



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE Dell'esecuzione Dr.ssa Carmen Ranieli

PROCEDURA n° 15/2020

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Catanzaro dr.ssa Carmen Ranieli con notifica inviata dalla cancelleria del Tribunale via pec in data 08/04/2020, nominava CTU l'Arch. Fulvio Enrico Cosentino, con studio in Via Regina Elena n° 3, San Vito sullo Ionio Catanzaro, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° 1322 ed iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro nel procedimento immobiliare promosso da **MAIOR SPV srl** con sede legale in Conegliano, via Vittorio Alfieri N° 1,

In seguito ad atto di pignoramento notificato in data 19/12/2019 è stato sottoposto ad azione esecutiva il seguente bene immobile : Fabbricato ad uso civile abitazione sita nel comune di Sellia Sup. (Cz) alla via Madonna della Neve, composto da piano terra, piano primo e piano secondo, con sovrastante soffitta praticabile al piano terzo, per complessivi 5 vani e mezzo catastali. Confinante con [REDACTED] [REDACTED], vicoletto pubblico, [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], salvo altri. Riportato nel NCEU del comune di Sellia al foglio 8 particella 180 sub 4, via Madonna della Neve piano T-1-2-3-cat. A/3, vani 5,5.



il G.E. ha avviato la procedura di stima conferendo incarico al sottoscritto per relazionare sullo stato di consistenza dei beni, e sul loro valore di mercato.

Giorno 21 Settembre 2015 alle ore 15.00 mi sono recato nel comune di Sellia CZ per effettuare il sopralluogo sull' immobile e redigere il verbale di ispezione, allegando un rilievo fotografico dettagliato del bene, parte della documentazione è stata acquisita nel corso del sopralluogo e sarà allegata alla presente relazione.

1 - Identificazione dei Beni, dati catastali, confini e rappresentazione fotografica.

I beni sono identificati e riportati nel NCEU del comune di Sellia CZ

per come descritti nella premessa introduttiva della presente relazione.

Le particelle oggetto della procedura ricadono nel foglio catastale N° **8** del comune di **Sellia CZ** e sono **la 180 sub 4.**

2 - Descrizione del bene e Caratteristiche Tecniche dell'immobile

1) - *Proprietà piena del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - via Madonna della Neve - Abitazione di tipo economico di vani 5.5 riportata al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 8 particella 180 sub 4 categoria A/3 da indagini effettuate dal sottoscritto sia in passato che alla data odierna non esistono comproprietari, non sono mai stati stipulati contratti di affitto sui beni oggetto della presente procedura.*



Allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], e residente a Sellia, che attesta di aver acquistato tale immobile dal signor [REDACTED] [REDACTED] in data 06/12/2009 come attesta una scrittura privata allegata alla presente consulenza, con conseguente versamento di caparra confirmatoria e successivi pagamenti, tale scrittura privata in seguito non è stata mai perfezionata da nessuno rogito notarile con passaggio di proprietà del bene.

Il fabbricato oggetto della procedura esecutiva è costituito da una casa di civile abitazione tipo economico a due piani fuori terra, più sottotetto praticabile con annesso magazzino - garage al piano terra, l'immobile è stato completamente ristrutturato negli anni 90 con demolizione totale e ricostruzione con struttura portante in cemento armato e laterizio .

La distribuzione degli spazi interni della casa risultano abbastanza funzionali con una piccola sala destinata a pranzo-soggiorno con angolo cottura, un corridoio con una scala che permette di accedere al piano superiore e alla zona notte dove sono presenti la stanza da letto matrimoniale e la stanza da letto singola, i bagni di piccole dimensioni sono presenti sia al primo piano che al secondo piano, una botola consente l'accesso al piano del sottotetto realizzato con travatura in cemento armato e solaio in laterizio a doppia falda le tegole sono del tipo marsigliese.

Le opere interne concernenti intonaci, pitturazione e gli infissi sono di tipo economico sono presenti sia l'impianto elettrico sotto traccia, sia l'impianto idrico con acqua calda e fredda, l'abitazione nel suo complesso sia all'esterno che al suo interno risulta in buono stato di conservazione.



**Si riporta di seguito la consistenza in mq di superficie lorda dell'immobile
misurazione muro esterno.**

Fabbricato particella N° 180 sub 4 p. Terra	mq. 46.92
Piano primo abitazione	46.92
Piano secondo abitazione	46.92

Pertinenze al Fabbric. scala esterna, interna	
balconi e sottotetto	30% superf. mq 21.72
TOTALE superf. complessiva	mq. 162.48

Si allega alla presente relazione rilievo fotografico dettagliato del Fabbricato che meglio evidenzia lo stato di conservazione del bene.

Stato di possesso del bene e diritti di comproprietà.

Dalle visure Catastali emerge che gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà del signor ██████ nato a ██████ il ██████ part. 158 sub 4 ex particella 180 sub 4 cat.A/3 classe 1 vani 5.5 via Madonna della Neve, non risultano comproprietari legalizzati.

Esistenza di formalità, anche di natura condominiale, gravanti sul bene.

Formalità 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.



Riguardo l'esistenza di formalità vincoli ed oneri anche di natura condominiale, si rileva, che il fabbricato è stato sempre occupato dagli attuali proprietari e sullo stesso non gravano vincoli di natura condominiale, sullo stesso grava la formalità di natura legale, che è evidenziata nell'ispezione ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate allegata alla presente consulenza, (cioè l'attuale pignoramento) alla data attuale non si ravvisano altre formalità.

Verifica della regolarità Edilizia ed Urbanistica del Bene.

Da richieste effettuate dal sottoscritto CTU agli attuali proprietari in merito alla verifica della regolarità edilizia del bene, sono emerse le seguenti considerazioni: Ho richiesto la consegna della copia della concessione edilizia del fabbricato che puntualmente il signor [REDACTED] [REDACTED] mi ha consegnato insieme alla documentazione tecnica del progetto di ristrutturazione regolarmente approvato dalla commissione edilizia del comune di Sellia in data 18 Febbraio 1992, per quanto riguarda la regolarità urbanistica il fabbricato ricade in **area C - zona di espansione del piano regolatore del comune di Sellia.**

Dal punto di vista catastale il fabbricato e le particelle di terreno risultano in regola con quanto rilevato presso l'Agenzia del Territorio si registra solo la variazione della particella del lotto che nella visura risulta 158 sub 4 definitiva, e sostituisce l'attuale 180 sub 4 variazione effettuata dal catasto in data 09/11/2015 per allineamento mappe.

Verifica degli impianti esistenti e situazione energetica.

In base alla verifica effettuata durante il sopralluogo gli impianti elettrico, idrico e igienico sanitario del fabbricato risultano realizzati sotto traccia, e perfettamente funzionanti.



La casa è sprovvista di impianto di riscaldamento, è presente una stufa a Pellet di proprietà dell'attuale occupante.

Per quanto riguarda la situazione energetica, l'immobile è stato realizzato in data precedente al 1995, lo stesso rispecchia parametri di contenimento minimi, e rientra nella fascia energetica di classe G come si può desumere dalla certificazione energetica.

DIVISIBILITA' IN LOTTI

Viste le caratteristiche del fabbricato oggetto di pignoramento, anche se di modeste entità il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima dell'immobile considerando un **LOTTO UNICO**.

LOTTO 1 - FABBRICATO RESIDENZIALE CON ANNESSO GARAGE E MAGAZZINO.

Lotto n° 1: Immobile sito nel Comune di SELLIA superiore riportato nel Catasto Urbano del Comune di Sellia CZ - FOGLIO 8 part. 180 sub 4.

CRITERIO DI STIMA APPLICATO -

Metodo di sviluppo della stima: Secondo opportune indagini, la valutazione della unità immobiliare sopra descritta tiene conto dei seguenti parametri:

1. elementi specifici di stima, quale l'età, la qualità, la posizione geografica, la differenziazione di piano, l'uso diverso dell'abitazione; gli elementi noti quali il costo di costruzione e le quotazioni di mercato.



2. la capitalizzazione del reddito; nonchè la presenza dei servizi primari comunali che nel caso specifico sono tutti presenti.

3. La comparazione dell' immobile oggetto della procedura esecutiva con altri immobili simili nell'ambito dello stesso territorio, anche attraverso l'ausilio di notizie presso agenzie immobiliari accreditate.

STIMA

1° METODO:

Stima specifica basata sui fattori di differenziazione del valore base dell'immobile:

Il valore base, desunto dalle tabelle semestralmente pubblicate sulle maggiori riviste specializzate del settore (vedi Consulente Immobiliare - Borsino Immobiliare), è stato valutato tenendo in considerazione quanto segue:

- differenziazione dei valori riferiti al mq di superficie lorda in considerazione di fattori quali l'epoca di costruzione, lo stato di conservazione ed il grado di utilizzazione e fruibilità dell'immobile oggetto della stima;
- localizzazione geografica, ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione, grado di accessibilità all'area, distanza dal centro abitato, condizioni delle infrastrutture di collegamento, condizioni delle infrastrutture quali rete elettrica, idrica e fognaria
- differenziazione degli immobili locati anche se a fitto libero e remunerativo, poiché scontano un ribasso nella quotazione di mercato, dovuto al venir meno della caratteristica della disponibilità.



2° METODO:

Stima analitica (partendo dal reddito lordo mensile).

La stima si basa sulla presunta rendita lorda mensile che il bene, se affittato, produce. L'importo viene desunto da un 'indagine di mercato, svolta su edifici con caratteristiche simili e poste nella medesima area geografica del bene oggetto di analisi.

3° METODO Stima sintetico-comparativa.

La stima si basa tenendo conto dei valori medi unitari degli immobili, desunti dall'indagine di mercato, effettuata per zone con caratteristiche simili nell'ambito del territorio del Comune di Sellia (Cz).

– **Lotto n° 1 (FABBRICATO):** part. 158 foglio 4 comune di Sellia.

1° METODO: Valore base relativo al secondo semestre 2019/20 (prezzo di 1 mq di superficie lorda, compresi muri perimetrali): abitazione di tipo economico € al mq; (550,00 +650,00) = 1.200,00/2 = 600,00 mq.

I parametri dei valori dei coefficienti correttivi sono riferiti a “Come si stima il valore degli immobili”, di Marina Tamborrino, Il Sole 24 Ore. Sia i canoni che i valori si fa riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per le aree ricadenti nel comune di Sellia Cz , attribuendo uno stato conservativo normale, e una fascia minima del valore di mercato di (euro 600,00 al mq.)



- coefficiente correttivo in funzione di qualità, epoca di costruzione e stato di conservazione: **0.70**; (qualità media - età da 11 e 25 anni - stato di conservazione discreto);

- coefficiente correttivo geografico:**0.80**; (località collinare);

- coefficiente di livello del piano: piano primo e secondo : **0.90**.

Si ottiene un coefficiente medio correttivo globale di **0.80**, ne segue:

- € 600,00 x 0.80 = € 480,00 al mq di superficie lorda coperta.

- **2° METODO:** stima analitica (partendo dal reddito lordo mensile).
 - fitto mensile medio € 300,00 comprensivo delle tasse e imposte comunali.
 - fitto annuo lordo reale euro 300,00 x 12 mensilità = € 3.600,00;
 - € 300,00 mensili diviso mq 109.00 di superficie fuori terra pari a € 2.75 per mq di superficie utile al mese;
- fitto netto unitario € 2.75 x 12 = € 33.00 (fitto netto di 1 mq x 1 anno);
- capitalizzazione del 7 % di 33.00 = € 471.42

3° METODO: stima sintetico-comparativa.

Tenendo conto dei valori medi unitari desunti dall'indagine di mercato effettuata per zone con caratteristiche simili nell'ambito del territorio del Comune di Sellia, considerando che il fabbricato in esame non riguarda una vecchia costruzione del nucleo storico, ma un fabbricato interamente demolito e ricostruito con struttura in C.A. il valore desunto del fabbricato sia per quanto riguarda i valori dell'Agenzia delle Entrate sia i valori di riferimento dell'agenzia immobiliare Valore Medio Abitazioni di tipo Economico comune di Sellia media valori pari a:



€ 450,00 al mq

Media delle stime desunte dai metodi applicati:

1.	Stima specifica	€ 480,00
2.	Stima analitica	€ 471,42
3.	Stima sintetico-comparativa	€ 450,00
	TOTALE	€ 1.401,42

€ 1.401,42 : 3 = € 467.14 per mq di superficie lorda fuori terra.

Calcolo delle superfici:

Fabbricato	mq 162,48 x € 467.14	€ 75.900,00
TOTALE	COMPLESSIVO	€ 75.900,00

VALORE COMPLESSIVO dell'intero Fabbricato oggetto della consulenza

= € 75.900,00

TABELLA RIASSUNTIVA

Fabbricato Sellia CZ. foglio 8 particella 180 sub 4 via Madonna della Neve.

Lotto 1 -Fabbricato valore complessivo	Euro 75.900,00
Totale Valore del compendio	Euro 75.900,00



Con la presente relazione dichiaro conclusa la valutazione dell'immobile resto a disposizione del signor Giudice per qualsiasi chiarimento.

ALLEGATI : -

- 1) - Rilievo fotografico dell' immobile
- 2) - Verbale di sopralluogo
- 3) - Documentazione tecnica - concessione edilizia - ed elaborati progettuali
- 4) - Visure e catasto
- 5) - Certificazione energetica.
- 6) - Quotazioni immobiliari - documentazione varie -
- 7) - Certificazione APE.

Catanzaro li 02/10/2020.

Cordiali Saluti.

CTU Arch. Fulvio Enrico Cosentino.

