

0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA SONG DAMIANI, con ordinanza dell'01.07.2016 (*cf.* All. 1), ha nominato il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 69/2016 R.G.E., promossa da DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A. (P.IVA: 08226630153) contro la Sig.ra F.

per la valutazione del seguente compendio pignorato:

Immobile di civile abitazione, distinto al NCEU di SELLIA MARINA al Foglio 19, p.lla 459 - categ. catast. A7, superf. catast. 386 mq, rendita € 1.572,61

Accettato l'incarico in data 12.07.2016 (*cf.* All. 2), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

- Catasto Fabbricati del Comune di Sellia Marina;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio tecnico del Comune di Sellia Marina.

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

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., consistente nella Certificazione Notarile della dott.ssa Maria Giovanna Vallone, notaio in Monza.

Il sopralluogo presso i due beni eseguiti è stato svolto in data 02.08.2016, previa comunicazione inviata alla proprietaria a mezzo racc. AR (*cf.* All. 3).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE IN SELLIA MARINA

L'immobile riportato nella nota di trascrizione del pignoramento RG n. 7491 RP n. 5884 del 07.06.2016 è così distinto al **NCEU di Sellia Marina** (*cf. All. 4*):

Foglio 19 p.lla 459 – Abitazione in villini, Località Marina Cipollina piani T-1-2, categ. catast. A7, superf. catast. 386 mq, rendita € 1.572,61

Il fabbricato è ubicato nella frazione litoranea del Comune di Sellia Marina, zona residenziale e nota località turistica della fascia jonica catanzarese.



Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

2. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

Il fabbricato oggetto di pignoramento è ubicato in via Carrera n. 8 nella località Cipollina di Sellia Marina, a poche centinaia di metri dal mare.

Esso è costituito da una villa a tre piani fuori terra, confinante su tutti e 4 i lati con la corte di pertinenza. La struttura è in c.a. e tamponatura in laterizi. La copertura è in tegola canadese.

Conformità urbanistica

Il fabbricato originariamente era destinato a laboratorio artigianale per la lavorazione del vetro, giusta concessione edilizia n. 316 del 04.10.1983.

Atteso che esso è destinato in realtà a civile abitazione e che è stato oggetto di ampliamento delle superfici assentite, la proprietaria richiese ed ottenne la concessione edilizia in sanatoria n. 97 dell' 11.06.2007.

Lo stato di fatto risulta conforme a detto titolo edilizio (cfr. All. 6).

Descrizione del fabbricato e della corte

La particella 459 ha un'estensione complessiva di circa 1.300 mq. L'impronta della villa (superficie lorda + veranda e balconi) è di circa 250 mq. La superficie restante è costituita in parte dal giardino, in parte da pavimentazioni.

Vi si accede attraverso due cancelli, uno pedonale, l'altro carrabile, entrambi in ferro e senza comando elettronico.

Il giardino non si presenta in buone condizioni. Vi sono infatti segni di ammaloramento e scarsa manutenzione. Non risulta presente un impianto di irrigazione, ma solo quello di illuminazione. Vi sono piantumati alcuni alberi da frutto e fiori.

La superficie commerciale della corte è circa 105 mq, determinata nella misura del 10% della sua estensione (al netto dell'area occupata dall'abitazione).

La villa è costituita da due piani fuori terra abitabili e da un sottotetto praticabile ma non abitabile. L'immobile si presenta in "discrete" condizioni di stato e di mantenimento. Il fabbricato risulta regolarmente tinteggiato sia all'interno che all'esterno con pitturazione "classica" di tipo civile. Non risulta che sia stato realizzato recentemente alcun intervento di ristrutturazione.

Il piano terra è costituito da cucina, pranzo/soggiorno, ripostiglio e WC. Esso è rialzato rispetto al piano campagna di circa 70 cm. Al suo esterno vi sono una veranda, un terrazzo ed un garage di circa 16 mq di superficie. Il primo piano è costituito da un disimpegno, due bagni, uno studio e tre stanze da letto. Il sottotetto è costituito da tre locali di sgombero.

Il PT ed il P1 sono collegati da una scala interna di pregio realizzata in c.a. e rivestita in legno e marmo, di larghezza di circa 1,5 m. Il sottotetto è raggiungibile mediante una piccola scala a chiocciola in legno.

L'altezza utile dei due piani abitabili è circa 2,90 m, mentre l'altezza massima del locale mansardato è circa 2,50 m.

La pavimentazione della villa è realizzata in piastrelle in ceramica di diversa forma e dimensione. I battiscopa sono in gres. Le porte interne, il portoncino di ingresso e gli infissi di balconi e finestre sono in legno.

La superficie commerciale del piano terra è circa 190 mq, costituiti da circa 170 mq di abitazione e 20 mq di verande e terrazzi (questi determinati nella misura di 1/3 della loro estensione complessiva). La superficie commerciale del primo piano è circa 160 mq, costituiti da circa 150 mq di abitazione e 10 mq di balconi e terrazzi. Il sottotetto è inteso come locale di sgombero e pertanto la sua superficie commerciale è calcolata nella misura di 1/3 (circa 20 mq). La superficie commerciale del fabbricato è pertanto pari a $190+160+20 = 370$ mq.

La superficie commerciale complessiva (villa+corte) è determinata in $370+105 = 475$ mq.

Impianti

- Citofono
- Impianto telefonico con allaccio Telecom.
- Impianto elettrico con allaccio ENEL. Interruttore magnetotermico differenziale (c.d. salvavita) presente.
- Impianto gas privato servito da cisterna GPL. La zona in oggetto non è servita da rete gas.
- Impianti idrico e fognario comunali.
- Impianto riscaldamento con radiatori in alluminio.
- Impianto privato di produzione dell'acqua calda sanitaria (caldaia).
- Impianto TV con predisposizione satellitare.

Prestazione energetica

Per quanto concerne la situazione energetica dell'involucro edilizio dell'appartamento, il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere apposito Attestato di Prestazione Energetica (*cfr. All. 8*).

Documentazione fotografica del 02.08.2016



Figura 2 – Cancelli carrabile

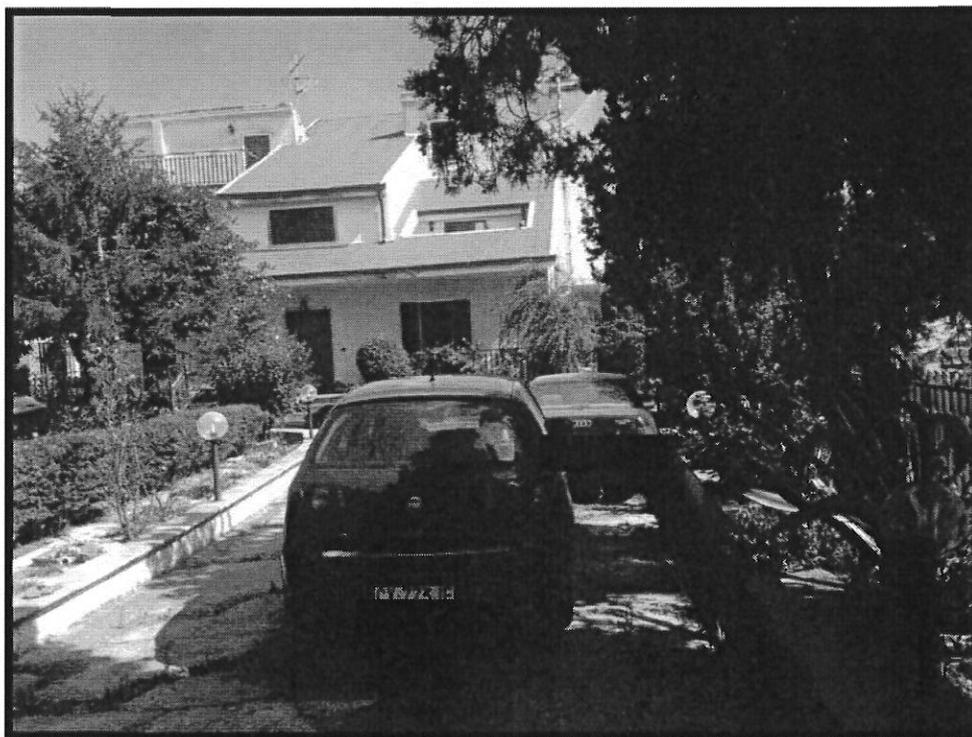


Figura 3 – Accesso pavimentato



Figura 4 – Prospetto frontale

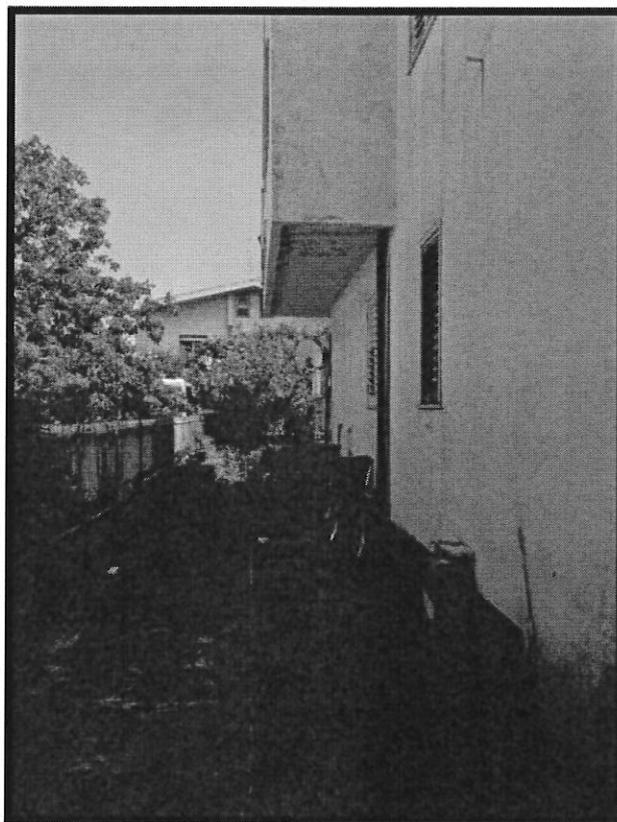


Figura 5 – Prospetto laterale est

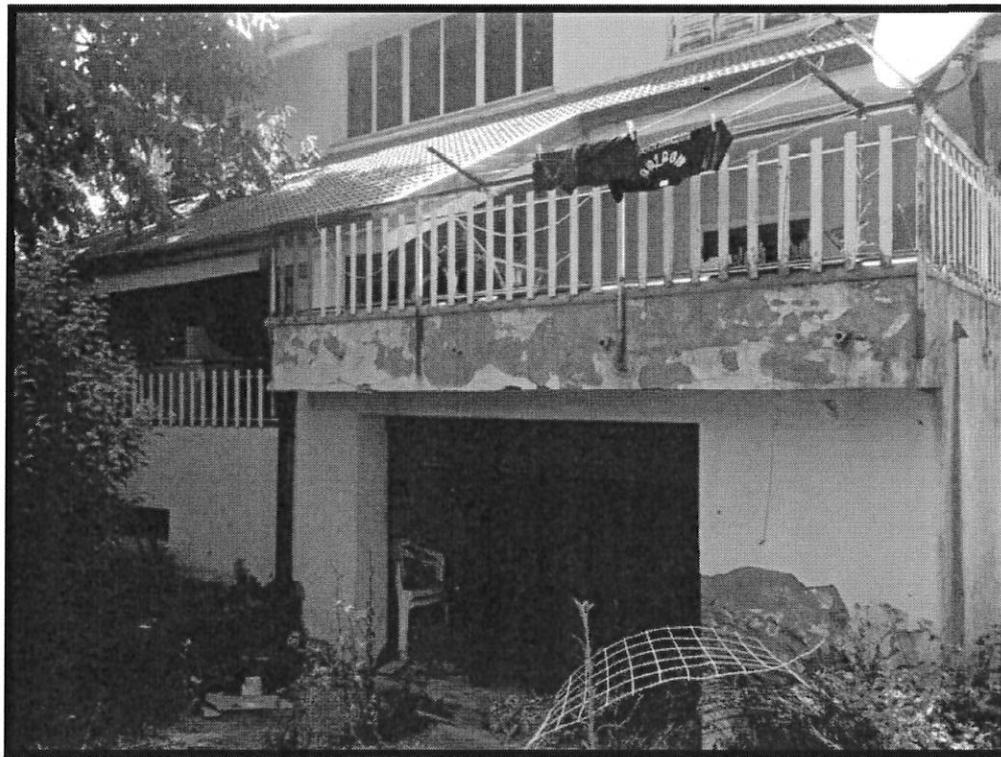


Figura 6 – Garage



Figura 7 – Prospetto retro (piani 1 e 2)



Figura 8 - Prospetto retro (piano terra)



Figura 9 – Prospetto laterale ovest



Figura 10 – Ingresso PT



Figura 11 – Cucina PT

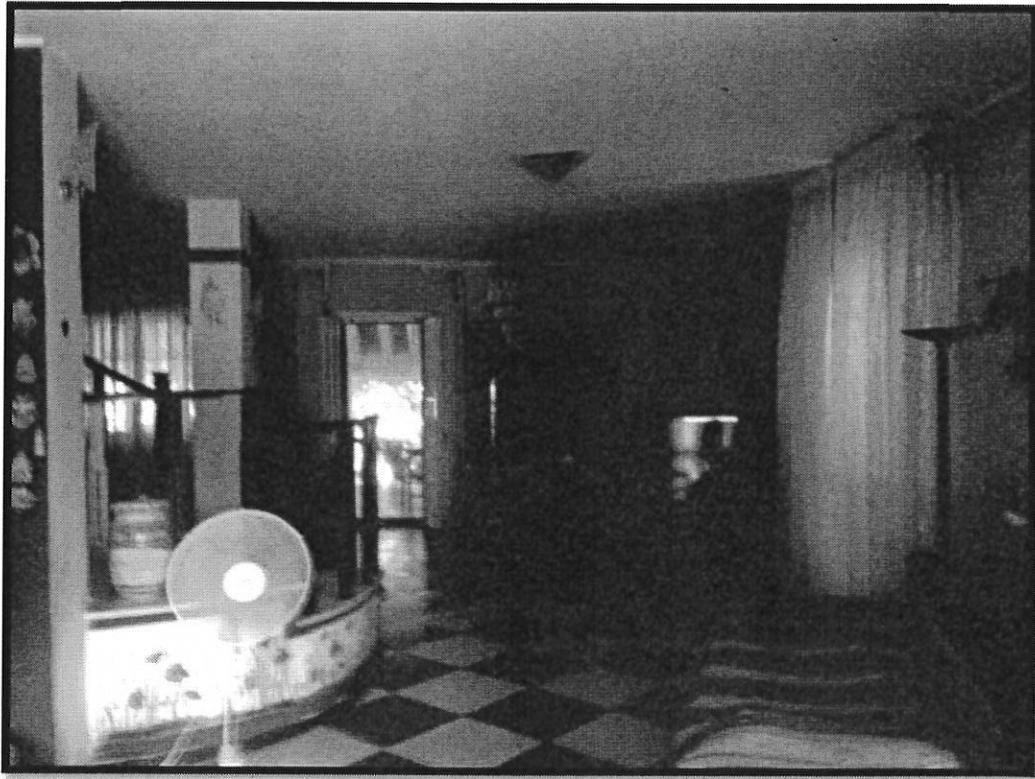


Figura 12 – Soggiorno PT

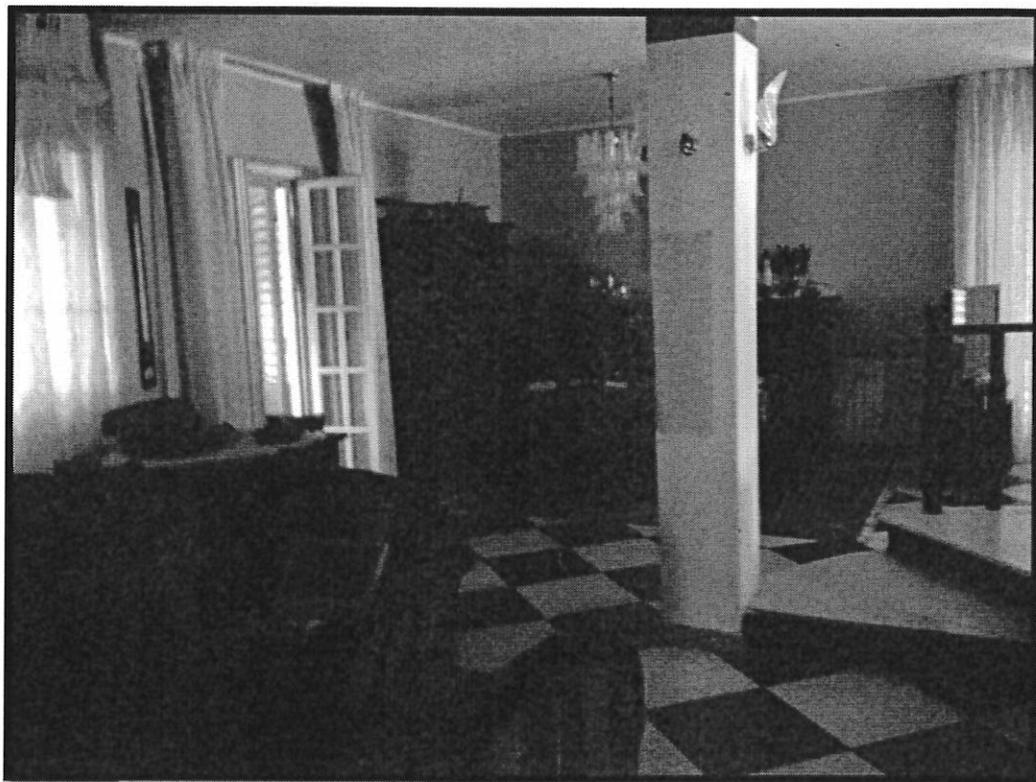


Figura 13 – Soggiorno PT



Figura 14 – Ripostiglio PT



Figura 15 – Scala PT-P1

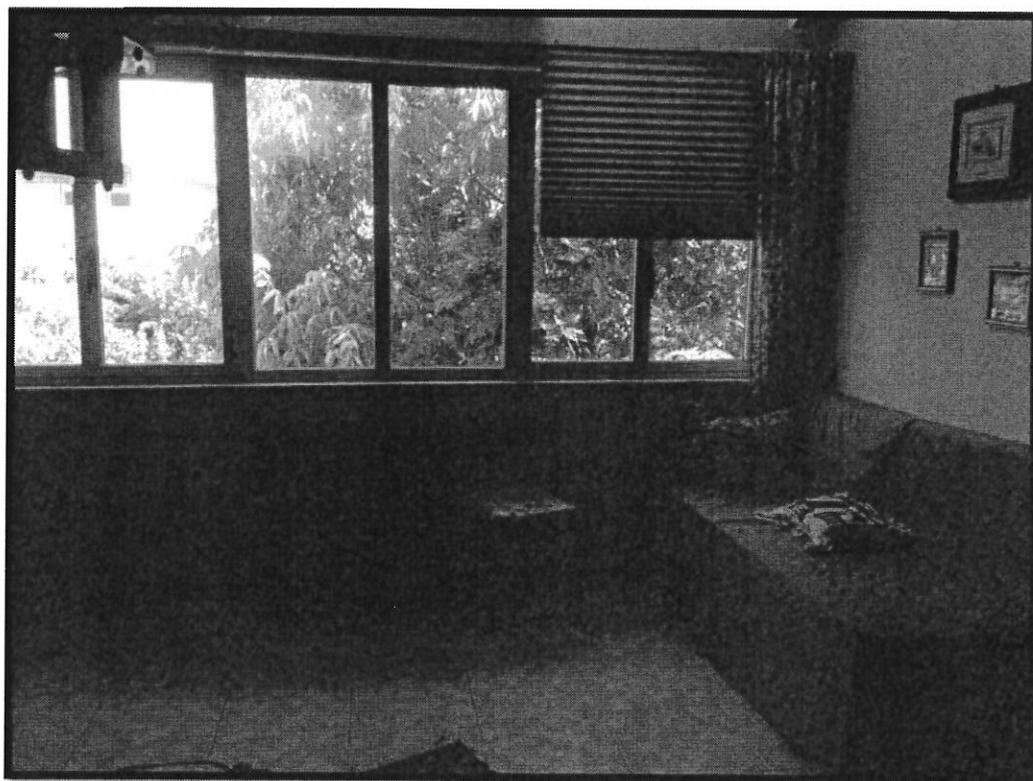


Figura 16 – Disimpegno P1

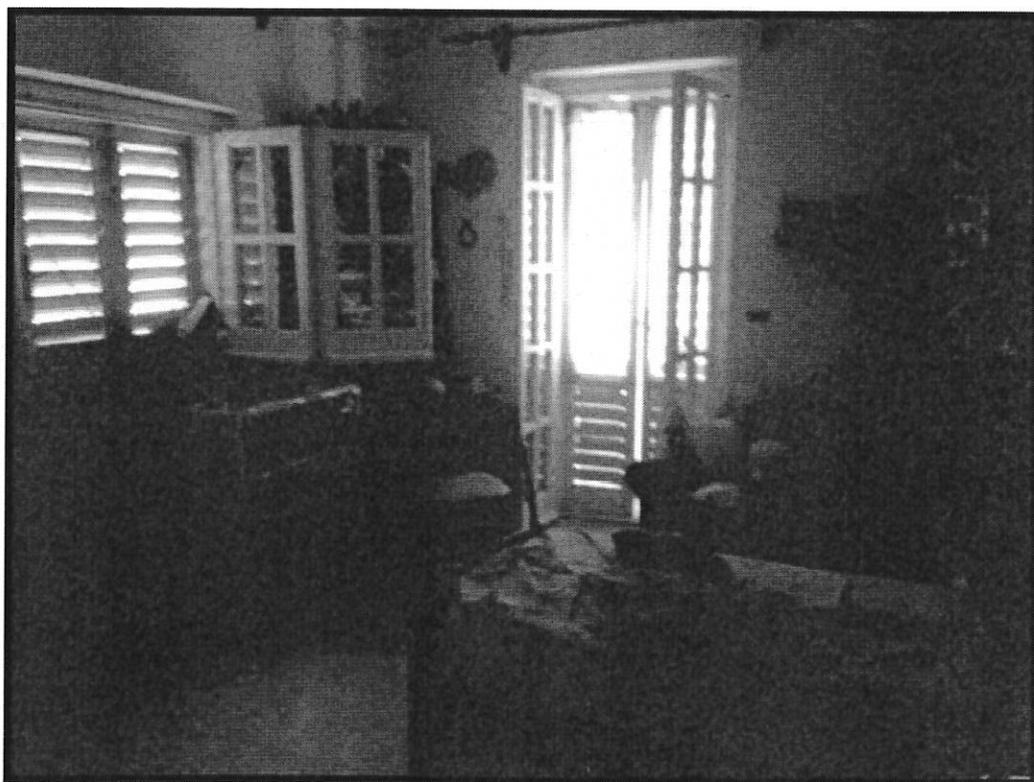


Figura 17 – Stanza da letto 1 (P1)



Figura 18 – Stanza da letto 2 (P1)

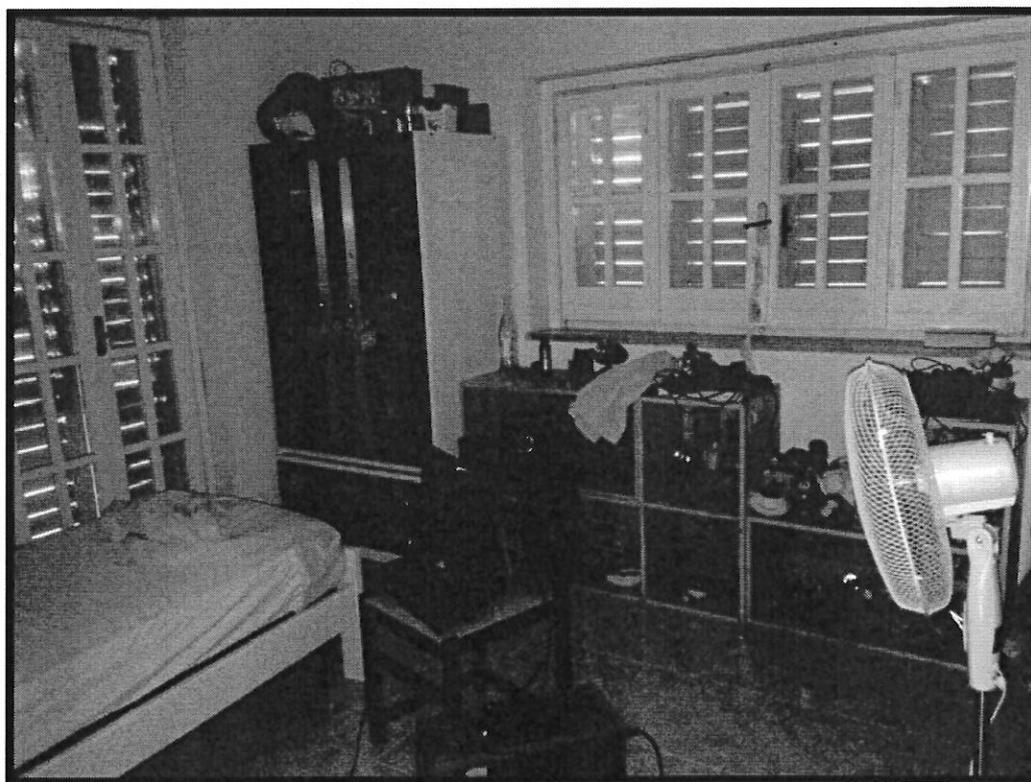


Figura 19 – Stanza da letto 3 (P1)



Figura 20 – WC

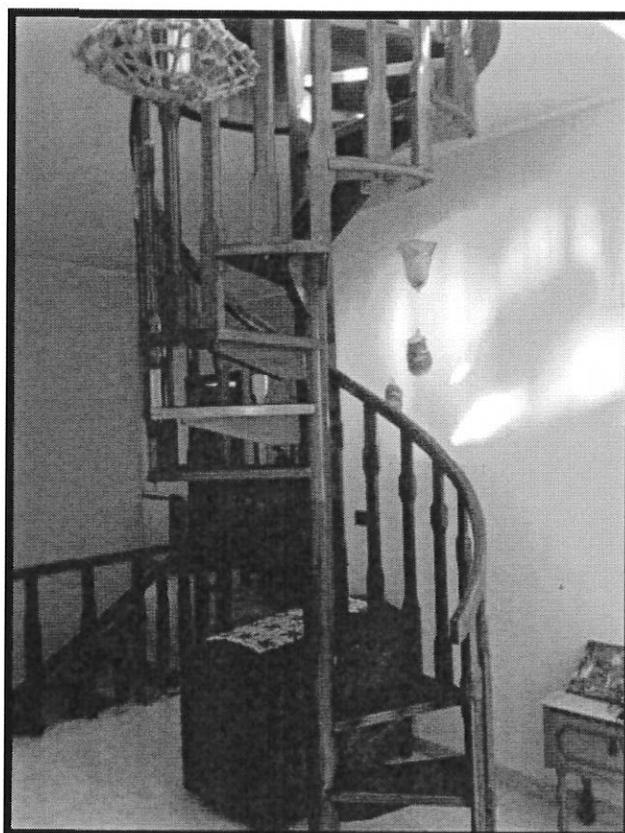


Figura 21 – Scala a chiocciola P1-P2



Figura 22 – Locale di sgombero P2



Figura 23 – Locale di sgombero P2

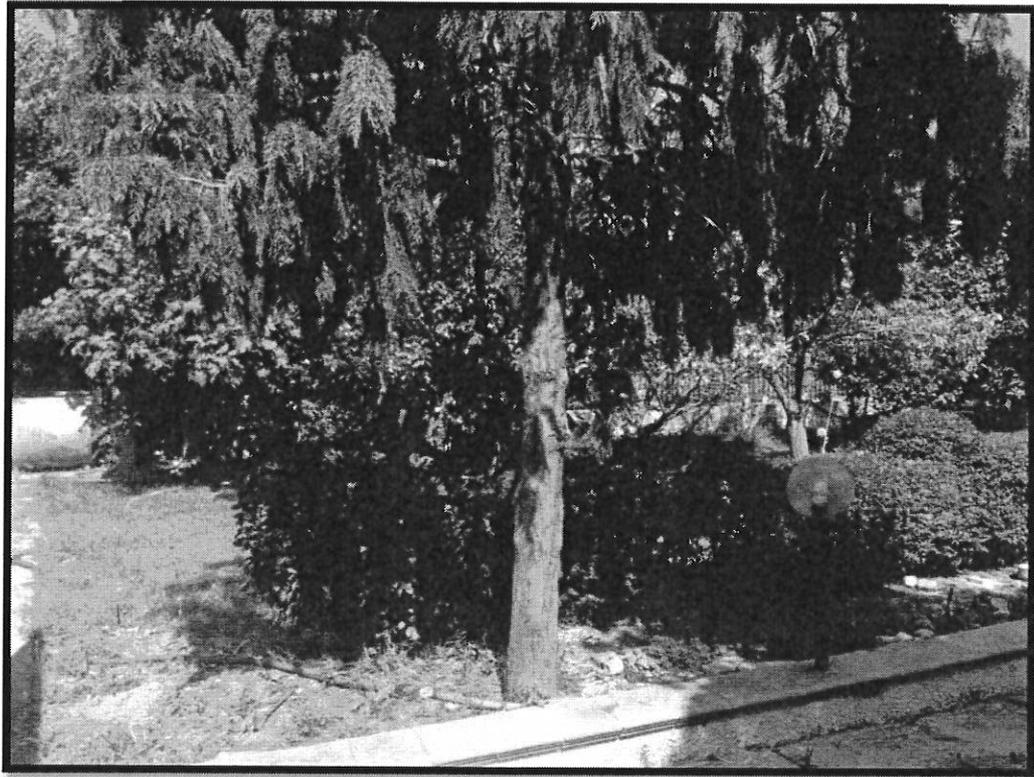


Figura 24 – Corte esterna (ingresso)



Figura 25 – Corte esterna (retro)

3. STATO DI POSSESSO

Dalla lettura della visura catastale e dalla certificazione notarile in atti, si apprende che la proprietà del bene risulta intestata alla sig.ra

All'attualità la villa risulta essere l'abitazione del

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile della dott.ssa Vallone.

Inoltre il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Catanzaro su entrambi i debitori (*cf. All. 7*), dalla quale non risultano formalità / trascrizioni / iscrizioni successive al pignoramento in esame, trascritto con nota Registro Particolare 5844 Registro Generale 7491 del 25.11.2015.

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 CRITERIO DI STIMA

I dati tecnici relativi alla superficie dell'immobile sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante i sopralluoghi in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali ed urbanistiche.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

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

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

5.2 FONTI DI INFORMAZIONE

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Sellia Marina

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziaentrate.gov.it e libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari simili.

5.3 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA VENDIBILE DEL LOTTO

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne e 50% per le mura perimetrali esterne. Per i balconi è stato applicato un coefficiente di ponderazione del 33%.

5.4 METODOLOGIA DI CALCOLO

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

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (cfr. All. 9):

Valore medio di mercato (€/mq) VM
Indice di apprezzamento / deprezzamento - I
Tipologia
Ubicazione
Livello di Piano
Stato di conservazione
Demografia
Vetustà
Coefficienti luminosità
Coefficienti di esposizione
Balconi e terrazzi
Servizi
Riscaldamento
Grandezza abitazione
Parcheggi
Trasporti
Valore di mercato rettificato (€/mq) - VMR = VM * I
Superficie commerciale (mq) - S
Valore dell'immobile (€) - VI = VMR * S
Adeguamenti / correzioni - AC
Quota di proprietà - Q
Valore dell'immobile rettificato (€) - VIR = (VI - AC) * Q

Valore finale dell'immobile in cifra tonda (€) - VF

Tab. 1 – Schema di calcolo per la stima del valore di ogni U.I.

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

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

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

5.5 SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il sottoscritto considera come dato di input per la valutazione diversi annunci di vendita di appartamenti in Sellia Marina, un borsino immobiliare online e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2015) per immobili ad uso residenziale (*cf.* All. 10).

Viste le condizioni del fabbricato e la sua localizzazione, si sceglie come valore di mercato un valore medio tra quelli proposti dall'Agenzia delle Entrate e dal libero mercato immobiliare per ville/villini ricadenti nella fascia litoranea di Sellia Marina: 1.000 €/mq.

Applicando il coefficiente di deprezzamento $I = 0,86$ (pari a -14%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (*cf.* All. 9), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **860 €/mq.**

5.6 STIMA DEL LOTTO

Applicando il valore sopra riportato in funzione della superficie commerciale calcolata precedentemente (villa + corte = 370 + 105 = 475 mq), si determina la seguente stima del valore economico più probabile all'attualità del bene in oggetto:

Valore (villa + corte) = VMR x Superficie commerciale = 860 €/mq x 475 mq = € 408.500

5.7 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

In conclusione, il valore economico stimato per il lotto oggetto della procedura esecutiva RGE n. 69/2016 è pertanto pari ad **€ 408.500 in c.t.** (*diconsi euro quattrocentoottomilacinquecento/00 in cifra tonda*).

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, lì 22.08.2016

Dott. Ing. Salvatore TUCCI