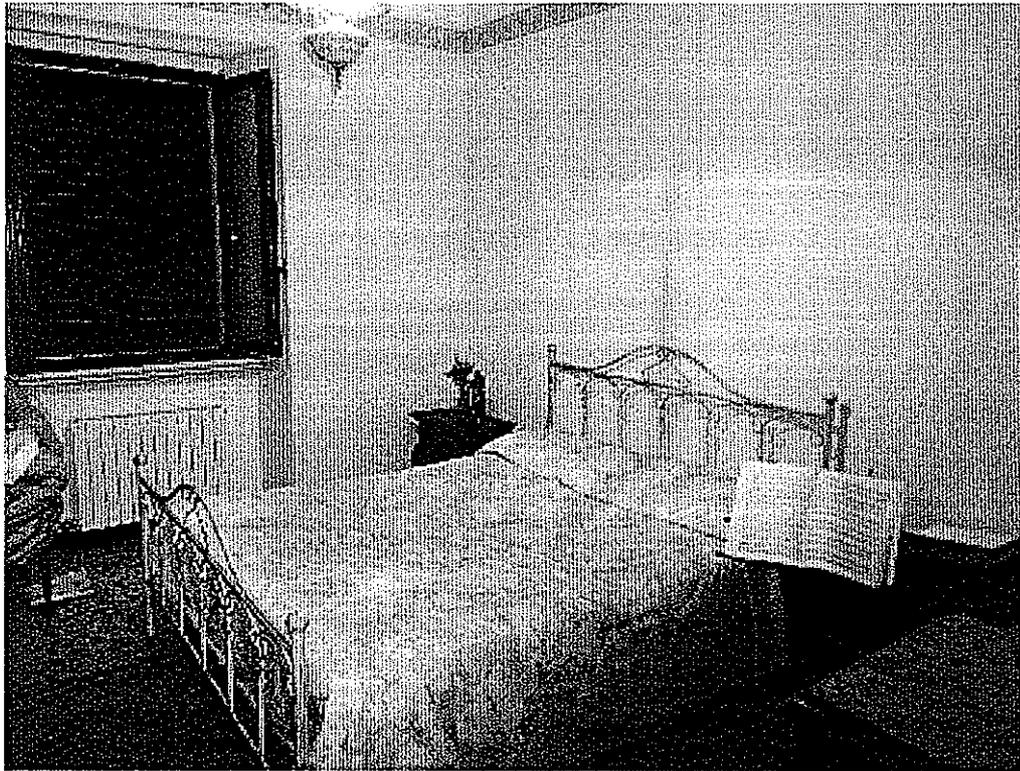
*Fig. 5 – Camino*



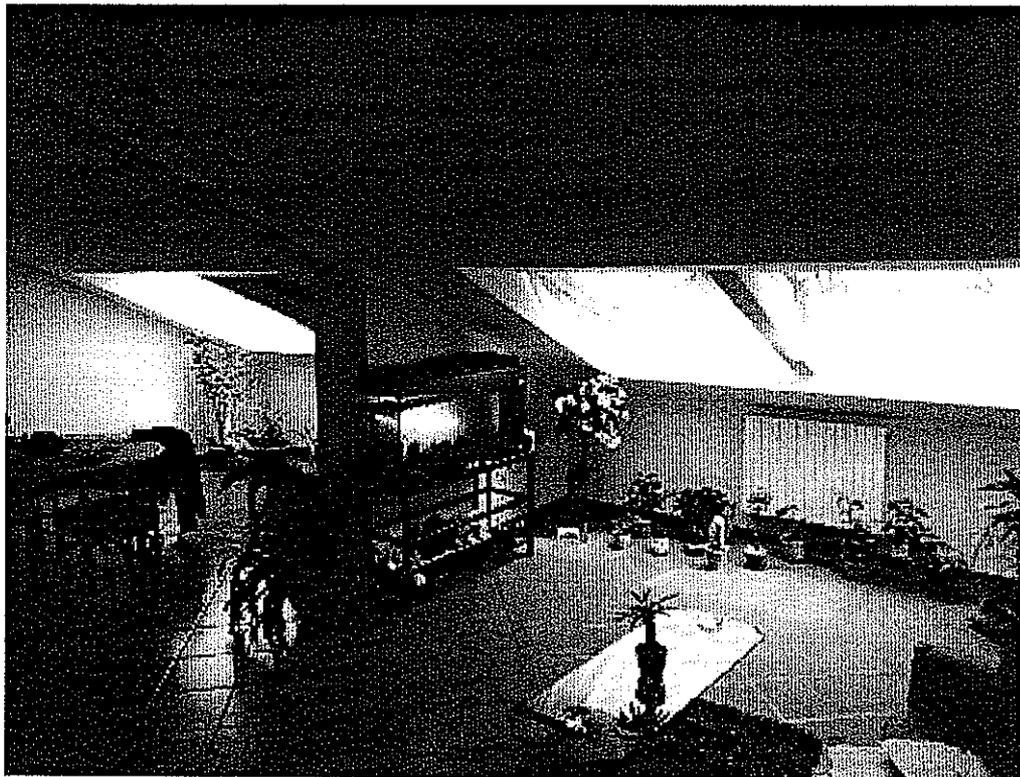
*Fig. 6 – Studio*



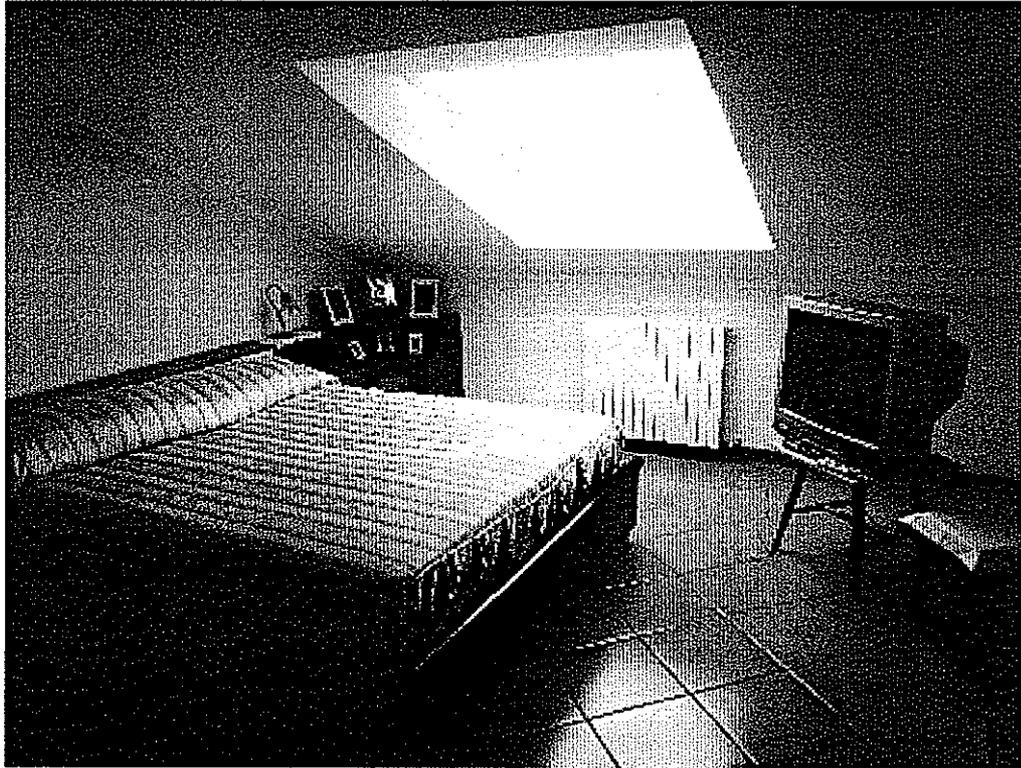
*Fig. 7 – Bagno*



*Fig. 8 – Stanza da letto*



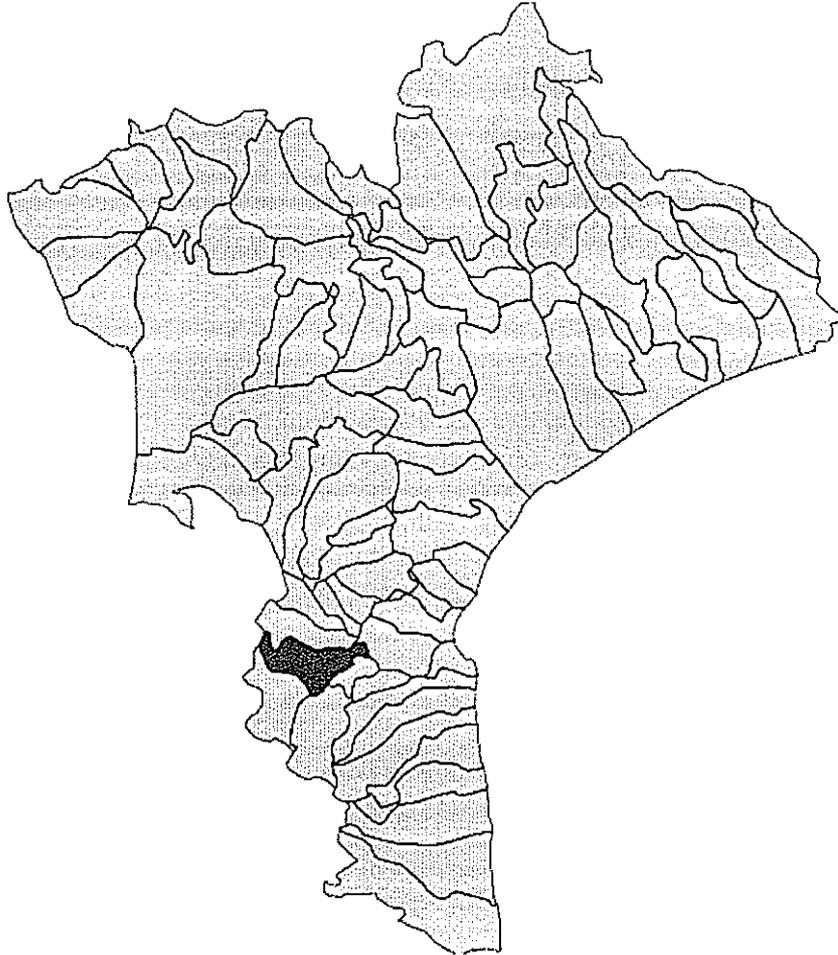
*Fig. 9 – Sottotetto*



*Fig. 30 – Stanza da letto*

### 3.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il Comune di Chiaravalle Centrale è un piccolo centro posto a sud della provincia di Catanzaro.



*Fig. 11 – Inquadramento del Comune di Chiaravalle Centrale nella provincia di Catanzaro*

Il comune di Chiaravalle Centrale risulta avere 5.816 abitanti all'01/01/2013 (dati ISTAT) con una densità di 244,11 ab./km<sup>2</sup>.

Ha una superficie di 23,83 km<sup>2</sup>; l'altitudine del paese è 545 m s.l.m. (*misura espressa in metri sopra il livello del mare del punto in cui è situata la Casa Comunale*).

La zona ha pericolosità sismica alta (1), dove possono verificarsi terremoti abbastanza forti.

Bisogna ricordare che l'Italia, secondo la classificazione sismica indicata nell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274/03, aggiornata al 16/01/2006 con le comunicazioni delle regioni, è suddivisa in zone sismiche con 4 classi di pericolosità:



#### 4. VINCOLI

Sugli immobili oggetto della procedura n. 25/2013 R.G.E. gravano alcuni vincoli di carattere catastale, comunque non compromettenti ai fini di un decreto di trasferimento.

##### 4.1 VINCOLI CATASTALI

Sono state rilevate alcune lievi difformità descritte nelle pagine precedenti, la cui eventuale pratica di accatastamento si può computare in una cifra di € 500,00.

##### 4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati a cura e spese della procedura, il sottoscritto ha provveduto ad allegare alla relazione l'ispezione ipotecaria eseguita il 19/09/2013 (cfr. All. 9), dalla quale non risultano altre formalità oltre quelle riportate nella relazione ventennale notarile presente in atti.

#### 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

##### 5.1 CRITERIO DI STIMA

I dati tecnici relativi alle superfici degli immobili sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante i sopralluoghi in loco per verificarne la congruità con le misure reali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra i beni in questione con beni simili presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

1) *Stima sintetico-comparativa* basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

2) *Stima sintetico-comparativa* a vista dell'intero lotto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

## 5.2 FONTI DI INFORMAZIONE

*Uffici:* NCEU di Chiaravalle Centrale, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale.

*Altre fonti:* Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it) e libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari.

## 5.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE DEL LOTTO

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di separazione condominiale. La seguente tabella riporta il calcolo della superficie vendibile:

<i>descrizione</i>	<i>superficie commerciale (mq)</i>	<i>coeff. di ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
Piano Seminterrato + vano pluriuso	177,0	60%	106,2
Piano Terra	148,0	100%	148,0
Piano Sottotetto	148,0	60%	88,8
Balconi e similari	33,0	30%	9,9
Legnaia	15,0	20%	3,0
Ripostiglio	12,0	50%	6,0
Corte	250,0	10%	25,0
<b>TOT (mq)</b>			<b>386,9</b>

Tab. 1 – Schema di calcolo della superficie vendibile della U.I.

#### 5.4 METODOLOGIA DI CALCOLO

Al fine di pervenire ad un valore di stima per il lotto in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento *I* sui valori di mercato medi *VM* scelti per le diverse tipologie di immobili, elabora i valori di stima *VIR* in funzione delle superfici *S*, gli eventuali adeguamenti e correzioni *AC* e la quota di proprietà *Q*. Il valore finale del bene (*VF*) è il *VIR* arrotondato in cifra tonda.

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato:

<b>Valore medio di mercato (€/mq) - VM</b>
<b>Indice di apprezzamento / deprezzamento - I</b>
Tipologia
Ubicazione
Livello di Piano
Stato di conservazione
Demografia
Vetustà
Coefficienti luminosità
Coefficienti di esposizione
Balconi e terrazzi
Servizi
Riscaldamento
Grandezza abitazione
Parcheggi
<b>Valore di mercato rettificato (€/mq)</b> <b>VMR = VM * I</b>
<b>Superficie commerciale (mq) - S</b>
Superficie fabbricato (100%)
Superficie terrazzi (35%)
<b>Valore dell'immobile (€) - VI = VMR * S</b>
<b>Adeguamenti / correzioni (€) - AC</b>
Pratica di accatastamento
<b>Quota di proprietà - Q</b>
<b>Valore dell'immobile rettificato (€) -</b> <b>VIR = (VI - AC) * Q</b>
<b>Valore finale dell'immobile</b> <b>in cifra tonda (€) - VF</b>

Tab. 2 – Schema di calcolo per la stima del valore di ogni U.I.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice *I* considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
  - Se  $I > 1$ , il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
  - Se  $I < 1$ , il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
  - Se  $I = 1$ , il valore medio di mercato rimane costante.
  
2. Gli *AC*, invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.

Qualora un campo dello schema sopra riportato non sia applicabile, nella casella corrispondente viene visualizzato "n.a." (non applicabile).

#### **5.5 SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Come detto in precedenza, il valore medio di mercato delle diverse unità immobiliari è determinato in base ad indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale, presso agenzie immobiliari della provincia, nonché sull'Osservatorio immobiliare online dell'Agenzia del Territorio le cui stime, aggiornate al secondo semestre 2012 (*cf. All. 10*), sono considerate come input alla metodologia di calcolo.

Scelto un valore medio di mercato (VM) di **1.000,00 €/mq**, applicando un indice di deprezzamento (I) pari ad **0,77 (-23%)**, si ottiene il seguente valore di mercato rettificato (VMR) (*cf. All. 11*):

$$\underline{\text{VMR}} = \text{VM} * I = 1.000 \text{ €/mq} * 0,77 = \underline{775,00 \text{ €/mq}}$$

## 5.6 STIMA DEL LOTTO

In allegato alla relazione (*cf.* All. 11), si riporta lo schema di calcolo della stima, adeguata alla tipologia di beni classificati in ognuna di essi: ove necessario, il campo è considerato “non applicabile” (*n.a.*).

Ovviamente i valori sono riferiti alla **quota di proprietà complessiva (Q = 100%) in testa** [REDACTED]

In sintesi, moltiplicando il valore unitario prima calcolato (VMR) per la superficie vendibile (*cf.* Tab. 1) ed applicando gli adeguamenti/correzioni di cui al § 4.1, si ottiene il seguente valore dell’immobile rettificato (VIR):

$$\begin{aligned} \text{VIR} &= (\text{VMR} * \text{S} * \text{Q}) - \text{AC} = \\ &= (775 \text{ €/mq} * 386,9 \text{ mq} * 100\%) - \text{€} 500 = \text{€} \underline{299.343} \end{aligned}$$

## 5.7 PREZZO A BASE D’ASTA DEL LOTTO

Il valore economico stimato per il lotto oggetto della procedura esecutiva n. 25/2013 R.G.E., così come schematizzato di seguito, è di **€ 299.343** (diconsi euro *duecentonovantanovemilatrecentoquarantatre*) in cifra tonda.

VALORE DEL LOTTO PROCEDURA ESECUTIVA n. 25/2013	
BASE D’ASTA IN C.T.	<b>€ 299.343</b>

Tab. 3 – Schema di sintesi della stima del valore dell’intero lotto

Avendo assolto l’incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, li 19/09/2013

*Il C.T.U.*  
Dott. Ing. Salvatore TUCCI

---

