

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49/2015

PROMOSSA DA

CUCINESSE SRL

CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA DAMIANI SONG

**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Damiani, in data 19 aprile 2016, nominava esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 49/2015, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29 Catanzaro. Nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico e prestazione del giuramento, il sottoscritto accettava l'incarico, successivamente provvedeva ad estrarre il fascicolo telematico relativo alla procedura esecutiva immobiliare di cui all'oggetto, e nei giorni successivi richiedeva agli uffici preposti, la documentazione concernente il compendio pignorato ed occorrente all'espletamento dell'incarico, fissando l'accesso sull'immobile pignorato, a mezzo di contatto telefonico con l'esecutato. Il giorno 2 maggio 2016 alle ore 16;00, lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato, in località S.Elia di Catanzaro, ove risultava presente il signor Lo scrivente accedeva agli immobili pignorati, dando corso alla ispezione dei luoghi, al termine della quale redigeva regolare verbale.

PREMESSA

Facendo seguito alla breve relazione di sommaria descrizione già depositata, con la presente si da corso alla risposta ai sottoelencati quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene;*
- 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;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli e 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 suo carattere storico-artistico;*
- 8) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 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) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);*
- 11) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- ✓ Nota di iscrizione a ruolo, istanza di proroga art. 567 II° comma c.p.c. ,atto di precetto, decreti ingiuntivi,, nota di trascrizione, istanza di vendita, pignoramento.*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- 1) *500/1000 della p.p. dell'immobile facente parte dell'edificio residenziale in S.Elia di Catanzaro precisamente : locale al piano terra dello stabile, composto da due garage comunicanti tra loro, un ripostiglio ed un bagno, il tutto riportato*

in catasto urbano al foglio 2 di Catanzaro, part. 307 sub 7 cat. C/1 classe 3 di mq catastali 128,00, in via P.Baffi 23.

quindi 500/1000 dell'intera proprietà elencata al punto 1 di cui sopra.

2) 500/1000 della p.p. dell'immobile facente parte dell'edificio residenziale in S.Elia di Catanzaro precisamente : appartamento al piano primo dello stabile, composto ingresso, ampio corridoio, soggiorno , cucina, bagno, tre stanze da letto , studio, secondo bagno e un ripostiglio, il tutto riportato in catasto urbano al foglio 2 di Catanzaro, part. 307 sub 5 cat. A/3 classe 2, vani 7,5 di mq catastali 154,00, in via P.Baffi 23.

quindi 500/1000 dell'intera proprietà elencata al punto 2 di cui sopra.

3) 500/1000 della p.p. dell'immobile facente parte dell'edificio residenziale in S.Elia di Catanzaro precisamente : appartamento al piano secondo dello stabile, composto ingresso, ampio corridoio, soggiorno , angolo cottura, dispensa, ripostiglio, bagno, tre camere da letto di cui una con bagno annesso, il tutto riportato in catasto urbano al foglio 2 di Catanzaro, part. 307 sub 6 cat. A/3 classe 2, vani 6 di mq catastali 159,00, in via P.Baffi 23.

quindi 500/1000 dell'intera proprietà elencata al punto 3 di cui sopra.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sulla base degli atti cartacei in possesso del sottoscritto, e sul riscontro dell'accesso sul bene esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata in Via P. Baffi del quartiere S.Elia di Catanzaro, zona nord della città. Dall'esame degli elaborati catastali estratti, nonché dal riscontro effettuato nel corso dell'accesso, si compone di tre piani fuori terra.

Il piano terra è costituito da un ampio locale provvisto di due serrande, ha destinazione commerciale, seppure la zona in cui è ubicato non risulta appetibile

sotto il profilo di una possibile utilizzazione per detta finalità. Risulta utilizzato direttamente dall'esecutato.

Il piano primo è costituito da un appartamento per civile abitazione così come richiamato nelle note descrittive di cui sopra. Risulta occupato dall'esecutato e della sua famiglia.

Il piano secondo è costituito da un appartamento per civile abitazione così come richiamato nelle note descrittive di cui sopra. Risulta occupato dalla figlia dell'esecutato e dalla propria famiglia. Non esiste alcun contratto stipulato e registrato per tale occupazione.

I due livelli di piano risultano collegati alla corte esterna di pertinenza a mezzo di un vano scala.

DATI CATASTALI

PIANO TERRA

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015
1		2	307	7	4		C/1	3	128,00 mq.	€ 2.036,08	Totale: 128,00 mq. Totale escluso aree scoperte: 146,00mq.
Indirizzo			Via Pasquale Salfi, 23 S.Elia di Catanzaro								
Notifica				-		Partita			Mod.58		-

INTESTATO

1							c.f.		(1) Proprietà per 500/1000		
2							c.f.		(2) Proprietà per 500/1000		

PIANO PRIMO

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015
2		2	307	5	4		A/3	2	7,5 vani	€ 340,86	Totale: 162,00 mq. Totale escluso aree scoperte: 154,00mq.
Indirizzo			Via Pasquale Salfi, 23 S.Elia di Catanzaro								
Notifica				-		Partita			Mod.58		-

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 500/1000
2		(2) proprietà per 500/1000

PIANO SECONDO

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Variazione del 09/11/2015
3		2	307	6	4		A/3	2	Vani 6.	€ 272,69	Totale: 167,00 mq. Totale escluso aree scoperte: 159,00mq.
Indirizzo				Via Pasquale Salfi, 23 S.Elia di Catanzaro							
Notifica							-	Partita		Mod.58	-

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 500/1000
2		(2) proprietà per 500/1000

La tabella suddetta si richiama all'ordine imposto nella identificazione dei beni.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il locale al piano terra, riportato in catasto al foglio 2 part 307 sub 7 cat. C/1 risulta in possesso ed in uso all'esecutato, il quale lo utilizza a fini lavorativi.

L'appartamento al piano primo, riportato in catasto al foglio 2 part 307 sub 6 cat. A/3 risulta in possesso ed in uso all'esecutato, il quale lo utilizza quale residenza della propria famiglia.

L'appartamento al piano secondo, riportato in catasto al foglio 2 part 307 sub 5 cat. A/3 risulta in possesso ed in uso alla figlia maggiore dell'esecutato che lo utilizza quale residenza della propria famiglia.

Non esistono titoli in base ai quali viene posseduto il bene, se non quelli di proprietà.

DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche

dello stesso quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni, livelli di rifiniture, e conformità catastale.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile pignorato, è ubicato nella zona a nord della città di Catanzaro, nel quartiere S.Elia.

DESTINAZIONE D'USO

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione prevalente A/3, civile abitazione, eccezion fatta per il piano terra che ha destinazione commerciale, seppure tale destinazione è riferibile solo agli elementi catastali e non a quelli urbanistici.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, nel suo complesso, è costituito da un unico corpo di fabbrica, su tre distinti piani, il primo ed il secondo sono collegati da un vano scala coperto che si diparte fino al suolo, l'intero immobile è dotato di una corte esterna a giardino e spazi comuni.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'immobile pignorato, corrisponde alla lettura delle planimetrie acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si compone per come nella suesposta descrizione.

LIVELLI DI FINITURE

Il locale al piano terra è rifinito ed attrezzato per usi commerciali di esposizione mobili, risulta pavimentato al civile e dotato di un bagno, gli infissi sono in alluminio bianco e sul fronte principale e laterale sono presenti ampie serrande metalliche di accesso.

Gli appartamenti ai due piani superiori presentati finiture di medio livello, sono dotati di impianto di riscaldamento autonomi.

L'esterno si presenta rifinito con intonaco civile trattato con pitturazione al quarzo plastico, seppure sono evidenti i segni del tempo che hanno prodotto alcuni distacchi sui cornicioni e sugli sporti.

La copertura è costituita da tegole in cotto e canali con pluviali in pvc.

CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra l'elaborato planimetrico estratto presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Catanzaro, e lo stato dei luoghi accertato nel corso del sopralluogo effettuato, si evince la conformità degli ambienti.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, deve necessariamente aggiungersi che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, in special modo per quanto alle zone periferiche della città, come nella fattispecie.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 868,50/mq. (€ 1.000,00+ € 737,00/2), nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari si attesta in € 1.300,00/mq.

Mediando i due suesposti valori avremo la **media ponderata di € 1.084.25/mq.**, che si ritiene quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, ciò per quanto alle unità abitative.

Passando poi al valore del locale al piano terra, è da dire che da discrete informazioni assunte presso le medesime agenzie immobiliari, attesa la zona che rappresenta una bassissima attitudine commerciale, per essere all'interno della principale strada SS109, avremo un valore mediato di € 650,00/mq.

Resta sottointeso che il suddetto valore trova applicazione in un contesto **privo di carenze dal punto di vista della consistenza dell'immobile, dalla ubicazione e dallo stato di mantenimento dello stesso.**

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, per la sua conformazione planimetrica, **consente la naturale formazione di più lotti**, per come già in essere secondo gli elaborati catastali.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento dei lotti di per sé formati.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, il compendio immobiliare di cui fanno parte gli appartamenti ed il locale pignorati risulta compreso in aree soggette a vincoli USI CIVICI.

Per tale incombenza è stata presentata regolare istanza di affrancazione e legittimazione, al momento tale richiesta rimane congelata in quanto il preposto

settore USI CIVICI resta in attesa della definizione del condono edilizio per poi svincolare il bene.

Dalle ulteriori ricerche effettuate, risulta pure che non è stata rilasciata alcuna concessione per la edificazione del fabbricato, seppure pende una richiesta di condono edilizio di cui alla L. 47/85.

Per il rilascio di tale concessione in sanatoria occorre il versamento della somma di € 11.468,00 (euro undicimilaquattrocentosessantotto) a titolo di oneri concessori.

In conseguenza di ciò non risulta rilasciata alcuna certificazione di agibilità.

**ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO
CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE**

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto (ed allegata alla C.T.U.) in data 25 maggio 2016 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre che quelli sopra evidenziati. (vedasi allegati).

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per come anzidetto l'intero immobile risulta oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85, non ancora definito per la mancanza del versamento degli oneri concessori e della definizione della pratica di legittimazione ed affrancazione derivante dal vincolo degli USI CIVICI di Catanzaro.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Sulla scorta di quanto sopra riportato, si asserisce che non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità per l'unità pignorata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Catanzaro, sulla base della copie dello strumento urbanistico vigente, risulta che l'area su cui insiste il lotto pignorato ricade interamente in zona B5- Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale, per come in allegati.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto accertare la consistenza degli impianti.

Detti impianti risultano quelli in uso riferito alla fine degli anni 80 e pertanto non pienamente rispondenti alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo, l'impianto elettrico si presenta incassato nelle murature, per quanto alle tubazioni portacavo, risulta munito di normali frutti elettrici (pulsanteria e prese).

Risulta installato un impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentate a metano da città per ciascuna unità abitative, fatta eccezione per il piano terra.

La classe energetica APE dei locali è la seguente:

- Piano terra classe G
- Piano Primo classe F
- Piano Secondo classe F

Quanto sopra risulta dagli allegati certificati APE.

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto all'esecutato ed alla sua consorte per mezzo di edificazione diretta, seppure ad oggi non risulta perfezionato il titolo abilitativo urbanistico per le ragioni su esposte, ossia il mancato versamento degli oneri di urbanizzazione col conseguente svincolo degli usi civici.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale ritirata dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
<i>Piano terra</i>	<i>154,00</i>	<i>1,00</i>	<i>154,00</i>
<i>Piano primo</i>	<i>160,00</i>	<i>1,00</i>	<i>160,00</i>
<i>Piano secondo</i>	<i>160,00</i>	<i>1,00</i>	<i>160,00</i>

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Come già descritto in precedenza, per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed al Borsino Immobiliare ed ancora a discrete informazioni assunte direttamente da alcune agenzie immobiliari operanti in zona.

L'immobile pignorato, tenendo in considerazione fattori posizionali, estrinseci ed intrinseci, può assimilarsi ai valori mediati tra i valori della Banca dati OMI e quelle del Borsino Immobiliare. La media di questi ultimi è stata ulteriormente relazionata e mediata con i valori commerciali appurati a mezzo di più agenzie immobiliari che operano in zona. Sulla base della suddetta argomentazione,

ponendo a mediazione i valori suddetti, avremo che la media tra i valori ricavati dai dati ufficiali è la seguente:

per il locale al piano terra (sub 7) € 650,00/mq. (media agenzie immobiliari).

per l'appartamento al primo piano (sub5) € 1.084,25/mq. (media valutazioni).

per l'appartamento al secondo piano (sub6) € 1.084,25/mq. (media valutazioni).

I suddetti valori tengono conto anche della piccola zona di terreno o corte esterna annessa alle unità in questione.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq. massimo
Banca dati.	Abitazioni civili (in villini)	S. Elia di Catanzaro	1.000,00
Borsino Immobiliare	Ville e Villini	S. Elia di Catanzaro	737,00
Valore medio agenzie immobiliari	Ville e Villini ed abitazioni civili	S. Elia di Catanzaro	1.300,00
Valore Medio di riferimento	Mediazione tra valori OMI e Borsino Immobiliare, ulteriormente mediati col valore posto dalle Agenzie Immobiliari		1.084,25
Valore Stimato definitivo al mq.			1.084,25

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro, suddivisi per lotti sarà:

Locale piano terra (sub 7)	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	154,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	650,40
Valore Totale dell'Immobile	Euro (€)	100.100,00
Appartamento al piano primo (sub5)	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq)	160,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	1.084,25
Valore totale dell'immobile (sub5)	Euro (€)	173.480,00
Appartamento al piano secondo (sub6)	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq)	160,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	1.084,25
Valore totale dell'immobile (sub5)	Euro (€)	173.480,00

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, il valore complessivo all'attualità degli immobili pignorati è il seguente:

LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE
1	LOCALE AL PIANO TERRA (sub 7)	<u>€100.100,00</u> (Centomilacento,00)
2	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub5)	<u>€173.480,00</u> (Centosettantatremilaquattrocentoottanta,00)
3	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub6)	<u>€ 173.480,00</u> (Centosettantatremilaquattrocentoottanta,00)

Alla luce delle suesposte considerazioni finali, atteso che risulta pignorata la quota del 50% del totale dei lotti formati, i valori delle quote di proprietà dell'esecutato sono i seguenti:

LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE	VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO
1	LOCALE AL PIANO TERRA (sub 7) QUOTA 50%	<u>€100.100,00</u> (Centomilacento,00)	€ 50.050,00 (Cinquantamilacinquanta,00)
2	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub5) QUOTA 50%	<u>€173.480,00</u> (Centosettantatremilaquattrocentoottanta,00)	€ 86.740,00 (ottantaseimilasettecentoquaranta,00)
3	APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO (sub6) QUOTA 50%	<u>€ 173.480,00</u> (Centosettantatremilaquattrocentoottanta,00)	€ 86.740,00 (ottantaseimilasettecentoquaranta,00)

Il sottoscritto, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 3 giugno 2016

L'Esperto Stimatore

Dott. Arch Domenico Riccelli