

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **79/2021** promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Giudice Esecuzione Dott. Pierpaolo VINCELLI

Custode Giudiziario Avv Luca De Munda

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° 79/2021 R.G.E promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** contro [REDACTED] e [REDACTED], dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 01.11.2021 emessa dal G.E. dott. Pierpaolo VINCELLI, il sottoscritto in data 03.11.2021 ha comunicato di accettare l'incarico e quindi iniziate le relative attività peritali.

Tutto ciò premesso, di comune accordo con il custode giudiziario **Avv Luca DEMUNDA**, in data **12.11.2021** alle **ore 9,30** è stato eseguito un primo sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto del pignoramento e, alla presenza della debitrice Sig.ra [REDACTED], il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12,00 ed hanno riguardato la sola abitazione (fog 32 p.lla 250 sub 5), in quanto la debitrice - unica intervenuta - era sprovvista delle chiavi di accesso dell'altro immobile oggetto dell'esecuzione (fog 32 p.lla 269 sub 1).

Per tale motivo in data 19.11.2021 è stato eseguito ulteriore sopralluogo ed alla presenza del Sig. [REDACTED] sono state completamente ultimate le operazioni peritali

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili 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.



PREMESSA

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono due, di cui uno ad uso residenziale – censito al fog 32 p.lla 250 sub 5 Cat A2 classe 1 – ed un locale ad uso magazzino/deposito censito al fog 32 p.lla 269 sub 1 Cat C2 classe 2

Nel corso dei sopralluoghi è stato riscontrato che:

- 1) l'immobile ad uso residenziale, derivante da una fusione dei sub 1, 3 e 4 , eseguita nel 2014, era di fatto costituita da tre porzioni immobiliari non comunicanti tra loro e tutti con autonomia reddituale e funzionale;
- 2) l'immobile ad uso magazzino/deposito è privo di planimetria catastale –

Per tale motivo, il G.E. ha autorizzato il sottoscritto alla redazione di un documento Docfa per *divisione* (approvato dall'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio con prot. n° CZ0001363 del 10.01.2022), con il quale è stato soppresso il sub 5 e costituiti:

SUB 6 (piano seminterrato)

SUB 7 (piano primo)

SUB 8 (piano terra, primo e secondo)

Nella relazione che segue risulteranno pertanto variati i riferimenti catastali riportati nella relazione preliminare.

Col medesimo provvedimento il G.E. ha autorizzato, inoltre, la presentazione di un documento Docfa (approvato dall'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio con prot. n° CZ0005752 del 27/01/2022 - *All 1.b*) – per “*planimetria mancante*” relativamente all'immobile ad uso magazzino/deposito censito al fog. 32 p.lla 269 sub 1.

CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore precedente, 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 14.09.2021 dalla **Dott.ssa Maria Landolfo** notaio in Napoli –

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

A seguito della divisione catastale autorizzata dal G.E. (*ved Docfa - All 1.a*), il compendio immobiliare oggetto del pignoramento, risulta costituito da quattro (n. 4) porzioni immobiliari e precisamente:

A. una unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano terra, primo, e secondo (sottotetto) del fabbricato sito nel Comune di Gimigliano via Risorgimento civ 31; nel N.C.E.U. al fog **32** p.lla **250** sub **8**

B. una unità immobiliare ad uso residenziale, composta da un solo piano (primo), sita nel Comune di Gimigliano via scesa Maria SS Assunta s.n.c; nel N.C.E.U. al fog **32** p.lla **250** sub **7**

C. una unità immobiliare ad uso magazzino/deposito, posta al piano seminterrato del fabbricato sito nel Comune di Gimigliano via scesa Maria SS Assunta s.n.c; nel N.C.E.U. al fog **32** p.lla **250** sub **6**

D. una unità immobiliare ad uso magazzino/deposito al piano terra sita nel Comune di Gimigliano via Risorgimento n. 74 nel N.C.E.U. al fog **32** p.lla **269** sub **1**



A) Unità immobiliare ad uso residenziale composta da piccolo ingresso al piano terra (posto su strada principale - via Risorgimento), all'interno del quale sono ubicate le scale di accesso al piano primo che risulta così ripartito : un vano cucina con annesso ripostiglio, due vani letto, salone e due wc oltre corridoio, per una superficie utile complessiva pari a **mq 95,50** circa ed altezza netta interna pari a mt 2,60 oltre **mq. 5,30** di balconi.

Gli ambienti risultano completi di ogni opera di rifinitura ed in buono stato di manutenzione.

Da una piccola scala posta a ridosso del vano cucina, si accede al sottotetto, composto da due ampi locali (ved foto 11-12-13 e 14) di cui uno rifinito in ogni parte (pavimentazione, tinteggiatura, infissi esterni, etc..) e l'altro al rustico, utilizzato come locale di sgombero ed in parte come locale tecnico (per alloggiamento cisterna autoclave, stufa a legna per impianto riscaldamento etc..)

Misura complessivamente una superficie utile pari a **mq. 103,00** circa con altezze interne variabili da mt 3.20 nella parte più alta a mt 1.00 alla gronda. (*ved planimetria quotata - All 2*)

Nel N.C.E.U. del Comune di Gimigliano, l'immobile è censito come segue:

fog **32** p.lla **250 sub 8** (già sub 5) cat A3 classe 1, consistenza vani 6 rendita € 266,49 in testa ai debitori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *nt* [REDACTED] *il* [REDACTED] - *propr ½ in regime di separazione dei beni e* [REDACTED] [REDACTED] *nt* [REDACTED] *il* [REDACTED] - *propr ½ in regime di separazione dei beni*

Confina a Nord con strada comunale via Risorgimento; a Sud con via scesa Maria SS Assunta; ad Est con via Vittorio Emanuele III e ad Ovest con altro fabbricato p.lla 265



B) Unità immobiliare ad uso residenziale, posta al piano primo del medesimo fabbricato ma con accesso da via scesa Maria SS Assunta (ved foto n. 25 e 26) . E' composto da cinque ambienti che, per il loro stato di degrado , non sono classificabili nell'uso (ved foto da n. 15 a n. 24) , oltre corridoi e due locali di piccole dimensioni classificabili ripostigli. Misura una superficie utile pari a **mq. 91,00** circa oltre balconi per **mq 2,80** circa - (*ved planimetria quotata - All 3*)

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 tali da rendere necessaria la loro sostituzione

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

Nel N.C.E.U. del Comune di Gimigliano, l'immobile è censito come segue:

fog **32** p.lla **250 sub 7** (già sub 5) cat A3 classe 1, consistenza vani 6 rendita € 266,49 in testa ai debitori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] *nt* [REDACTED] *il* [REDACTED] - *propr ½ in regime di separazione dei beni e* [REDACTED] [REDACTED] *nt* [REDACTED] *il* [REDACTED] - *propr ½ in regime di separazione dei beni*

Confina a Nord con strada comunale via Risorgimento; a Sud con via scesa Maria SS Assunta; ad Est con via Vittorio Emanuele III e ad Ovest con altro fabbricato p.lla 265



- C) Locale di sgombero ubicato sotto l'abitazione descritta al precedente punto B) , con ingresso da via scesa Maria SS Assunta (ved foto n. 26 e 27), composto da un ambiente unico, privo di qualsiasi opera di finitura, avente superficie utile di **mq. 10,00** circa ed altezza netta interna mt 1.70 *(ved planimetria quotata - All 4)*

Nel N.C.E.U. del Comune di Gimigliano, l'immobile è censito come segue:

fog **32** p.lla **250 sub 6** (già sub 5) cat C2 classe 1, consistenza mq 10 rendita € 10,85 in testa ai debitori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] - *propr ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] - propr ½ in regime di separazione dei beni*

Confina a Sud con via scesa Maria SS Assunta - dove è posto l'accesso al locale; è interrato sui restanti lati

- D) Unità immobiliare ad uso magazzino/deposito , costituito da un ambiente unico , a forma rettangolare con lati che misurano mt 4.95 x mt 3.15 e misura una superficie utile pari a mq 15,60 con altezza netta interna di mt. 3,05 . E' privo di qualsiasi opera di finitura, senza impianto elettrico e con solaio soprastante in legno – *(ved planimetria quotata - All 5)*

Nel N.C.E.U. del Comune di Gimigliano, l'immobile è censito come segue:

fog **32** p.lla **269 sub 1** cat C2 classe 2, consistenza **16 mq** rendita € **20,66** in testa ai debitori : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] - *propr ½ in regime di separazione dei beni; [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] - propr ½ in regime di separazione dei beni*

Confina a Nord con strada comunale via Risorgimento; a Sud con terrapieno; ad Ovest con sub 2 di propr [REDACTED] [REDACTED] ed altri e ad Est con vicolo I di via Risorgimento -

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo fotografico allegato *(ved. All. 6)*



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

Le porzioni immobiliari oggi censiti al fog 32 p.lla 250 con i sub 6, 7 e 8 derivano tutti dal sub 5 come già precisato in premessa.

Il sub 5 a sua volta deriva dalla fusione dei sub 1, 3 e 4 denunciata al Catasto fabbricati con documento Docfa prot CZ0060723 del 09.06.2014. (*ved docum catastale ante variazione - All 7*)

Cio' premesso, i debitori Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] sono divenuti proprietari esclusivi per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, dei sub 1 e 3 con atto di compravendita rogato da notaio Fabiano Brunella con sede in Maida in data 02.09.2013 n° 1644 di Rep.;

Con atto di compravendita rogato da notaio Critelli Pasquale con sede in Soveria Mannelli in data 19.12.2006 n° 13785 di Rep , sono divenuti proprietari, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni anche del sub 4 nonché del locale magazzino/deposito censito al fog 32 p.lla 269 sub 1

In nessuna delle suddette porzioni immobiliari, 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 ad uso residenziale risultava occupato da uno dei debitori Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con la figlia minore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a titolo di abitazione principale.

Il locale magazzino/deposito risulta nella disponibilità esclusiva dei debitori



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.

Recenti studi circa l'andamento del mercato immobiliare sostengono che a Dicembre 2021 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.000 al metro quadro**, con **un aumento del 1,63% rispetto a Dicembre 2020** (984 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Gimigliano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di **€ 1.018 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Aprile 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 972 al metro quadro.

Nello stesso periodo, per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media **€ 5,25 al mese per metro quadro**, con **una diminuzione del 0,94% rispetto a Dicembre 2020** (€ 5,30 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Gimigliano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2021, con un valore di **€ 6,10 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2021: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 5,10 al mese per metro quadro.

Prezzi al metro quadro dei comuni nella provincia di Catanzaro

Comuni	Vendita (€/m ²)	Affitto (€/m ²)
<u>Falerna</u>	780	4,33
<u>Feroleto Antico</u>	721	4,33
<u>Fossato Serralta</u>	659	5,20
<u>Gagliato</u>	775	6,41
<u>Gasperina</u>	1.244	6,27
<u>Gimigliano</u>	1.000	5,25
<u>Girifalco</u>	964	5,26
<u>Gizzeria</u>	862	4,33
<u>Guardavalle</u>	654	5,37
<u>Isca sullo Ionio</u>	867	5,72
<u>Jacurso</u>	782	5,02



I dati sopra indicati, sembrano però notevolmente contrastanti con i prezzi pubblicati negli annunci di vendita online, di cui si riportano alcuni esempi e dai quali si ricava:

- Appartamento di mq 126 costo € 100.000,00 = €/mq 793,00
- Villa unifamiliare mq 427 costo € 240.000,00 = €/mq 562,00
- Villa unifamiliare mq 240 costo € 145.000,00 = €/mq 604,00
- Vendita Asta- Es Imm n. 53/2019 mq 85 costo € 27.600,00 = €/mq 243,00

	
Appartamento in vendita Quadrilocale via San Giorgio, Gimigliano € 100.000 4 locali 126 m ² superficie 2 bagni	Villa in vendita Villa unifamiliare Sp34/1, Gimigliano € 240.000 5+ locali 427 m ² superficie

	Villa unifamiliare, nuova, 240 mq, Gimigliano € 145.000 5 locali 240 m ² superficie 3 bagni Villa Singola a Catanzaro su due livelli In un contesto tranquillo e di espansione sociale, si vende villa da ultimare di grande metratura con giardino. Sviluppata su 2 livelli. Composta sul primo livello da entrata su...
---	---

	Appartamento all'asta Contrada Serrata, Gimigliano Gimigliano • Contrada Serrata da € 27.600,00 4 locali 125 m ² superficie 1 piano
Descrizione	
ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE ALL'ASTA IN CONTRADA SERRATA GIMIGLIANO Tribunale di Catanzaro, RGE 53/2019. Gimigliano (CZ) Contrada Serrata: Lotto UNICO) Appartamento, piano T-1, vani 4,5, mq 85. Annessa zona di terreno di mq. 40. Prezzo base: Euro 27.600,00. Offerta minima: Euro 20.700,00. Vendita senza incanto con modalita" sincrona mista 04/10/2021 ore 15:30 presso avanti al Professionista Avv. Paola Arbitrio presso l'Aula A del	



Metodologia estimativa

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, per la sola unità immobiliare ad uso residenziale di cui al precedente punto A), 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.

Per le altre porzioni immobiliari, il sottoscritto si è limitato ad una sola stima comparativa, non essendoci i presupposti per la stima analitica

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 la quasi totale assenza di mercato immobiliare nel Comune di Gimigliano e quindi la carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi **3/5** 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 dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare (*ved. All. 8*)



Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: GIMIGLIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	600	700	L	2	2,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	650	L	1,8	2,2	N
Ville e Villini	NORMALE	700	800	L	2,3	2,7	N

Borsino Immobiliare



Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 653</i>	Valore medio <i>Euro 705</i>	Valore massimo <i>Euro 757</i>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <i>Euro 493</i>	Valore medio <i>Euro 534</i>	Valore massimo <i>Euro 575</i>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Valuta subito questo immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <i>Euro 453</i>	Valore medio <i>Euro 474</i>	Valore massimo <i>Euro 495</i>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Valuta subito questo immobile



Ville & Villini
Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo <i>Euro 575</i>	Valore medio <i>Euro 616</i>	Valore massimo <i>Euro 657</i>
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

Valuta subito questo immobile



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 **450,00 e 700,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **1,80 e 2,50 €/mq**

Determinazione superficie di stima

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

alloggio ad uso residenziale di cui al precedente punto A)

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff. Di differenz.	Superficie di stima
<i>T-1°-</i>	<i>Abitazione</i>	<i>95,50</i>	<i>1,00</i>	<i>95,50</i>
	<i>Balconi</i>	<i>5,30</i>	<i>0,25</i>	<i>1,32</i>
<i>2°</i>	<i>Sottotetto</i>	<i>103,00</i>	<i>0,30</i>	<i>30,90</i>
<i>Totale Superficie di stima</i>				<i>mq 127,72</i>

alloggio ad uso residenziale di cui al precedente punto B)

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff. Di differenz.	Superficie di stima
<i>1°</i>	<i>Abitazione</i>	<i>91,00</i>	<i>1,00</i>	<i>91,00</i>
	<i>Balconi</i>	<i>2,80</i>	<i>0,25</i>	<i>0,70</i>
<i>Totale Superficie di stima</i>				<i>mq 91,70</i>

locale ad uso magazzino di cui al precedente punto C)

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff. Di differenz.	Superficie di stima
<i>T</i>	<i>Magazzino</i>	<i>10,00</i>	<i>1,00</i>	<i>10,00</i>
<i>Totale Superficie di stima</i>				<i>mq 10,00</i>



locale ad uso magazzino di cui al precedente punto D)

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff. Di differenz.	Superficie di stima
T	Magazzino	15,60	1,00	15,60
Totale Superficie di stima				mq 15,60

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche specifiche degli immobili in esame e precisamente *stato di manutenzione; rifiniture; consistenza; presenza di danni ; etc...* (come rappresentate al quesito 1), considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato , sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

Uso residenziale – alloggio di cui al punto A)

per compravendite €/*mq*^{sup utile} 500,00
per locazioni €/*mq*. 250,00 mensili (€/*mq* 1,95^{media})

Uso residenziale – alloggio di cui al punto B)

per compravendite €/*mq*^{sup utile} 280,00

locale ad uso magazzino di cui al precedente punto C)

per compravendite €/*mq*^{sup utile} 150,00

locale ad uso magazzino di cui al precedente punto D)

per compravendite €/*mq*^{sup utile} 200,00



VALUTAZIONE ALLOGGIO RESIDENZIALE DI CUI AL PUNTO A)

Stima Comparativa

I valori degli immobili restano pertanto definiti dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

$$\text{Superficie mq } 127,72 \times \text{€}/\text{mq } 500,00 = \text{€ } 63.860,00$$

1° Valore di stima **€ 63.860,00**

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 € 3.000,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 250,00 ^(media 1,95€/mq) 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% | € 150,00 |
| b) b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni
e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria | 5% | € 150,00 |
| 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 € 1.500,00 corrispondente a €
150,00 annue | 5% | € 150,00 |
| c) spese di gestione | 3% | € 90,00 |
| d) imposizioni fiscali medie | 20% | € 600,00 |

Reddito netto annuo (da capitalizzare) **€ 1.860,00**



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 € 1.860,00 : 0.025 € 74.400,00

a detrarre:
per vetustà 10% € 7.440,00

2° Valore di stima € 66.960,00

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 € 65.410,00 ed in **c.t. 65.000,00**

VALORE A BASE D'ASTA € 65.000,00



VALUTAZIONE ALLOGGIO RESIDENZIALE DI CUI AL PUNTO B)

Stima Comparativa

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

$$\text{Superficie mq } 91,70 \times \text{€}/\text{mq } 280,00 = \text{€ } 25.676,00$$

VALORE A BASE D'ASTA **€ 25.676,00**

VALUTAZIONE LOCALE MAGAZZINO DI CUI AL PUNTO C)

Stima Comparativa

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

$$\text{Superficie mq } 10,00 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 1.500,00$$

VALORE A BASE D'ASTA **€ 1.500,00**

VALUTAZIONE LOCALE MAGAZZINO DI CUI AL PUNTO D)

Stima Comparativa

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

$$\text{Superficie mq } 15,60 \times \text{€}/\text{mq } 200,00 = \text{€ } 3.120,00$$

VALORE A BASE D'ASTA **€ 3.120,00**



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

Effettuare una vendita unica, per un importo complessivo di € 95.296,00, richiede tempi certamente più lunghi e risultati economici incerti.

Ritenendo pertanto più vantaggiosa la vendita, sono stati formati i seguenti lotti:

LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso residenziale, descritta alla lett. A) del quesito 1.

Nel N.C.E.U. del Comune di Gimigliano, il lotto è censito come segue:

fog 32 p.lla 250 sub 8 (già sub 5) cat A3 classe 1, consistenza vani 6 rendita € 266,49 in testa ai debitori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] - propr ½ in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] nt [REDACTED] il [REDACTED] - propr ½ in regime di separazione dei beni

VALORE A BASE D'ASTA € 65.000,00

LOTTO 2

Unità immobiliare ad uso residenziale, al piano primo del fabbricato con annesso locale magazzino al sottostante piano S1, descritti alle lett. B) e C) del quesito 1.

Nel N.C.E.U. del Comune di Gimigliano, il lotto è censito come segue:

alloggio fog 32 p.lla 250 sub 7 (già sub 5) cat A3 classe 1, consistenza vani 6 rendita € 266,49 ;

magazzino fog 32 p.lla 250 sub 8 (già sub 5) cat C2 classe 1, consistenza mq 10 rendita € 10,85

VALORE A BASE D'ASTA € 27.176,00



LOTTO 3

Locale magazzino/deposito, posto al P.T. del fabbricato in via Risorgimento n. 74, descritto alla lett. D) del quesito 1.

Nel N.C.E.U. del Comune di Gimigliano il lotto è censito come segue:
fog 32 p.lla 269 sub 1 cat C2 classe 2, consistenza 16 mq rendita € 20,66

VALORE A BASE D'ASTA € 3.120,00

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

I debitori Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], risultano essere proprietari esclusivi degli immobili oggetto della procedura ciascuno per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, 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;*

Le costruzioni dove risultano ubicati gli immobili oggetto della procedura non risultano costituiti in Condominio, pertanto non sono stati accertati vincoli e/o oneri di natura condominiale

Risultano invece iscritte le seguenti formalità (a carico della procedura)

- **Ipoteca volontaria** iscritta ai n.ri 25125/4797 il 29.12.2006 nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo con atto notarile per notaio Pasquale Critelli di Soveria Mannelli Rep n. 13786 a favore di BANCA di Roma S.P.A. con sede a Roma, gravante sugli immobili censiti al fog 32 p.lla 250 sub 4 e fog 32 p.lla 269 sub 1
A margine della suddetta ipoteca risulta annotamento di surroga del 14.04.2011 n.ri 5593/759 a favore della B.N.L. S.p.A con sede a Roma



- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto ai n.ri 9298/7656 il 07.07.2021 a favore di B.N.L. S.p.A. S.R.L. con sede a Roma

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;

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Gimigliano risulta che gli immobili distinti con la p.lla 250 sub 6, 7 e 8 sono stati realizzati in tempi antecedenti 1 Set 1967 e che in merito non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori –

E' stato rilevato inoltre che con SCIA depositata al Comune di Gimigliano in data 24/03/2014 prot n. 1427/6.3 è stata denunciata la fusione dei sub 1 , 3 e 4 e comunicata la fine lavori con nota del 16/06/2014 prot n. 2824/6.3 –

Posto che nel corso del sopralluogo gli immobili suddetti risultavano invece divisi (non comunicanti) - ognuno di essi con autonomia funzionale e reddituale - e che a riguardo non è stato reperito alcun titolo abilitativo, si ritiene che la modifica non è conforme alle norme urbanistiche vigenti.

Altra difformità rilevata è la chiusura in muratura, di un balcone in un vano letto del sub 8, bene identificabile nelle foto n. 25, 26 e 28 -



Per sanare tali difformità è necessaria la presentazione di una SCIA in Sanatoria per *divisione e variante prospettica*. Il costo presunto per la suddetta sanatoria, è stato stimato in € 1.700,00 (comprensivo di sanzione amministrativa e competenze tecniche) da addebitare in parti uguali ai sub 7 ed 8

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 allegano

- A.P.E. redatto dal sottoscritto ed acquisito dalla Regione Calabria con **prot 7411** del 10.01.2021 relativo all'abitazione censita al fog **32** p.la **250** sub **7** (*ved All 9*)
- A.P.E. redatto dal sottoscritto ed acquisito dalla Regione Calabria con **prot 7438** del **10.01.2022** relativo all'abitazione censita al fog **32** p.la **250** sub **8** (*ved All 10*)

La validità dei suddetti attestati è fino al 10/01/2023

