

TRIBUNALE DI CATANZARO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **9/2024 R.G.E.** promossa da
MAIOR SPV S.R.L. e per essa **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a.**
contro

Giudice Esecuzione: dott.ssa Chiara DI CREDICO

Custode incaricato: avv. Giuseppe CAPOGRECO

Esperto incaricato: geom. Gianluca BULOTTA

RELAZIONE FINALE

Data: 16 febbraio 2025

Il C.T.U.

geom. Gianluca Bulotta

Firmato digitalmente da

Gianluca Bulotta

O = Collegio dei
Geometri di
Catanzaro
T = Geometra
C = IT

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	6
1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	7
1.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE	7
1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI	8
CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	10
2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'	10
2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO	10
2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA	12
CAP 3 – STATO DI POSSESSO	12
CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI	13
4.1 – ACCESSO ATTI AGENZIA DEL DEMANIO E ATERP CALABRIA	14
CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI	16
CAP 6 – STIMA DELL'IMMOBILE	18
6.1 – CRITERI DI STIMA	18
6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE	20
6.3 – VALORE DI STIMA	21
CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI	21
INDICE DEGLI ALLEGATI	22

PREMESSA

Con Ordinanza del 2 agosto 2024, la Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Chiara De Credico ha nominato il sottoscritto geom. Gianluca Bulotta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2872, quale esperto nella procedura n.9/2024 R.G.E. promossa MAIOR SPV S.R.L. e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a. contro il signor _____, accettando l'incarico affidatogli in data 6 agosto 2024.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2. Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3. lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4. il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, 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 con caratteristiche analoghe);*
- 5. Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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;

- 8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; 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;*
- 10. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 13 febbraio 2025, previo deposito di breve relazione scritta in ordine ai punti 1) 2) e 3) con allegata documentazione fotografica, all'esito del necessario sopralluogo. In data 7 gennaio

2025 il sottoscritto richiedeva proroga al G.E. per completare la raccolta documentale presso gli enti preposti ed in data 09/01/2025, il G.E. concedeva una proroga di 30 giorni rispetto la precedente scadenza per la consegna della perizia.

Ciò premesso, in data 3 settembre 2024 alle ore 15:00, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario, avv. Giuseppe Capogreco si è recato presso l'immobile oggetto del procedimento, sito al civico n. 24 di Via Bainsizza, quartiere S. Maria del Comune di Catanzaro, per dare avvio alle operazioni peritali.

In tale circostanza era presente l'esecutato, precedentemente avvisato dal Custode.

È stato fatto un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di dell'immobile oggetto di stima, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 16.00, dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., nonché dopo aver depositato "relazione iniziale" con allegati (1-6) in data 9 settembre 2024, adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del procedimento in parola è ubicato nel Comune di Catanzaro, all'interno del caseggiato del quartiere S. Maria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale, scuole), nonché di piccole realtà commerciali quali alimentari, bar, pizzerie/rostiticcerie tipiche dei quartieri periferici come quello in esame.



Immagine satellitare (Google Maps) con ubicazione dell'immobile oggetto del procedimento

1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di CATANZARO al foglio 79 particella 676 sub. 10, Via Bainsizza n. 24, P. 4, Cat. A/4¹, CL. 3, Vani 5, R.C. Euro 206,58.

Intestazione:

- Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

1.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 24 di Via Bainsizza di Catanzaro, al quinto piano senza ascensore di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra.

L'immobile confina con vano scale, con unità immobiliare di altra proprietà, con Via Bainsizza dagli altri lati. Lo stesso fa parte del condominio denominato "Condominio Via Bainsizza 24" del quale risulta essere amministratore *pro tempore* l'ing. Valentino Montesano, con studio in Catanzaro Trav. Il Viale B. Gesù, per come riferito dall'esecutato.

L'appartamento in oggetto è costituito da un ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone oggi verandato, due camere da letto e bagno; si presenta finiture medie ed in medio basso stato di conservazione. Gli impianti risultano efficienti anche se vetusti.

¹ Abitazione popolare

L'immobile è stato realizzato presumibilmente sul finire dei 50 inizi anni 60 del secolo scorso, in regime di E.R.P.², per come si desume dall'atto di compravendita di cui al successivo punto

2.

1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI

TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Calcestruzzo armato
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Legno
Porte interne	Legno
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale al quarzo di colore rosa tenue
Pavimenti interni	Piastrelle di gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia con quadretto dotato di salvavita di vecchia realizzazione
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo con caldaia a gas attualmente non collegato alla rete
Impianto di climatizzazione	Presente condizionatore nel soggiorno in evidente stato di deterioramento ed allo stato non utilizzabile
Libretto di impianto (secondo direttive Ministeriali)	Non Presente

² Edilizia Residenziale Pubblica

Dettaglio delle superfici utili

- Cucina: mq 9,18
- Soggiorno: mq 15,40
- Camera da letto matr.: mq 14,62
- Camere da letto: mq 12,23
- Disimpegno/ingresso: mq 9,36
- Bagno: mq 3,94
- Balcone cucina: mq 3,72
- Balcone sogg.: mq 3,68

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalle risultanze dei rilievi è pari a mq 84,60 circa.

I balconi sono complessivamente di mq 7,40, considerati come superficie accessoria (Sa).

Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica³, si ottiene il valore della **Superficie Commerciale (Sc)**:

$$Sc = SL + 0,10 \times Sa = 84,60 + (0,10 \times 7,40) = 85,34 \cong \text{mq } 85,00$$

Superficie Commerciale (Sc) = mq 85,00

³ Guida alla stima delle abitazioni – DEI Multimedia

CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

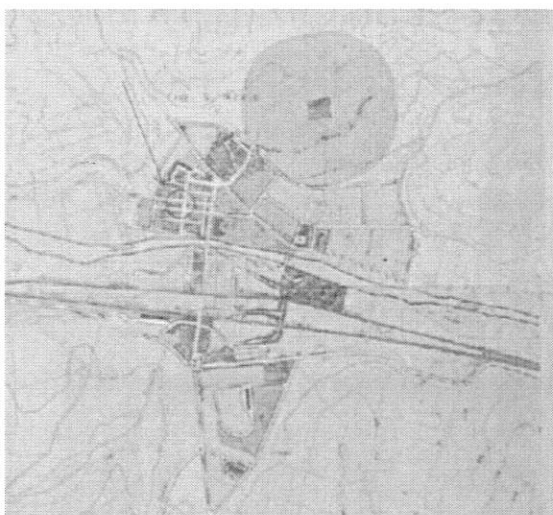
Fonti: Archivio Notaio Rocco GUGLIELMO di Catanzaro

L'immobile in parola è stato acquisito con atto pubblico di compravendita del Notaio Rocco Guglielmo di Catanzaro del 18/02/2003 Rep. N. 95511, del quale è stata acquisita copia in data 12/08/2024⁴. Per come si evince nell'atto, l'alloggio faceva parte dei beni dell'Agenzia del Demanio della Provincia di Catanzaro, gestiti dall'Agenzia Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica della Calabria, in seguito ATERP Calabria.

2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro /ATERP Calabria/ Agenzia del Demanio – Dir. Territ. Calabria/ Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 24 di Via Bainsizza di Catanzaro, al quinto piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra. Il fabbricato è stato realizzato in regime di Edilizia Residenziale Pubblica, in epoca ricompresa tra fine anni 50 e inizio anni 60, per come



identificato sulla cartografia di base del Piano Regolatore Generale del Comune di Catanzaro redatto negli anni 60 dall'arch. Plinio Marconi, c.d. Piano Marconi appunto, cartografia realizzata sul finire degli anni 50, nella quale è visibile la sagoma del fabbricato.

⁴ Allegato 4

L'accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro del 05/10/2024, acquisita con prot. n. 103354 del 07/10/2024, ha avuto esito negativo, ovvero in archivio non è stata reperita alcuna pratica afferente all'immobile. Tuttavia, vista la caratteristica popolare dell'edificazione, ovvero realizzata a totale carico dello Stato, risulta alquanto difficile che sia stata realizzata in assenza di licenza edilizia o titolo abilitativo, la planimetria catastale presente in atti, ne rappresenta lo stato legittimo⁵.

Dal punto di vista prettamente urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura, ricade in "Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale saturata – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti" secondo il PRG Comunale vigente⁶.



⁵ Art. 9 – Bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

⁶ https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione_e_Governo_del_Territorio/TAV_E-Model.pdf e allegato CDU.

La planimetria catastale in atti dell'immobile risulta essere stata acquisita in data 11/09/1975.

Per come anticipato nella relazione iniziale, non vi è corrispondenza con lo stato di fatto con la planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono sostanzialmente la distribuzione interna, la presenza di una veranda e la chiusura di un vano finestra sul balcone della cucina che affaccia sul lato posteriore del fabbricato. Tale aspetto rilevante ai fini della commerciabilità del bene verrà meglio esplicito nei successivi capitoli.

2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

- Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità;
- Risulta l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.), rilasciata dall'Ing. Junior Vitaliano Oliverio con Codice Identificativo _____ in data 05/09/2018 e valido fino al 31/08/2028, che ne certifica la Prestazione Energetica "E". Il documento è stato fornito su supporto digitale dall'esecutato e si allega alla presente. (allegato 14);
- Non risulta certificazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 37/08 ex 46/90).

CAP 3 – STATO DI POSSESSO

Durante la fase di sopralluogo si è potuto accertare l'immobile è in possesso dell'esecutato Sig. _____ che ci risiede dal 29 luglio u.s., per come riporta la certificazione dell'anagrafe comunale⁷ e che pertanto, ne risulta essere l'abitazione principale.

Da risultanze delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultano contratti registrati alla data antecedente il pignoramento⁸.

⁷ Cfr allegato 5

⁸ Cfr allegato 6

CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / ATERP Calabria/ Agenzia del Demanio – Dir. Territoriale Calabria / Agenzia delle Entrate - piattaforma SiSTer

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

Nell'atto di compravendita di cui al punto 2.1, l'ultimo capoverso dell'art. 9 recita testualmente *"in caso di vendita gli A.T.E.R.P. e i loro Consorzi hanno diritto di prelazione"*.

Tale aspetto è stato affrontato nel successivo capitolo 4.1

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano, ma dal riscontro della regione si fa riferimento a quanto determinato dal Comune competente e all'uopo, per avere certezza è stato richiesto il CDU che ha confermato l'inesistenza del vincolo.⁹

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano.

Esistenza di oneri condominiali

Non risulta a carico dell'esecutato alcuna pendenza con il condominio, per come riportato nel documento rilasciato dall'amministrazione condominiale in data 21 gennaio '25¹⁰, si fa

⁹ L'area in oggetto non risulta tra le aree soggette ad uso civico e non è presente nell'estratto tabellare del Registro generale degli usi civici della Regione Calabria (<https://www.regione.calabria.it/wp-content/uploads/2024/09/Estratto-tabellare-aggiornato-al-27-09-2024.pdf>), per come risulta dall'accesso agli atti presso il settore demando - Cfr allegato 13

¹⁰ Cfr allegato 11

presente che le spese condominiali annue per la gestione ordinaria sono pari ad **euro 360,00** circa per come si evince dal documento in parola.

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 11/04/2003 - Registro Particolare 1590 Registro Generale 6870 Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 95511 del 18/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI RESIDUO PREZZO¹¹.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 02/02/2024 - Registro Particolare 1457 Registro Generale 6870 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI CATANZARO Repertorio 4863 del 08/01/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.1 – ACCESSO ATTI AGENZIA DEL DEMANIO E ATERP CALABRIA

È stato effettuato sia un accesso atti presso L'agenzia del Demanio – D.R. Calabria in data 04/11/2024, all'ATERP Calabria in data 19/10/2024. Il primo Ente interpellato, ovvero l'Agenzia del Demanio, ha riscontrato in data 02/12/2024 dichiarando che *"...trattandosi di alloggio popolare, non si rinviene la documentazione richiesta¹², che potrebbe essere invero detenuta dall'ATERP, mentre agli atti d'Ufficio non risulta, all'attualità, alcun vincolo o prelazione in favore dell'Agenzia del demanio"*. L'ATERP Calabria, nonostante i solleciti inviati via PEC rispettivamente il 11/12/2024 e 07/02/2025, non ha ad oggi dato riscontro all'istanza. Tale riscontro necessita ai fini dell'esclusione dell'esistenza o meno di prelazione da parte di quest'ultima e dei suoi consorzi, per come recita l'art. 9 dell'atto di cessione alloggio del

¹¹ Per come riportato nella certificazione notarile presente nel fascicolo (integrazione del 19/09/2024) tale ipoteca risulta *"inefficace in quanto scaduta e non rinnovata"*.

¹² copia del Titolo abilitativo originario rilasciato completo di elaborati e certificato di abitabilità.

Notaio Rocco Guglielmo di cui al punto 2, in un eventuale alienazione dell'immobile. Non avendo certezza, il sottoscritto evidenzia tale problematica e rimane in attesa del riscontro dell'Ente che, se dovesse risultare pregiudizievole, ne darebbe prontamente informazione al G.E. ed al Custode.

CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Le difformità presenti nell'immobile oggetto della procedura, enunciate nel precedente capitolo, riguardano sostanzialmente la diversa distribuzione interna, la presenza di una veranda e la chiusura di una finestra. Tali abusi devono essere certamente sanati, onde consentirne la commerciabilità del bene, ad eccezione della veranda che a parere del sottoscritto non può essere sanata, in quanto oltre a non rappresentare un'armonia prospettica, non rientra nella casistica contemplata nella determinazione dirigenziale del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro n. 1614 del 09/06/2023, che al punto 1 "Realizzazione di verande" si riferisce a quanto definito nell'allegato A "Quadro delle definizioni uniformi" dell'Intesa Stato Regioni Comuni pubblicata in GU Serie Generale n. 268 del 16/11/2016, che classifica la veranda come *"Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili"*

Veranda come da classificazione dell'Allegato A	Veranda realizzata presso l'immobile pignorato
	

Pertanto, se ne prevederà la semplice rimozione, con un costo Cc di seguito determinato:

Superficie (S) da rimuovere: $(3,80+x2H) = \text{mq } 7,60$
Incidenza (I) al mq: € 5,40 per la rimozione + € 15,79 per trasporto e smaltimento = € 22,60 ¹³
Costo stimato: $S \times I = 7,60 \times 22,60 = € 171,76$

Mentre per gli altri abusi andrà attuato senza indugio un "Accertamento di Conformità Edilizia" nei termini previsti dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (T.U. in materia edilizia) con le modifiche introdotte dal recente decreto c.d. "Salva Casa". L'iter dovrà prevedere ovviamente l'aggiornamento catastale.

Si analizza di seguito il costo per il conseguimento della conformità (Cconf):

Oblazione ¹⁴	€ 1.000,00
Diritti di segreteria comunale ¹⁵	€ 64,20
Oneri professionali SCIA ¹⁶	€ 3.252,50
Costo rimozione e smaltimento veranda stimato	€ 171,76
Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale:	

€ 4.488,46 (euro quattromilaquattrocentottantotto/46)

¹³ Listino Regione Calabria 2021 – opere Civili, 21CL.PR. R.02110.50.c e 21CL.PR. E.0150.20 https://www.regione.calabria.it/wp-content/uploads/2023/07/3_Listino-Opere-civili-2021.pdf

¹⁴ Importo tabellare da versare in favore della tesoreria comunale, salvo richiesta di conguaglio

¹⁵ <https://www.comune.catanzaro.it/files/edilia%20privata%20-%20sue/dirittisegreteria2022.pdf>

¹⁶ Comprende stesura e presentazione SCIA in sanatoria su portale SUE e variazione catastale comprensiva dei relativi tributi (escluse eventuali sanzioni di cui all'articolo 28, comma 1, del Regio decreto-legge n. 652/1939), IVA e CNP.

CAP 6 – STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Guida alla stima delle abitazioni" quarta edizione – DEI Multimedia Editore

Prima di procedere con la mera valutazione dell'immobile in parola, bisogna fare una premessa: c'è un problema di fondo in quanto, chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il giusto prezzo che un determinato bene deve avere. Tuttavia, il prezzo per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un punto di incontro tra due ipotetiche volontà: dell'acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione. Naturalmente alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. A questo punto bisogna fare ricorso ad una metodologia scientificamente corretta e al contempo semplice. Il metodo diretto per comparazione è quella particolare stima, a detta dei teorici, che ci permette di arrivare ad un risultato che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Si basa sulla comparazione con esperienze di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nella medesima zona, reperendo un certo numero di dati storici, effettivamente riscontrati in operazioni di compravendita inserendo il bene da stimare nel gradino che presenta maggiori analogie. Inoltre, bisogna considerare che ci sono dei fattori che influenzano il valore nella stima di immobili, facendolo discostare rispetto a quello medio di mercato, che sono i seguenti:

- le caratteristiche dell'immobile;
- la posizione dell'immobile;
- lo stato di manutenzione dell'immobile.

Il primo fattore esprime la qualità dell'immobile, rispetto a quelli medi della zona in esame; pertanto, si userà un coefficiente (K1) da moltiplicare per il valore complessivo dell'immobile. Il secondo ne analizza la sua posizione e ne esprime un apprezzamento in base al piano, alla esposizione, al rumore ecc. utilizzando un ulteriore coefficiente (K2) qualora si ravvisi uno o più di tali caratteristiche. Il terzo ed ultimo fattore tiene conto di eventuali spese per la manutenzione straordinaria che eventualmente si dovranno affrontare che influiscono sul valore, attraverso un coefficiente di deprezzamento (K3). I suddetti coefficienti verranno applicati nei singoli casi della stima degli immobili oggetto di valutazione, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella letteratura tecnica. Definito il metodo di stima, da indagini effettuate presso gli operatori immobiliari, confermate anche dalle quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fonte sito www.agenziaentrate.gov.it Anno: 2024 Semestre: I) è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili a quella in esame, site nella Frazione S. Maria del comune di Catanzaro, oscilla da 940,00 Euro/mq a 1150 Euro/mq)

Provincia: CATANZARO
 Comune: CATANZARO
 Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO ←
 Codice di zona: DG
 Microzona catastale n.15
 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	940	1300	L	3,5	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	940	1150	L	3	4,5	N
Box	NORMALE	590	710	L	3,2	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	450	620	L	2,3	3,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	320	415	L	1,6	2	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1400	L	4,5	5,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio di N/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Essendo un alloggio popolare, si ritiene congruo assumere il valore minimo di **940,00 Euro/mq.**

$$V_{mu} = € 940,00/mq$$

Avendo a disposizione tutti gli elementi, insieme alla consistenza data dalla Superficie Commerciale precedentemente calcolata, si procede con la stima vera e propria nel seguente capitolo.

6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

$$V = S_c \times V_{mu} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$$S_c = 85,00 \text{ mq}$$

$$V_{mu} = 940,00 \text{ €/mq}$$

$K_1 = 1.20$ (Trattasi di unità immobiliare ubicata in una buona posizione rispetto al contesto)

$K_2 = 0.75$ (L'immobile è posizionato al quinto piano di un immobile senza ascensore)

$K_3 = 0,70$ (l'immobile condominiale non è in buone condizioni di conservazione, andranno eseguiti nel medio periodo alcuni interventi sulle facciate e sui frontalini dei balconi)

Sostituendo i valori otterremo:

$$V = 85,00 \times 940,00 \times 1,20 \times 0,75 \times 0,70 = € 50.337,00$$

6.3 – VALORE DI STIMA

Il valore di stima è dato dal suddetto valore a cui va sottratto sia l'importo per il conseguimento della conformità urbanistico-catastale, trattato al precedente capitolo 5.

- Valore di mercato immobile (V): € 50.337,00

- Costi per conseguimento conformità (Cconf): € 4.488,46

Valore di stima: $V - Cconf = € 50.337,00 - € 4.488,46 = € 45.848,54$

≅ € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 24 di Via Bainsizza di Catanzaro, al quinto piano senza ascensore di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra.

Dati catastali:

Comune di CATANZARO al foglio 79 particella 676 sub. 10, Via Bainsizza, 24 P. 4, Cat. A/4, CL. 3, Vani 5, R.C. Euro 206,58.

Classe energetica: **E**

Valore di mercato dell'immobile (V): **€ 50.337,00**

Costi per conseguimento conformità (Cconf): **€ 4.488,46**

Valore di stima: € 46.000,00 (euro quarantaseimila/00)

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 03/09/2024;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visura e planimetria catastale;*
4. *Copia atto di acquisto;*
5. *Certificato anagrafe del Comune di Catanzaro;*
6. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
7. *Accesso atti Comune di Catanzaro;*
8. *Accesso atti ATERP Calabria;*
9. *Accesso atti Agenzia del Demanio;*
10. *Ispezioni Ipotecarie;*
11. *Accesso atti presso Amministrazione condominiale;*
12. *Rilievo Immobile;*
13. *Accesso atti presso Settore Agricoltura Regione Calabria/Usi Civici;*
14. *Attestato di Prestazione Energetica con validità al 31/08/2028;*
15. *Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU).*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, 16 febbraio 2025

Il C.T.U. esperto stimatore

Geom. Gianluca Bulotta