

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa.

Con ordinanza del 24 Novembre 2011, notificata in data 19 Gennaio 2012, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giovanna Gioia, nominava il sottoscritto Ing. Luigi Santise, esperto per la valutazione del compendio pignoratorio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 68/11 Reg. Esec. Imm., promossa [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] invitandomi a comparire dinanzi a sé per il conferimento dell'incarico peritale, il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti (secondo lo schema disponibile sul sito "www.hestudio.com"), che vengono di seguito riportati:

- 1) *identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *sommara descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;*
- 3) *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) *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;*
- 5) *esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 7) *verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;*
- 8) *titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché esistenza di eventuali comproprietari.*



2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto C.T.U. che più volte ha avvisato (tramite raccomandate A.R.) gli esecutati ed il loro legale dell'inizio delle operazioni peritali, senza riuscire ad accedere mai ai luoghi di causa, per i motivi dettagliatamente riportati nella relazione depositata presso la cancelleria del Tribunale di Catanzaro in data 21 ottobre 2014, ha provveduto a fissare perentoriamente l'inizio delle operazioni peritali mediante raccomandata A.R., fissando l'appuntamento per le ore 10.00 del 09 Febbraio 2015, presso gli immobili oggetto del pignoramento. All'appuntamento era presente solo il [REDACTED] che, prima dell'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili di sua proprietà, raggiungeva telefonicamente [REDACTED] il quale chiedeva che i rilievi presso la sua abitazione fossero posticipati al giorno 12 febbraio, poiché il proprio legale non lo aveva avvisato circa la data stabilita per la visione ed i rilievi dei luoghi.

Durante i sopralluoghi, ai quali hanno preso parte [REDACTED] prima, ed [REDACTED] [REDACTED] successivamente, oltre al geom. Giuseppe Matarese, in qualità di collaboratore del C.T.U., sono stati eseguiti tutti i controlli possibili attraverso la semplice osservazione diretta, necessari per acquisire elementi utili all'espletamento dell'incarico affidato, nonché gli opportuni rilievi planimetrici e fotografici indispensabili per illustrare lo stato dei luoghi.

Al termine delle operazioni peritali, si è proceduto alla redazione ed alla sottoscrizione dei verbali di sopralluogo, che si allegano in originale (All.1 – All. 2).

Preliminarmente ai sopralluoghi sono state effettuate delle visite presso gli uffici tecnici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Chiaravalle Centrale, per verificare la conformità dei dati riportati nel pignoramento e prendere visione dello strumento urbanistico vigente, dei certificati e delle autorizzazioni amministrative, inerenti gli immobili ed i terreni oggetto di valutazione.

Pertanto, dopo aver esaminato la documentazione e gli atti depositati presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, ed aver acquisito tutti gli elementi ed i dati che è stato possibile rilevare, come indicato prima in sede di sopralluogo e presso gli uffici competenti, il sottoscritto procede con la redazione della presente relazione.



3. Risposte ai quesiti.

Quesito 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da:

- 1) Appartamento sito in via III Traversa S. Antonio n. 1, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ). L'immobile, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 40, particella 195, sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale 257,20 €, risulta intestato [REDACTED] proprietario per 1000/1000 del bene.

L'appartamento, al quale si accede tramite una scala esterna situata in un piccolo giardino privato, con accesso diretto da via III Traversa S. Antonio, è situato nella zona a Sud del nucleo urbano, che dista circa 1.00 km dal centro del Comune di Chiaravalle Centrale.

Il corpo di fabbrica del quale fa parte l'unità immobiliare, è costituito da due elevazioni (piano terra e primo piano) indipendenti fra loro, ed ha struttura del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento e copertura con sottotetto a falde inclinate. Le facciate esterne dell'edificio sono state rifinite senza tinteggiare lo strato d'intonaco superficiale (All. 5 – foto 1).

L'abitazione, posta al primo piano del fabbricato, è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno/cucina (All. 5 – foto 3÷4) con annessa dispensa, uno studio (All. 5 – foto 5), un corridoio di collegamento fra la zona giorno e la zona notte (All. 5 – foto 6÷7), una camera da letto doppia, un bagno (All. 5 – foto 8), una camera da letto matrimoniale con servizio igienico padronale (All. 5 – foto 9), un balcone esterno coperto, per una superficie commerciale lorda di 117.50 m² ed una superficie netta abitabile di 98.30 m². All'unità immobiliare è annesso un piccolo giardino (All. 4 – Tav. 01), avente una superficie di circa 28.50 m², munito di cancello pedonale, posto in corrispondenza della via di collegamento alla strada comunale principale. La pavimentazione del camminamento d'ingresso, così come i gradini ed il corrimano della scala esterna d'accesso all'appartamento, sono stati realizzati con elementi in cotto (All. 5 – foto 2)

L'alloggio si trova in ottimo stato di conservazione: i pavimenti in tutti gli ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura, le pareti interne sono tinteggiate con idropittura vinilica in tinta chiara e rifinite con stucco alla veneziana, ad eccezione



di quelle della cucina e dei bagni, che sono rivestite con piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2.20 m da terra.

Per quanto riguarda i serramenti, le porte interne sono in legno con pannelli vetrati rifiniti all'inglese, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato con pannello di rivestimento bugnato, gli infissi esterni sono in legno-alluminio con avvolgibili in materiale plastico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico, impianto telefonico e televisivo, nonché di impianto di riscaldamento autonomo.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'istanza di vendita immobiliare, è possibile confermare la consistenza effettiva dell'abitazione, che si compone di 6 vani catastali compresi la cucina, i bagni ed il ripostiglio, ed alla quale è annesso un piccolo giardino di pertinenza.

- 2) Immobile sito in via Nazionale n. 94, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ). L'immobile, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 641, sub. 12, cat. C/1, classe 3, consistenza 145 m², rendita catastale 1.722,38 €, risulta intestato a [REDACTED], [REDACTED], ognuno proprietario nella misura di 1/3 del bene.

Il negozio, al quale si accede da un'area antistante l'immobile, accatastata come corte esclusiva (al foglio 35, particella 641, sub. 13 del N.C.E.U comunale), collegata direttamente a via Nazionale (All. 5 – foto 10), è situato nella zona a Nord-Ovest del nucleo urbano, che dista circa 1.00 km, in linea d'aria, dal centro del Comune di Chiaravalle Centrale.

Il corpo di fabbrica del quale fa parte l'unità immobiliare, è costituito da due elevazioni (piano terra e primo piano) messe in collegamento da una scala interna condominiale, ed ha struttura del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento e lastrico solare di copertura. Le facciate esterne del piano terra dell'edificio sono state rivestite con lastre di granito, mentre le pareti esterne del primo piano sono state rifinite senza tinteggiare lo strato d'intonaco superficiale.

Il negozio, dotato di parcheggio esterno privato di circa 120.00 m² (All. 5 – foto 11+12), è composto da un'area adibita alla esposizione ed alla vendita della merce (All. 5 – foto 14), un'area adibita al deposito della stessa, un piano soppalcato, raggiungibile tramite una scala interna prefabbricata rivestita in legno, sul quale si trova un piccolo ufficio di



amministrazione (All. 5 – foto 13), per una superficie commerciale lorda di 158.60 m² ed una superficie netta di 144.35 m², alle quali va sommata la superficie del piano soppalcato che ha un'area di 52.30 m².

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione: i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura, le pareti interne sono tinteggiate con idropittura vinilica in tinta chiara e rifinite con fascia marca quota colorata ad un'altezza di circa 2.80 m da terra.

Le divisioni interne e le pareti dell'ufficio sono state realizzate con profili in alluminio anodizzato bianco e pannelli a vetro (per le parti a vista) ed in multistrato (per le parti opache), mentre per quanto riguarda i serramenti, le vetrate e gli ingressi del negozio sono stati realizzati con profili in alluminio anodizzato bianco, dotati di serrande avvolgibili in materiale metallico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sotto-traccia ed impianto idrico.

Dal confronto degli elaborati catastali acquisiti (All. 3 – “Accertamento della proprietà immobiliare urbana – Elenco dei subalterni assegnati”) con la descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'istanza di vendita immobiliare, è emersa una diversa consistenza dell'immobile, a causa della fusione e soppressione dei vecchi subalterni 1, 6 e 9, che hanno generato gli attuali subalterni 12 (“Negozio” con parcheggio esterno) e 13 (“B.C.N.C. – Corte esclusiva dei sub. 11 e 12”).

- 3) Appartamento sito in via Nazionale n. 90, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ). L'immobile, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 641, sub. 11, cat. F/3, risulta intestato a [REDACTED]

ognuno proprietario nella misura di 1/3 del bene.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare, alla quale si accede da una scala condominiale, risulta in corso di costruzione, come si può evincere dalla osservazione delle facciate esterne dell'immobile che, come precedentemente descritto, sono state rifinite senza tinteggiare lo strato d'intonaco superficiale. All'appartamento è annesso il soprastante lastrico solare, al quale si accede dal torrino di copertura del vano scala condominiale.

Anche in questo caso confrontando gli elaborati catastali acquisiti, con la descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'istanza di vendita immobiliare, è emersa una discrasia dovuta alla soppressione ed alla fusione dei subalterni 6 (“immobile urbano



sito al primo piano”) e 7 (“immobile urbano sito al secondo piano”) che hanno generato l’attuale subalterno 11 (“Unità in corso di costruzione”).

- 4) Appartamento sito in via Nazionale – Loc. Pietre, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ). L’immobile, censito presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 529, sub. 19, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 264,17 €, risulta intestato a [REDACTED] ognuno proprietario nella misura di 1/2 del bene.

L’unità immobiliare, alla quale si accede tramite la scala posta nell’androne condominiale, fa parte di un fabbricato situato nella zona a Nord-Ovest del nucleo urbano, che dista circa 1.20 km, in linea d’aria, dal centro del Comune di Chiaravalle Centrale.

Il corpo di fabbrica del quale fa parte l’unità immobiliare, è costituito da tre elevazioni (piano terra, primo e secondo piano) oltre scantinato, ed ha struttura del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate. L’abitazione, posta al secondo piano del fabbricato, è composta da un piccolo ingresso (All. 5 – foto 17), un ripostiglio, una dispensa, un soggiorno (All. 5 – foto 18), una cucina (All. 5 – foto 19), un corridoio di collegamento fra la zona giorno e la zona notte, una camera da letto singola, un bagno, una camera da letto matrimoniale, un balcone esterno coperto, per una superficie commerciale lorda di 135.00 m² ed una superficie netta abitabile di 114.30 m².

L’alloggio si trova in ottimo stato di conservazione: i pavimenti in tutti gli ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura, le pareti interne sono tinteggiate con idropittura vinilica in tinta chiara e rifinite con stucco alla veneziana, ad eccezione di quelle della cucina e del bagno, che sono rivestite con piastrelle in ceramica per un’altezza di circa 2.20 m da terra.

Per quanto riguarda i serramenti, le porte interne sono in legno con pannelli vetrati rifiniti all’inglese, il portoncino d’ingresso è in legno con serratura del tipo blindato, gli infissi esterni sono in legno-alluminio con avvolgibili in materiale plastico.

L’immobile è dotato di impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico, impianto telefonico e televisivo, nonché di impianto di riscaldamento autonomo e di climatizzazione.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la descrizione dell’unità immobiliare riportata nell’istanza di vendita immobiliare, è possibile confermare la consistenza effettiva



dell'abitazione, che si compone di 5,5 vani catastali compresi la cucina, la dispensa, il bagno ed il ripostiglio.

- 5) Box auto sito in via Nazionale – Loc. Pietre, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ). L'immobile, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 529, sub. 5, cat. C/6, classe 2, consistenza 16.00 m², rendita catastale 24,79 €, risulta intestato a

ognuno proprietario nella misura di 1/2 del bene.

Il box, posto al piano scantinato, con accesso da una rampa di collegamento alla via principale, si trova in discrete condizioni di manutenzione (All. 5 – foto 20). Il pavimento è realizzato in battuto di cemento, le pareti sono tinteggiate con idropittura bianca, l'impianto elettrico è posato sotto-traccia. La saracinesca di accesso al locale è del tipo avvolgibile con apertura automatica.

Dal confronto dello stato dei luoghi con la descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'istanza di vendita immobiliare, è possibile confermare la consistenza effettiva del box che risulta pari a 16.00 m².

- 6) Fondo rustico sito in via Sorbia, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ). Il lotto di terreno, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.T. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 40, particella 980, vigneto di terza classe, consistenza HA 06, reddito dominicale 3,10 €, reddito agrario 2,48 €, risulta intestato a

ognuno proprietario nella misura di 1/2 del bene.

Il fondo, al quale si accede direttamente da via Sorbia è situato in una zona semi periferica ad Ovest del nucleo urbano, che dista circa 0.80 km, in linea d'aria, dal centro del Comune di Chiaravalle Centrale (All. 5 – foto 21÷22).

Il lotto di terreno, che ha un andamento orografico scosceso nella direzione della via principale, confina a Nord con via Sorbia, ad Ovest con una vasca di raccolta e distribuzione dell'acquedotto comunale, a Sud con altri lotti di terreno, ad Est con un lotto di terreno sul quale è stata edificata una abitazione privata.

Quesito 2: Sommara descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita.

- 1) Appartamento, con annesso piccolo giardino avente una superficie di circa 28.50 m², posto al primo piano di un fabbricato per civile abitazione sito in via III Traversa S. Antonio n. 1, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), composto da: ingresso,



studio, soggiorno/cucina con annessa dispensa, bagno, camera da letto doppia, camera da letto matrimoniale con servizio igienico padronale, balcone esterno coperto, per una superficie commerciale lorda di 117.50 m².

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 40, particella 195, sub. 3, cat. A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale 257,20 €.

- 2) Negozio, dotato parcheggio esterno privato, sito in via Nazionale n. 94, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), composto da: un'area adibita alla esposizione ed alla vendita della merce, un'area adibita al deposito della stessa, un piano soppalcato, sul quale si trova un piccolo ufficio di amministrazione, per una superficie commerciale lorda di 158.60 m², alla quale va sommata la superficie del piano soppalcato che ha un'area di 52.30 m².

L'immobile è censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 641, sub. 12, cat. C/1, classe 3, consistenza 145 m², rendita catastale 1.722,38 €

- 3) Appartamento in corso di costruzione, con annesso lastrico solare soprastante, sito in via Nazionale n. 90, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ). L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 641, sub. 11, cat. F/3.

- 4) Appartamento sito in via Nazionale – Loc. Pietre, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), composto da: ingresso, ripostiglio, dispensa, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, balcone esterno coperto, per una superficie commerciale lorda di 135.00 m².

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 529, sub. 19, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale 264,17 €.

- 5) Box auto sito al piano scantinato di un edificio in via Nazionale – Loc. Pietre, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 35, particella 529, sub. 5, cat. C/6, classe 2, consistenza 16.00 m², rendita catastale 24,79 €.

- 6) Fondo rustico sito in via Sorbia, nel Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.T. del Comune di



Chiaravalle Centrale al foglio 40, particella 980, vigneto di terza classe, consistenza HA 06, reddito dominicale 3,10 €, reddito agrario 2,48 €.

***Quesito 3:** 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.*

Al momento del sopralluogo, gli immobili ed il fondo rustico risultano nella piena disponibilità degli esecutati ad eccezione dell'immobile urbano sito in Chiaravalle Centrale, via Alloro n.69, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 34, particelle 474 e 475, che secondo quanto dichiarato dagli esecutati, nel corso delle indagini, è stato venduto in data antecedente al pignoramento.

***Quesito 4:** 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.*

4.1 Formalità, vincoli ed oneri giuridici

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna.**
- 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna.**
- 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **nessuno.**
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **nessuna.**

4.2 Vincoli ed oneri di natura condominiale

Sugli immobili non gravano vincoli ed oneri di natura condominiale.

***Quesito 5:** Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

A seguito della consultazione degli atti di causa in possesso e delle verifiche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro, risultano le seguenti formalità non opponibili all'acquirente:



- **Nota di Iscrizione n. 19592/1783 del 31/10/1995**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di atto di mutuo in Notar Antonio Andreacchio n. rep. 5439 del 30/10/1995.

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (elettivamente domiciliata in Roma, via Vittorio Veneto n. 119).

Contro: [REDACTED]

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

Mutuo: Lire 390.000.000, durata 7 anni.

Ipoteca: Lire 690.300.000 su immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale s.n.c., identificati in catasto al: foglio 35 part. 641 sub. 1, foglio 35 part. 641 sub. 2, foglio 35 part. 641 sub. 6, foglio 35 part. 641 sub. 7.

- **Nota di Iscrizione n. 1595/160 del 24/01/2001**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in Notar Antonio Andreacchio n. rep. 27561/7590 del 30/10/1995.

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (elettivamente domiciliata in Roma, via Vittorio Veneto n. 119).

Contro: [REDACTED]

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

Mutuo: Lire 390.000.000, durata 10 anni.

Ipoteca: Lire 655.200.000 su immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale s.n.c., identificati in catasto al: foglio 35 part. 641 sub. 1, foglio 35 part. 641 sub. 2, foglio 35 part. 641 sub. 6, foglio 35 part. 641 sub. 7.

- **Nota di Iscrizione n. 20728/3596 del 08/11/2006**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in Notar Antonio Andreacchio n. rep. 63066/17946 del 07/11/2006.



A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (elettivamente domiciliata in Roma, via Vittorio Veneto n. 119).

Contro:

Debitori non datori di ipoteca:

Mutuo: Euro 300.000,00, durata 10 anni.

Ipoteca: Euro 504.000,00 su immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale s.n.c., identificati in catasto al: foglio 35 part. 641 sub. 1, foglio 35 part. 641 sub. 2, foglio 35 part. 641 sub. 6, foglio 35 part. 641 sub. 7.

- **Nota di Iscrizione n. 9162/1742 del 04/06/2010**, nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12/05/2010, n. rep 791/2010 del Tribunale di Catanzaro.

A favore di: Credito Cooperativo Centro Calabria – Cropani.

Contro:

Capitale: euro 32.078,71.

Ipoteca: euro 64.000,00 su: immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), loc. S. Antonio, identificati in catasto al foglio 40 part. 195 sub. 1, foglio 40 part. 195 sub. 2, foglio 40 part. 195 sub. 3; immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Alloro, identificati in catasto al foglio 34 part. 474, 475; immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale, identificati in catasto al foglio 35 part. 641, sub. 1, foglio 35 part. 641, sub. 6, foglio 35 part. 641, sub. 9, foglio 35 part. 641, sub. 7; immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale, identificati in catasto al foglio 35 part. 529, sub. 19, foglio 35 part. 529, sub. 5.

- **Nota di Trascrizione n. 19635/12754 del 01/12/2010**, nascente da atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 27/07/2010, n. rep 2901 del Tribunale di Catanzaro.

A favore di: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (elettivamente domiciliata in Roma, via Vittorio Veneto n. 119).



Contro:

Ipoteca su: immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale, identificati in catasto al foglio 35 part. 641, sub. 1, foglio 35 part. 641, sub. 6, foglio 35 part. 641, sub. 7, foglio 35 part. 641, sub. 9.

- **Nota di Trascrizione n. 5808/3994 del 20/04/2011**, nascente da atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili del 15/04/2011, n. rep 427 del Tribunale di Catanzaro.

A favore di:

Contro:

Ipoteca su: immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), loc. S. Antonio, identificati in catasto al foglio 40 part. 195 sub. 1, foglio 40 part. 195 sub. 2, foglio 40 part. 195 sub. 3; immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Alloro, identificati in catasto al foglio 34 part. 474, 475; immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale, identificati in catasto al foglio 35 part. 641, sub. 1, foglio 35 part. 641, sub. 6, foglio 35 part. 641, sub. 9, foglio 35 part. 641, sub. 7; immobili siti in Chiaravalle Centrale (CZ), via Nazionale, identificati in catasto al foglio 35 part. 529, sub. 19, foglio 35 part. 529, sub. 5.

Quesito 6: *Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.*

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale, e dall'acquisizione del P.R.G. vigente, risulta che:

- l'immobile identificato in catasto al foglio 40 particella 195, sub. 3, ricade all'interno della zona "ZTO B1 – Zona territoriale omogenea residenziale di completamento B1" del Comune di Chiaravalle Centrale;
- gli immobili identificati in catasto al foglio 35, part. 641, sub.11, 12 e 13, ricadono all'interno della zona "ZTO B1 – Zona territoriale omogenea residenziale di completamento B1" del Comune di Chiaravalle Centrale;



- gli immobili identificati in catasto al foglio 35, part. 529, sub. 5 e 19, ricadono all'interno della zona "ZTO B1 – Zona territoriale omogenea residenziale di completamento B1" del Comune di Chiaravalle Centrale;
- il terreno identificato in catasto al foglio 40 particella 980, ricade all'interno della zona "ZTO C3 – Zona territoriale omogenea residenziale derivante da interventi in atto C3/1, C3/2, C3/3" del Comune di Chiaravalle Centrale.

Quesito 7: Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica.

Tutti gli immobili risultano allacciati alla rete idrica ed alla rete fognaria comunale. Per la climatizzazione ed il riscaldamento dei vari ambienti degli immobili identificati in catasto al foglio 40 part. 195 sub. 3 ed al foglio 35 part. 529, sub. 19, sono utilizzati dei radiatori montati a parete gestiti da caldaia a metano, nonché stufe alimentate a pellet. L'impianto elettrico sotto-traccia, realizzato secondo le vigenti Norme in materia impiantistica, si presenta in ottime condizioni.

Non è stato possibile acquisire l'Attestato di Certificazione Energetica, quindi non si può indicare quale sia la classe energetica di consumo dell'immobile. L'acquirente, pertanto, ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008, dovrà dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese necessarie per l'eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della Procedura Esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Quesito 8: Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché esistenza di eventuali comproprietari.

In base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Catanzaro, Servizio di Pubblicità Immobiliare, i titoli di proprietà dei beni in capo al [REDACTED] derivano da:

- **Nota di Trascrizione n. 14554/9787 del 09/08/2006** nascente da atto di compravendita in Notar Antonio Andreacchio del 07/08/2006, a favore di [REDACTED]



[redacted] contro [redacted]

[redacted] che vendono il terreno sito in Chiaravalle Centrale (CZ), censito in catasto al foglio 40 part. 980.

Per quanto riguarda i titoli di proprietà dei beni in capo al [redacted] gli stessi derivano da:

- **Nota di Trascrizione n. 3648/3164 del 21/02/1996** nascente da atto di compravendita in Notar Antonio Andreacchio del 02/02/1996, a favore di [redacted]

[redacted] che vendono l'appartamento sito in Chiaravalle Centrale (CZ), censito in catasto al foglio 40 part. 195 sub. 3.

4. Stima del compendio pignorato.

4.1 Immobile censito al foglio 40, particella 195, sub. 3

L'immobile oggetto della valutazione è composto da sei vani, nonché da un piccolo giardino (di circa 28.50 m²) annesso all'abitazione, le cui superfici nette sono riportate nella seguente tabella:

| Superfici nette dei locali e delle pertinenze dell'immobile | | | |
|---|----------------------|-----------------|----------------------|
| Ingresso | 3.00 m ² | Bagno | 6.45 m ² |
| Soggiorno/Cucina | 40.85 m ² | Camera da letto | 11.85 m ² |
| Ripostiglio | 3.45 m ² | Corridoio | 4.90 m ² |
| Bagno | 2.10 m ² | Studio | 9.25 m ² |
| Camera matrimoniale | 16.45 m ² | Balcone | 31.00 m ² |

La superficie netta abitabile dell'immobile (escludendo il balcone ed il giardino) è pertanto pari a **98.30 m²**, mentre la superficie lorda commerciale, comprendente le tramezzature interne, è pari a circa **117.50 m²** (All. 4 – Tav. 01).

A questo punto, dopo avere descritto la consistenza del fabbricato, è necessario effettuare una scelta opportuna del criterio di stima da utilizzare per poter giungere alla corretta



valutazione del compendio pignoratorio. Nonostante il valore del bene da stimare sia ottenibile adottando criteri variabili, la sola possibilità di indagine è consentita da una analisi dei prezzi di mercato basata sulla comparazione.

Si è ritenuto di adottare, quindi, due diversi procedimenti di stima: *la stima per comparazione del valore di mercato e la stima per capitalizzazione dei redditi*, i cui risultati verranno confrontati per giungere al più probabile e corretto valore di mercato dell'appartamento.

a) Applicazione del metodo per comparazione del valore di mercato.

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari e dai valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre del 2014, sono risultate, nella zona d'interesse, delle quotazioni immobiliari con valori medi oscillanti fra un minimo di 650,00 €/m² ed un massimo di 900,00 €/m² (con superficie intesa al lordo dei muri, degli sguinci e quant'altro).

Nel processo di stima dell'immobile, sarà necessario tenere conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, ad esempio: l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, le finiture, il tipo di impianti, per potere giungere al corretto valore di mercato. Pertanto, nell'effettuare la valutazione dell'unità immobiliare, si utilizzeranno dei coefficienti di omogeneizzazione rappresentativi delle sue diverse qualità e caratteristiche, rispetto alle altre unità immobiliari costituenti il campione comparativo, che verranno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base stabilita a seguito delle indagini di mercato.

Quindi, considerando l'età dell'immobile, che il medesimo si trova in ottime condizioni di conservazione sia per quanto riguarda gli impianti, che per quanto riguarda le finiture interne ed esterne; che all'unità immobiliare è annesso un piccolo giardino con pedonale sulla via principale di collegamento alla strada comunale, si può determinare quale valore più equo ad esso attribuibile quello di 900,00 €/m² (per superficie lorda).

A questo punto adottando i coefficienti c_q , c_e e c_d (con le aliquote usate nella pratica tecnica), che indicano rispettivamente lo stato di conservazione, l'età, e la destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze, il valore di mercato sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

- **Unità immobiliare** (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times 900,00 \text{ €/m}^2$)

$$117.50 \text{ m}^2 \times 1.00 \times 1.00 \times 900,00 \text{ €/m}^2 =$$

105.750,00 €



| | |
|--|---------------------|
| - Balcone (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times c_d \times 900,00 \text{ €/m}^2$) | |
| 31.00 m ² $\times 1.00 \times 1.00 \times 0.05 \times 900,00 \text{ €/m}^2 =$ | 1.395,00 € |
| - Giardino (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times c_d \times 900,00 \text{ €/m}^2$) | |
| 28.50 m ² $\times 1.00 \times 1.00 \times 0.15 \times 900,00 \text{ €/m}^2 =$ | 3.847,50 € |
| TOTALE | 110.992,50 € |

b) Applicazione del metodo per capitalizzazione dei redditi.

Questo metodo di stima si fonda su due presupposti fondamentali:

- la determinazione del reddito netto medio annuo (R) reale o presunto realizzabile dall'immobile oggetto di stima;
- la scelta del tasso di capitalizzazione (i).

Il valore di mercato dell'immobile sarà quindi ottenuto dalla seguente relazione:

$$V_m = \frac{R}{i}$$

Nell'applicazione del presente metodo è necessario innanzitutto individuare il tasso di capitalizzazione, che è tanto più basso quanto più sicuro è l'investimento; in linea di massima per le case di civile abitazione viene per lo più adottato un tasso pari a 0.03.

Dal confronto fra i dati reperiti dalle indagini di mercato e quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto di stima si potrebbe ricavare un reddito di circa 3,10 €/m² di superficie netta per mese.

Quindi considerando la somma della superficie netta dei vani posti all'interno dell'appartamento, più la somma della superficie del balcone e del giardino, diminuita del 15% per tenere conto della effettiva destinazione d'uso, otterremo un canone mensile pari a:

$$98.30 \text{ m}^2 + [(31.00 + 28.50) \text{ m}^2 \times 0,85] = 148.88 \text{ m}^2$$

$$148.88 \text{ m}^2 \times 3,10 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = \mathbf{461,51 \text{ €/mese.}}$$

Tale canone mensile fornirebbe un canone lordo annuo di 461,51 €/mese $\times 12$ mesi = 5.538,15 €, dal quale occorre sottrarre non meno del 40% per tenere conto delle spese e delle tasse a carico del proprietario.

Il reddito netto annuo (R) sarà dunque pari a: 5.538,15 € $\times 60\%$ = **3.322,89 €.**



A questo punto utilizzando la relazione precedentemente esposta è possibile determinare il valore per capitalizzazione dei redditi che risulta essere:

$$V_m = \frac{R}{i} = \frac{3.322,89}{0,03} = 110.763,00 \text{ €}$$

Poiché i valori determinati con i due procedimenti di stima sono piuttosto simili fra loro, facendo una media si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V_m = \frac{110.992,50 + 110.763,00}{2} = 110.877,75 \text{ €}$$

4.2 Immobile censito al foglio 35, particella 641, sub. 12 – sub. 13 (B.C.N.C.)

Il negozio oggetto della valutazione, dotato di parcheggio esterno privato di circa 120.00 m², è composto da un'area adibita all'esposizione ed alla vendita della merce, un'area adibita al deposito della stessa, un piano soppalcato, le cui superfici nette sono riportate nella seguente tabella:

| Superfici nette dei locali e delle pertinenze dell'immobile | | | |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| Esposizione/Vendita | 128.00 m ² | Parcheggio | 120.00 m ² |
| Deposito | 16.35 m ² | Corte esclusiva | 50.00 m ² |
| Soppalco | 52.30 m ² | | |

La superficie netta dell'immobile (escludendo il soppalco, il parcheggio e la corte esclusiva) è pertanto pari a **144.35 m²**, mentre la superficie lorda commerciale, comprendente le tramezzature interne, è pari a circa **158.60 m²** (All. 4 – Tav. 02).

Anche in questo caso, per giungere al più probabile e corretto valore di mercato del negozio e delle sue pertinenze, si è ritenuto di adottare, i procedimenti di *stima per comparazione del valore di mercato* e di *stima per capitalizzazione dei redditi* utilizzati precedentemente.

a) Applicazione del metodo per comparazione del valore di mercato.

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari e dai valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti al primo semestre del 2014, sono risultate, nella zona d'interesse, delle quotazioni immobiliari con valori medi



oscillanti fra un minimo di 850,00 €/m² ed un massimo di 1.150,00 €/m² (con superficie intesa al lordo dei muri, degli sguinci e quant'altro).

Quindi, considerando l'età dell'immobile, che il medesimo si trova in discrete condizioni di conservazione sia per quanto riguarda gli impianti, che per quanto riguarda le finiture interne ed esterne; che al negozio, munito di soppalco, sono annessi una corte esclusiva ed un parcheggio esterno con accesso dalla via comunale principale, si può determinare quale valore più equo ad esso attribuibile quello di 1.150,00 €/m² (per superficie lorda).

A questo punto adottando i coefficienti c_q , c_e e c_d (con le aliquote usate nella pratica tecnica), che indicano rispettivamente lo stato di conservazione, l'età, e la destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze, il valore di mercato sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

| | |
|--|---------------------|
| - Unità immobiliare (Sup. lorda × c_q × c_e × 1.150,00 €/m ²) | |
| 158.60 m ² × 0.90 × 0.90 × 1.150,00 €/m ² = | 147.735,90 € |
| - Soppalco (Sup. lorda × c_q × c_e × c_d × 1.150,00 €/m ²) | |
| 52.30 m ² × 1.00 × 1.00 × 0.70 × 1.150,00 €/m ² = | 42.101,50 € |
| - Parcheggio (Sup. lorda × c_q × c_e × c_d × 1.150,00 €/m ²) | |
| 120.00 m ² × 0.90 × 0.90 × 0.70 × 1.150,00 €/m ² = | 78.246,00 € |
| - Corte esclusiva (Sup. lorda × c_q × c_e × c_d × 1.150,00 €/m ²) | |
| 50.00 m ² × 0.90 × 0.90 × 0.15 × 1.150,00 €/m ² = | 6.986,25 € |
| TOTALE | 275.069,65 € |

b) Applicazione del metodo per capitalizzazione dei redditi.

Dal confronto fra i dati reperiti dalle indagini di mercato e quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto di stima si potrebbe ricavare un reddito di circa 5,10 €/m² di superficie netta per mese.

Quindi considerando la somma della superficie netta del negozio, più la somma della superficie del soppalco, del parcheggio e della corte esclusiva, diminuita del 60% per tenere conto della effettiva destinazione d'uso, otterremo un canone mensile pari a:

$$144.35 \text{ m}^2 + [(52.30 + 120.00 + 50.00) \text{ m}^2 \times 0,40] = 233.27 \text{ m}^2$$

$$233.27 \text{ m}^2 \times 5,10 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = \mathbf{1.189,68 \text{ €/mese.}}$$



Tale canone mensile fornirebbe un canone lordo annuo di $1.189,68 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 14.276,12 \text{ €}$, dal quale occorre sottrarre non meno del 40% per tenere conto delle spese e delle tasse a carico del proprietario.

Il reddito netto annuo (R) sarà dunque pari a: $14.276,12 \text{ €} \times 60\% = 8.565,67 \text{ €}$.

A questo punto è possibile determinare il valore per capitalizzazione dei redditi che risulta essere:

$$V_m = \frac{R}{i} = \frac{8.565,67}{0,03} = 285.522,48 \text{ €}$$

Poiché i valori determinati con i due procedimenti di stima sono piuttosto simili fra loro, facendo una media si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V_m = \frac{275.069,65 + 285.522,48}{2} = 280.522,48 \text{ €}$$

4.3 Immobile censito al foglio 35, particella 641, sub. 11, sub. 13 (B.C.N.C.)

L'appartamento, al quale risultano annessi la porzione di lastrico solare soprastante e lo spazio esterno prospiciente il fabbricato del quale fa parte, è attualmente censito come unità in corso di costruzione, pertanto a causa della mancanza delle pareti divisorie interne la superficie commerciale lorda differisce poco dalle superfici nette riportate nella seguente tabella:

| Superfici nette dei locali e delle pertinenze dell'immobile | | | |
|---|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| Appartamento | 135.00 m ² | Lastrico solare | 180.00 m ² |
| Balconi | 19.25 m ² | Corte esclusiva | 50.00 m ² |

La superficie netta dell'immobile (escludendo i balconi, il lastrico solare e la corte esclusiva) è pertanto pari a **135.00 m²**, mentre la superficie lorda commerciale, comprendente le tramezzature interne, è pari a circa **142.20 m²** (All. 4 – Tav. 03÷04).

a) Applicazione del metodo per comparazione del valore di mercato.

Dalle indagini di mercato condotte sono risultate, nella zona d'interesse, delle quotazioni immobiliari, per immobili in corso di costruzione, con valori medi oscillanti fra un minimo di $500,00 \text{ €/m}^2$ ed un massimo di $700,00 \text{ €/m}^2$ (con superficie intesa al lordo dei muri, degli sguinci e quant'altro).



Quindi, considerando lo stato attuale nel quale si trova l'immobile, che allo stesso sono annessi una corte esclusiva ed una porzione di lastrico solare, si può determinare quale valore più equo ad esso attribuibile quello di 650,00 €/m² (per superficie lorda).

A questo punto adottando i coefficienti c_q , c_e e c_d (con le aliquote usate nella pratica tecnica), che indicano rispettivamente lo stato di conservazione, l'età, e la destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze, il valore di mercato sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

| | |
|--|--------------------|
| - Unità immobiliare (Sup. lorda × c_q × c_e × 650,00 €/m ²) | |
| 142.20 m ² × 0.80 × 0.80 × 650,00 €/m ² = | 59.155,20 € |
| - Balconi (Sup. lorda × c_q × c_e × c_d × 650,00 €/m ²) | |
| 19.25 m ² × 0.80 × 0.80 × 0.30 × 650,00 €/m ² = | 2.402,40 € |
| - Lastrico solare (Sup. lorda × c_q × c_e × c_d × 650,00 €/m ²) | |
| 180.00 m ² × 0.80 × 0.80 × 0.15 × 650,00 €/m ² = | 11.232,00 € |
| - Corte esclusiva (Sup. lorda × c_q × c_e × c_d × 1.150,00 €/m ²) | |
| 50.00 m ² × 0.90 × 0.90 × 0.15 × 1.150,00 €/m ² = | 6.986,25 € |
| TOTALE | 79.775,85 € |

b) Applicazione del metodo per capitalizzazione dei redditi.

Dal confronto fra i dati reperiti dalle indagini di mercato e quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto di stima si potrebbe ricavare un reddito di circa 1,60 €/m² di superficie netta per mese.

Quindi considerando la somma della superficie netta del negozio, più la somma della superficie del soppalco, del parcheggio e della corte esclusiva, diminuita del 60% per tenere conto della effettiva destinazione d'uso, otterremo un canone mensile pari a:

$$135.00 \text{ m}^2 + [(19.25 + 180.00 + 50.00) \text{ m}^2 \times 0,30] = 209.78 \text{ m}^2$$

$$209.78 \text{ m}^2 \times 1,60 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 335,64 \text{ €/mese.}$$

Tale canone mensile fornirebbe un canone lordo annuo di 335,64 €/mese × 12 mesi = 4.027,68 €, dal quale occorre sottrarre non meno del 40% per tenere conto delle spese e delle tasse a carico del proprietario.

Il reddito netto annuo (R) sarà dunque pari a: 4.027,68 € × 60% = **2.416,61 €**.

A questo punto è possibile determinare il valore per capitalizzazione dei redditi che risulta essere:



$$V_m = \frac{R}{i} = \frac{2.416,61}{0.03} = 80.553,60 \text{ €}$$

Poiché i valori determinati con i due procedimenti di stima sono piuttosto simili fra loro, facendo una media si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V_m = \frac{79.775,85 + 80.553,60}{2} = 80.164,73 \text{ €}$$

4.4 Immobile censito al foglio 35, particella 529, sub. 19

L'immobile oggetto della valutazione è composto da quattro vani, oltre accessori, le cui superfici nette sono riportate nella seguente tabella:

| Superfici nette dei locali e delle pertinenze dell'immobile | | | |
|---|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Ingresso | 7.80 m ² | Camera matrimoniale | 17.80 m ² |
| Soggiorno/Cucina | 44.30 m ² | Camera da letto singola | 15.60 m ² |
| Ripostiglio | 1.80 m ² | Bagno | 5.70 m ² |
| Dispensa | 6.00 m ² | Balcone | 23.20 m ² |
| Corridoio | 15.30 m ² | | |

La superficie netta abitabile dell'immobile (escludendo il balcone ed il giardino) è pertanto pari a **114.30 m²**, mentre la superficie lorda commerciale, comprendente le tramezzature interne, è pari a circa **135.00 m²** (All. 4 – Tav. 05).

a) Applicazione del metodo per comparazione del valore di mercato.

Dalle indagini di mercato condotte sono risultate, nella zona d'interesse, delle quotazioni immobiliari con valori medi oscillanti fra un minimo di 650,00 €/m² ed un massimo di 900,00 €/m² (con superficie intesa al lordo dei muri, degli sguinci e quant'altro).

Quindi, considerando la posizione, le rifiniture e lo stato attuale nel quale si trova l'immobile, si può determinare quale valore più equo ad esso attribuibile quello di 900,00 €/m² (per superficie lorda).

A questo punto adottando i coefficienti c_q , c_e e c_d (con le aliquote usate nella pratica tecnica), che indicano rispettivamente lo stato di conservazione, l'età, e la destinazione



d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze, il valore di mercato sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

| | |
|---|---------------------|
| - Unità immobiliare (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times 900,00 \text{ €/m}^2$) | |
| 135.00 m ² $\times 1.00 \times 1.00 \times 900,00 \text{ €/m}^2 =$ | 121.500,00 € |
| - Balcone (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times c_d \times 900,00 \text{ €/m}^2$) | |
| 23.20 m ² $\times 1.00 \times 1.00 \times 0.05 \times 900,00 \text{ €/m}^2 =$ | 1.044,00 € |
| TOTALE | 122.544,00 € |

b) Applicazione del metodo per capitalizzazione dei redditi.

Dal confronto fra i dati reperiti dalle indagini di mercato e quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto di stima si potrebbe ricavare un reddito di circa 3,70 €/m² di superficie netta per mese.

Quindi considerando la somma della superficie netta dei vani posti all'interno dell'appartamento, più la somma della superficie del balcone, diminuita del 15% per tenere conto della effettiva destinazione d'uso, otterremo un canone mensile pari a:

$$114.30 \text{ m}^2 + (23.20 \text{ m}^2 \times 0,85) = 134.02 \text{ m}^2$$

$$134.02 \text{ m}^2 \times 3,70 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = 495,87 \text{ €/mese.}$$

Tale canone mensile fornirebbe un canone lordo annuo di 495,87 €/mese $\times 12$ mesi = 5.950,49 €, dal quale occorre sottrarre non meno del 40% per tenere conto delle spese e delle tasse a carico del proprietario.

Il reddito netto annuo (R) sarà dunque pari a: 5.950,49 € $\times 60\%$ = 3.570,29 €.

A questo punto è possibile determinare il valore per capitalizzazione dei redditi che risulta essere:

$$V_m = \frac{R}{i} = \frac{3.570,29}{0.03} = 119.009,76 \text{ €}$$

Poiché i valori determinati con i due procedimenti di stima sono piuttosto simili fra loro, facendo una media si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V_m = \frac{122.544,00 + 119.009,76}{2} = 120.776,88 \text{ €}$$



4.5 Immobile censito al foglio 35, particella 529, sub. 5

L'immobile oggetto della valutazione è un box auto situato al piano semi-interrato del fabbricato condominiale al quale appartiene l'unità immobiliare precedentemente valutata, avente una superficie netta pari a **16.00 m²**, mentre la superficie lorda commerciale è pari a circa **20.00 m²** (All. 4 – Tav. 06).

a) Applicazione del metodo per comparazione del valore di mercato.

Dalle indagini di mercato condotte sono risultate, nella zona d'interesse, delle quotazioni immobiliari, per box e cantine, con valori medi oscillanti fra un minimo di 340,00 €/m² ed un massimo di 460,00 €/m² (con superficie intesa al lordo dei muri, degli sginci e quant'altro).

Quindi, considerando la posizione e lo stato attuale nel quale si trova l'immobile, si può determinare quale valore più equo ad esso attribuibile quello di 410,00 €/m² (per superficie lorda).

A questo punto adottando i coefficienti c_q , c_e e c_d (con le aliquote usate nella pratica tecnica), che indicano rispettivamente lo stato di conservazione, l'età, e la destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze, il valore di mercato sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

| | |
|--|-------------------|
| - Unità immobiliare (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times 410,00 \text{ €/m}^2$) | |
| $16.00 \text{ m}^2 \times 1.00 \times 1.00 \times 410,00 \text{ €/m}^2 =$ | 8.200,00 € |
| TOTALE | 8.200,00 € |

b) Applicazione del metodo per capitalizzazione dei redditi.

Dal confronto fra i dati reperiti dalle indagini di mercato e quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto di stima si potrebbe ricavare un reddito di circa 2,10 €/m² di superficie netta per mese, ottenendo così un canone mensile pari a:

$$16.00 \text{ m}^2 \times 2,10 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = \mathbf{33,60 \text{ €/mese.}}$$

Tale canone mensile fornirebbe un canone lordo annuo di $33,60 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 403,20 \text{ €}$, dal quale occorre sottrarre non meno del 40% per tenere conto delle spese e delle tasse a carico del proprietario.



Il reddito netto annuo (R) sarà dunque pari a: $403,20 \text{ €} \times 60\% = 241,92 \text{ €}$.

A questo punto utilizzando è possibile determinare il valore per capitalizzazione dei redditi che risulta essere:

$$V_m = \frac{R}{i} = \frac{241,92}{0,03} = 8.064,00 \text{ €}$$

Poiché i valori determinati con i due procedimenti di stima sono piuttosto simili fra loro, facendo una media si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V_m = \frac{8.200,00 + 8.064,00}{2} = 8.132,00 \text{ €}$$

4.6 Fondo rustico censito al foglio 40, particella 980

Il fondo rustico, oggetto di valutazione, ha una consistenza di HA 06 ed è localizzato in via Sorbia, in una zona semi periferica ad Ovest del nucleo urbano del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), che ricade all'interno della zona "ZTO C3 – Zona territoriale omogenea residenziale derivante da interventi in atto C3/1, C3/2, C3/3".

Per la valutazione del bene, trattandosi di terreno edificabile, si è ritenuto opportuno adottare, un unico procedimento di stima: *la stima per comparazione del valore di mercato*.

a) *Applicazione del metodo di stima per comparazione del valore di mercato.*

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari, dall'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalle informazioni ottenute interpellando costruttori del luogo, sono risultate, nella zona d'interesse, delle quotazioni per terreni edificabili con valori medi oscillanti fra un minimo di $50,00 \text{ €/m}^2$ ed un massimo di $70,00 \text{ €/m}^2$.

Quindi, considerando la posizione e l'orografia del terreno ed i servizi localizzati nei pressi del lotto, si può determinare quale valore più equo ad esso attribuibile quello di $60,00 \text{ €/m}^2$.

A questo punto il valore di mercato sarà dato dal prodotto fra la superficie del lotto di terreno ed il valore appena determinato, ottenendo:

$$= 600,00 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 42.000,00 \text{ €}$$

5. Conclusioni.

Al termine della presente relazione di stima, redatta dopo avere effettuato gli opportuni



accertamenti, ed in seguito allo studio della documentazione allegata ai fascicoli di parte, è possibile concludere che il probabile valore di mercato degli immobili costituenti il compendio pignoratizio, può ritenersi pari a:

- Immobile censito al foglio 40, particella 195, sub. 3: **€. 110.877,75**
- Immobile censito al foglio 35, particella 641, sub. 12 – sub. 13: **€. 280.522,48**
- Immobile censito al foglio 35, particella 641, sub. 11 – sub. 13: **€. 80.164,73**
- Immobile censito al foglio 35, particella 529, sub. 19: **€. 120.776,88**
- Immobile censito al foglio 35, particella 529, sub. 5: **€. 8.132,00**
- Fondo rustico censito al foglio 40, particella 980: **€. 42.000,00**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, spero di aver bene adempiuto al compito affidatomi, fornendo con massima obiettività e nell'esclusivo interesse della giustizia, delle risposte sufficientemente dettagliate ai quesiti formulati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Luigi Santise



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premessa.

Con ordinanza del 15 Marzo 2018, notificata a mezzo PEC in data 16 Marzo 2018, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ninetta D'Ignazio chiedeva un'integrazione alla perizia di valutazione immobiliare depositata telematicamente in data 16 marzo 2015, dal sottoscritto Ing. Luigi Santise, esperto estimatore per la valutazione del compendio pignoratorio nella procedura di esecuzione immobiliare n. 68/11 Reg. Esec. Imm., promossa dal [REDACTED] contro [REDACTED], ponendo i quesiti che vengono di seguito riportati per come trascritti nel verbale di udienza:

La richiesta avanzata dal G.E. deriva dalla necessità di conoscere le quote dei beni in testa ai [REDACTED] ed il valore di un immobile facente parte del compendio pignoratorio oggetto di causa che, al momento delle indagini peritali esperite nel 2015, secondo quanto dichiarato dagli esecutati, non risultava nella piena disponibilità degli stessi poiché venduto in data antecedente al pignoramento.

Il sottoscritto, quindi, procede alla stesura della seguente relazione al fine di assolvere il mandato ricevuto, rispondendo ai quesiti che vengono di seguito riportati integralmente per come risultante dal verbale di udienza:

“Il G.E. dato atto di quanto precede, dispone che l'esperto stimatore effettui la stima delle unità immobiliari non stimate nella relazione già in atti (foglio 34, partt. 474 e 475, ora 474, sub 2) e delle quote dei beni di cui al punto 2, della nota depositata in allegato all'odierno verbale dall'avv. Giovanni Cacia, legale della Curatela.”.

2. Svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto C.T.U. prima del nuovo inizio delle operazioni peritali ha provveduto a contattare telefonicamente il [REDACTED] per acquisire ulteriori informazioni sullo stato di possesso dell'immobile e stabilire un eventuale appuntamento per accedere ai luoghi di causa.

Dai colloqui telefonici intercorsi, tuttavia, è stato confermato che l'immobile, sito in via Alloro n. 69, sebbene ancora catastalmente intestato ai [REDACTED] non risulta nella loro piena proprietà, in quanto venduto anni prima che il [REDACTED] avviasse la causa per il pignoramento dei beni degli esecutati.



Poiché non è stato possibile acquisire documentazioni relative al presunto passaggio di proprietà dell'unità immobiliare è stato necessario effettuare delle visite presso gli uffici tecnici dell'Agenzia del Territorio, per venire in possesso delle planimetrie catastali dell'immobile in oggetto in modo tale da stabilirne il valore commerciale.

Pertanto, dopo aver esaminato la documentazione e gli atti depositati presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, ed aver acquisito tutti gli elementi ed i dati che è stato possibile rilevare, come indicato prima presso gli uffici competenti, il sottoscritto procede con la redazione della presente relazione.

3. Risposte ai quesiti.

3.1 *Quesito 1: Stima dell'unità immobiliare sita in via Alloro n. 69 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ).*

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da un immobile, censito presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro nel N.C.E.U. del Comune di Chiaravalle Centrale al foglio 34, particella 474, cat. A/4, classe 2, consistenza 7vani, rendita catastale 234,99 €, risulta intestato a [redacted]

proprietaria per 1/12 del bene; [redacted]

[redacted] proprietario per 8/12 del bene; [redacted]

[redacted] proprietario per 1/12 del bene; [redacted]

[redacted] proprietario per 1/12 del bene; [redacted]

[redacted], proprietario per 1/12 del bene (All. 1 – Visura Storica per Immobile).

L'unità immobiliare è situata nella zona a Est del nucleo urbano, che dista circa 1.00 km dal centro del Comune di Chiaravalle Centrale (All. 2 – Visura Particella Catastale).

Il corpo di fabbrica è costituito da tre elevazioni (piano strada, piano terra e primo piano) collegati fra loro da un sistema di rampe di scala interne, ed ha struttura del tipo pesante con muratura portante, solai in latero-cemento e copertura con sottotetto a falde inclinate.

Le facciate esterne dell'edificio sono state rifinite con tinteggiatura in colori chiari dello strato d'intonaco superficiale e con fasce marcapiano di tonalità scura.

L'abitazione, secondo quanto riportato nelle planimetrie catastali (All. 3 – Visura Planimetrica), è composta da un ingresso/soggiorno, una cucina ed un deposito con accesso



diretto dalla via principale, a livello del piano strada, tre camere ed un bagno, messi in comunicazione da un corridoio, al piano terra, un deposito ed il sottotetto al primo piano, per una superficie commerciale lorda di 163.00 m² ed una superficie netta abitabile di circa 77.00 m².

Stima dell'immobile

L'immobile oggetto della valutazione, che si sviluppa su tre livelli, è composto da sette vani le cui superfici nette, desumibili dalle planimetrie catastali, sono riportate nella seguente tabella:

| Superfici nette dei locali e delle pertinenze dell'immobile | | | |
|---|----------------------|----------|----------------------|
| Ingresso/Soggiorno | 12.20 m ² | Camera | 8.10 m ² |
| Cucina | 10.00 m ² | Camera | 5.80 m ² |
| Deposito | 8.10 m ² | Bagno | 2.10 m ² |
| Corridoio | 4.50 m ² | Balcone | 6.00 m ² |
| Camera | 10.10 m ² | Deposito | 10.10 m ² |

La superficie netta abitabile dell'immobile (escludendo il balcone ed il sottotetto) è pertanto pari a 77.00 m², mentre la superficie lorda commerciale, comprendente le tramezzature interne, il sottotetto e l'impronta dei corpi scala per il collegamento dei vari livelli, è pari a circa 155.00 m².

A questo punto, dopo avere descritto la consistenza del fabbricato, è necessario effettuare una scelta opportuna del criterio di stima da utilizzare per poter giungere alla corretta valutazione del compendio pignoratorio. Nonostante il valore del bene da stimare sia ottenibile adottando criteri variabili, la sola possibilità di indagine è consentita da una analisi dei prezzi di mercato basata sulla comparazione.

Si è ritenuto di adottare, quindi, due diversi procedimenti di stima: *la stima per comparazione del valore di mercato e la stima per capitalizzazione dei redditi*, i cui risultati verranno confrontati per giungere al più probabile e corretto valore di mercato dell'appartamento.

a) Applicazione del metodo per comparazione del valore di mercato.

Dalle indagini di mercato condotte presso le agenzie immobiliari e dai valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti al secondo semestre del



2017, sono risultate, nella zona d'interesse, delle quotazioni immobiliari con valori medi oscillanti fra un minimo di 650,00 €/m² ed un massimo di 900,00 €/m² (con superficie intesa al lordo dei muri, degli sguinci e quant'altro).

Nel processo di stima dell'immobile, sarà necessario tenere conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali, ad esempio: l'epoca di costruzione, lo stato di manutenzione, le finiture, il tipo di impianti, per potere giungere al corretto valore di mercato. Pertanto, nell'effettuare la valutazione dell'unità immobiliare, si utilizzeranno dei coefficienti di omogeneizzazione rappresentativi delle sue diverse qualità e caratteristiche, rispetto alle altre unità immobiliari costituenti il campione comparativo, che verranno applicati mediante moltiplicazione sulla quotazione base stabilita a seguito delle indagini di mercato.

Quindi, considerando l'età dell'immobile, che il medesimo si trova in ottime condizioni di conservazione sia per quanto riguarda gli impianti, che per quanto riguarda le finiture interne ed esterne, si può determinare quale valore più equo ad esso attribuibile quello di 780,00 €/m² (per superficie lorda).

A questo punto adottando i coefficienti c_q , c_e e c_d (con le aliquote usate nella pratica tecnica), che indicano rispettivamente lo stato di conservazione, l'età, e la destinazione d'uso dell'immobile e delle sue pertinenze, il valore di mercato sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

| | |
|--|--------------------|
| -Unità immobiliare (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times 780,00 \text{ €/m}^2$) | |
| $155,00 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 0,90 \times 780,00 \text{ €/m}^2 =$ | 87.048,00 € |
| - Balcone (Sup. lorda $\times c_q \times c_e \times c_d \times 780,00 \text{ €/m}^2$) | |
| $8,00 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 0,90 \times 0,05 \times 780,00 \text{ €/m}^2 =$ | 224,64 € |
| TOTALE | 87.272,64 € |

b) Applicazione del metodo per capitalizzazione dei redditi.

Questo metodo di stima si fonda su due presupposti fondamentali:

- la determinazione del reddito netto medio annuo (R) reale o presunto realizzabile dall'immobile oggetto di stima;
- la scelta del tasso di capitalizzazione (i).

Il valore di mercato dell'immobile sarà quindi ottenuto dalla seguente relazione:

$$V_m = \frac{R}{i}$$



Nell'applicazione del presente metodo è necessario innanzitutto individuare il tasso di capitalizzazione, che è tanto più basso quanto più sicuro è l'investimento; in linea di massima per le case di civile abitazione viene per lo più adottato un tasso pari a 0.03.

Dal confronto fra i dati reperiti dalle indagini di mercato e quelli forniti dall'Agenzia del Territorio, è emerso che per l'unità immobiliare oggetto di stima si potrebbe ricavare un reddito di circa 2,90 €/m² di superficie nettapar mese.

Quindi considerando la somma della superficie netta dei vani posti all'interno dell'appartamento, più la somma della superficie del balcone e del sottotetto, diminuita del 15% per tenere conto della effettiva destinazione d'uso, otterremo un canone mensile pari a:

$$77.00 \text{ m}^2 + [(8.00 + 40.00) \text{ m}^2 \times 0,85] = 117.80 \text{ m}^2$$

$$117.80 \text{ m}^2 \times 2,90 \text{ €/m}^2 \text{ al mese} = \mathbf{376,96 \text{ €/mese.}}$$

Tale canone mensile fornirebbe un canone lordo annuo di 376,96 €/mese × 12 mesi = 4.523,52 €, dal quale occorre sottrarre non meno del 40% per tenere conto delle spese e delle tasse a carico del proprietario.

Il reddito netto annuo (R) sarà dunque pari a: 4.523,52 € × 60% = **2.714,12 €**.

A questo punto utilizzando la relazione precedentemente esposta è possibile determinare il valore per capitalizzazione dei redditi che risulta essere:

$$V_m = \frac{R}{i} = \frac{2.714,12}{0.03} = \mathbf{90.470,40 \text{ €}}$$

Poiché i valori determinati con i due procedimenti di stima sono piuttosto simili fra loro (la differenza è compresa in un range inferiore al 5%), facendo una media si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V_m = \frac{87.272,64 + 90.470,00}{2} = \mathbf{88.871,32 \text{ €}}$$

3.2 *Quesito 2: Valutazione delle quote dei beni di proprietà degli esecutati.*

Facendo riferimento alla stima dei beni costituenti il compendio pignoratorio, contenuta nella perizia depositata telematicamente in data 16marzo2015, è possibile eseguire la valutazione delle quote dei beni proprietà degli esecutati, richiesta dall'avv. Giovanni Cacia, legale della Curatela.



- Immobile censito al foglio 40, particella 195, sub. 3
Stima del bene:€. **110.877,75**
Proprietà: (1/1) [redacted]
Valore quota di proprietà esecutato:€. **110.877,75**

- Immobile censito al foglio 35, particella 529, sub. 19
Stima del bene:€. **120.776,88**
Proprietà: (1/2) [redacted]
Valore quota di proprietà esecutato:€. **60.388,44**

- Immobile censito al foglio 35, particella 529, sub. 5
Stima del bene:€. **8.132,00**
Proprietà: (1/2) [redacted]
Valore quota di proprietà esecutato:€. **4.066,00**

Immobile censito al foglio 34, particella 474
Stima del bene:€. **88.871,32**
Proprietà: (1/12) [redacted], (1/12) [redacted]
Valore quota di proprietà per ciascun esecutato:€. **7.405,95**

- Fondo rustico censito al foglio 40, particella 980
Stima del bene:€. **42.000,00**
Proprietà: (1/2) [redacted]
Valore quota di proprietà esecutato:€. **21.000,00**

4. Conclusioni.

Al termine della presente integrazione alla perizia di valutazione immobiliare già depositata in data 16 marzo 2015, redatta dopo avere effettuato gli opportuni accertamenti, ed in seguito allo studio della documentazione allegata ai fascicoli di causa, è possibile concludere che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare identificata al foglio 34 p.la 474 del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) può ritenersi pari a **88.871,32 €**.

Il valore delle quote di proprietà dei beni di proprietà degli esecutati, richiesta dalla Curatela nel corso dell'udienza del 15 Marzo 2018, è stato quantificato in:



| DEFINIZIONE DEL BENE STIMATO | VALORE QUOTE DI PROPRIETA' | |
|---|----------------------------|------------------------|
| | [REDACTED] | [REDACTED] |
| Immobile censito al foglio 40, part. 195, sub. 3 Valore stimato € 110.877,75 | --- | (1/12) € 110.877,75 |
| Immobile censito al foglio 35, part. 529, sub. 19 Valore stimato: € 120.776,88 | (1/2) € 60.388,44 | --- |
| Immobile censito al foglio 35, part. 529, sub. 5 Valore stimato: € 8.132,00 | (1/2) € 4.066,00 | --- |
| Immobile censito al foglio 34, part. 474 Valore stimato € 88.871,32 | (1/12) € 7.405,95 | (1/12) € 7.405,95 |
| Fondo rustico censito al foglio 40, part. 980 Valore stimato: € 42.000,00 | (1/2) € 21.000,00 | --- |

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, spero di aver bene adempiuto al compito affidatomi, fornendo con massima obiettività e nell'esclusivo interesse della giustizia, delle risposte sufficientemente dettagliate ai quesiti formulati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Luigi Santise

