

Tribunale di CATANZARO

Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 26/2022 r.g. espr.

Il giudice dell'esecuzione: dr. Luca Mercuri

Il Consulente Tecnico d'Ufficio: ing. Valerio AIELLO

RELAZIONE

PREMESSE

Io sottoscritto dott. ing. Valerio AIELLO, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro col nr. 800 ho ricevuto l'incarico come esperto stimatore nella procedura esecutiva di cui all'oggetto, in data 15/07/2022. In particolare, nel decreto mi viene richiesto di redigere una breve relazione scritta, dopo aver eseguito un primo sopralluogo.

Il Giudice dispone i seguenti quesiti:

- 1.) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della 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**)**;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;



- 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;
- 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);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 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 eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su relativi al bene pignorato;



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;

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;

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;

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 pretassato di € 200,00;



RELAZIONE

1) In data 24 agosto 2022 alla presenza dell'avvocato Luca De Munda, custode giudiziario del bene, mi sono recato in via Civitavecchia, 42 dove col supporto della documentazione catastale precedentemente acquisita ho verificato la corrispondenza dello stato dei luoghi con le risultanze catastali, scattando un serie di foto che rappresentano sia l'esterno con le pertinenze che gli ambienti interni, (che si allegano alla presente) e riportando delle annotazioni su fogli separati.

La villa presenta subito le caratteristiche signorili. Gode di un ampio terrazzo dal quale si possono ammirare tutte le pertinenze esterne. Ampi spazi a verde e piante da frutto. In lontananza si scorge il mare e una vasta panoramica della costa

Gli ambienti interni, per come visibile dalle foto allegate, sono accoglienti ben arredati e in ottimo stato di conservazione.

2) La proprietà del bene

Riferimenti catastali

L'immobile è ubicato in una zona panoramica del quartiere marinaro di Catanzaro. Via Civitavecchia nr. 40. È raggiungibile percorrendo una strada interna che si diparte dalla strada nazionale, in prossimità di grossi centri commerciali ed altre attività'.



Catastalmente nel foglio nr. 92 dell'urbano alla particella nr. 525 - **Sub.8** – zona censuaria 5 – Categoria A3 – Classe 2 - Consistenza vani 8,5 – Rendita euro 434,60. Dati di superficie: totale 303 mq., escluse le aree scoperte mq 194

INDIRIZZO VIA Civitavecchia, 42, piano S1 – T – 1. Intestata a 1) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che ha il diritto di nuda proprietà per 1/1 derivante dalla voltura d'Ufficio del 3/07/2004 registrato in data- Rettifica Intestazione istanza 33587/2013. Voltura n. 3155.1/2013 – Pratica n.CZ0036977 in atti dal 25/03/2013; 2) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con diritto di usufrutto per 1/1, derivante dallo stesso atto. Nello stesso subalterno sono compresi un locale di sgombero e la cantina. Tanto si può rilevare anche dalle planimetrie allegate.

Il subalterno nr. 9, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] che detiene il diritto di proprietà per 1/1 derivante dalla VOLTURA D'UFFICIO del 29/12/1995 per Donazione D.V. i cui dati sono rilevabili dall'allegata visura catastale estratta in data 08/09/2022. I dati di superficie di questo subalterno sono totali 175 mq., escluse le aree scoperte mq.163. Categoria A/3 Classe 2 consistenza 7,5 vani. Indirizzo via Civitavecchia piano T.

Dalla dimostrazione grafica dei subalterni si possono individuare i confini della particella: via Civitavecchia; particella n. 823; particella n.115

Maggiori dettagli si possono ricavare dalle visure catastali allegate.



3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore.

Lo stato di possesso del bene, per come evidenziato sopra per il subalterno nr.9 è di proprietà 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] dove vive con il proprio nucleo familiare. Come ABITAZIONE PRINCIPALE. Il subalterno nr.8 è cointestato con [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] che qui risiede.

Non sono stati rilevati altri occupanti l'immobile.

4) Stima del bene

Definizioni generali. La "Valutazione" indica l'opinione in forma scritta circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

"Valore di Mercato" indica l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Criteri valutativi. Nell'effettuare la valutazione sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione, quali, ad esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (edizione 2017) che recepisce e armonizza il quadro normativo nazionale, gli



International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation (USA). In particolare, si rimanda al “criterio valutativo” di seguito illustrato.

- Metodo Comparativo (o del Mercato) - denominato “MCA”: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I criteri di stima in genere sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono diversi approcci, tra cui quello così detto metodo sintetico o comparativo (Market Comparison Approach - MCA), sopra espresso, e quello chiamato metodo analitico o reddituale. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni e ponderazioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.



Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Nel caso in esame, per la stima dell'asset immobiliare in oggetto, poiché il mercato di riferimento si è rivelato sufficientemente attivo (presenza di comparativi), si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico comparativo (MCA). L'applicazione della metodologia del "MCA", per le particolari situazioni edilizie e catastali relative al bene oggetto d'indagine, va espletata considerando a valle, coefficienti di ponderazione, che tengano ben conto dello stato dei beni. L'indagine di mercato viene infatti espletata tenendo in considerazione comparativi di abitazioni civili indipendenti con pertinenza esterna, di similari caratteristiche di posizionamento, consistenza, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la microzona di riferimento. La successiva ponderazione a ribasso del valore estimativo, atta a considerare il "particolare stato" del fabbricato (come sopra ampiamente relazionato), quindi, viene effettuata considerando, oltre ai su detti indici di ponderazione, anche lo stato delle finiture e la totale assenza delle dotazioni impiantistiche. E' stata effettuata l'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici finanziari in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'asset immobiliare.



Tanto premesso, la presenta stima è stata svolta consultando i valori forniti da: “borsino immobiliare”; immobiliare.it; e REquot.com ed ancora presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché altri esperti operatori del settore.

I valori si possono così riassumere:

- Borsino immobiliare
Valore minimo euro 295.967,00
“ medio “ 338.592,00
“ massimo “ 381.217,00
- Immobiliare.it
Valore minimo euro 310.000,00
“ medio “ 344.000,00
“ massimo “ 378.000,00
- REquot.it
- Valore minimo euro 425,704,00
- “ medio “ 457.746,00
- “ massimo “ 489.788,00

L'indagine svolta nelle varie agenzie confermano i valori sopra richiamati che considerando altresì lo stato delle finiture e la dotazione degli impianti, porta ad attribuire un più adeguato valore.

Il valore di vendita attribuibile può essere calcolato come media dei valori dell'indagine e delle considerazioni fin qui relazionate in:

EURO 400.000,00 (diconsi euro quattrocentomila,00)



5.) Possibile formazione di lotti separati.

È possibile la vendita in due lotti separati, avendo i due subalterni ambienti sufficienti per l'abitabilità di entrambi. In tal caso si dovrà predisporre un accesso indipendente, o con una scala esterna che raggiunga il primo piano, o con un disimpegno al piano terra per raggiungere la scala interna che porta al primo piano. Dovranno inoltre essere modificati gli impianti per renderli autonomi. L'accesso dal cancello esterno dovrà essere comune o se ne potrà realizzare uno nuovo. Rimane da definire la fruibilità delle ampie aree esterne che dovranno essere soggette a frazionamento.

Il valore che si può dare ai due subalterni è di **200.000 euro (diconsi euro duecentomila)**, tanto tenendo conto che fanno parte del sub 8 il seminterrato e la cantina (vedi visura catastale).

6) Non esiste comproprietà del bene, ma esiste un usufrutto sul sub. 8 a favore di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

7-8) Il bene non ricade in nessuna delle condizioni enunciate ai detti punti.

9) Verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

10) Non si rilevano opere abusive né procedimenti di sanatoria in corso di definizione;

11) in adempimento al presente quesito si è proceduto alla redazione della certificazione APE per i due subalterni. (che si allega).



Si allegano alla presente:

- a) Raccolta fotografica;
- b) Visure catastali;
- c) Attestati A.P.E. sub 8 e sub 9

Avendo adempiuto all'incarico avuto, deposito quanto sopra e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catanzaro il 03/10/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Valerio AIELLO

