

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione immobiliare n° **37/2023 R.G.E.** promossa da

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**Giudice Esecuzione:** dott.ssa Chiara DI CREDICO

**Custode incaricato:** avv. Alessandra TASSONI

**Esperto incaricato:** geom. Gianluca BULOTTA

**RELAZIONE FINALE**

Data: 15 luglio 2024

Il C.T.U.

geom. Gianluca Bulotta



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>6</b>
<i>1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	<i>6</i>
<i>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>7</i>
<i>1.3 – DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</i>	<i>7</i>
<i>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE</i>	<i>7</i>
<i>1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI</i>	<i>8</i>
<b>CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</b>	<b>10</b>
<i>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'</i>	<i>10</i>
<i>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO</i>	<i>10</i>
<i>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</i>	<i>12</i>
<b>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</b>	<b>13</b>
<b>CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI</b>	<b>14</b>
<b>CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI</b>	<b>15</b>
<b>CAP 6 – STIMA DELL'IMMOBILE</b>	<b>16</b>
<i>6.1 – CRITERI DI STIMA</i>	<i>17</i>
<i>6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE</i>	<i>19</i>
<i>6.3 – VALORE DI STIMA</i>	<i>20</i>
<b>CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI</b>	<b>21</b>
<b>INDICE DEGLI ALLEGATI</b>	<b>21</b>



## PREMESSA

Nell'udienza del 29 ottobre 2023, la Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Chiara Di 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. 37/2023 R.G.E. promossa [REDACTED] contro [REDACTED] accettando l'incarico affidatogli in data 6 novembre 2023.

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 prefissato 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 21 marzo 2024, 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 13 febbraio 2024 il sottoscritto richiedeva proroga al G.E. per completare la raccolta documentale presso gli enti preposti ed in data 19/02/2024 il G.E. fissava nuova data per l'udienza al 14/11/2024.



\*\*\*

in data 17 novembre 2023 alle ore 14.00, dopo avere precedentemente concordato la data con il custode nominato, avv. Alessandra Tassoni, con la quale il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto del procedimento, sito al civico 9 di Via Europa (già Via Gulino) di Marcellinara (CZ), per dare avvio alle operazioni peritali.

In tale circostanza in virtù del preavviso inviato dalla custode, erano presenti l'esecutata, [REDACTED] assistita dall'avvocato [REDACTED]

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

Le operazioni si sono concluse alle ore 15.05 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 2 dicembre 2023, adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".

[REDACTED]



## CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato nel comune di Marcellinara, a pochi chilometri da Catanzaro, esattamente nel caseggiato posto sulla Strada Statale n. 19 che porta verso Tiriolo.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale), ed è in posizione molto vantaggiosa per gli spostamenti, in quanto molto vicina al raccordo con la Strada Statale 280 “dei due mari”, che porta molto velocemente sia a Catanzaro, sia verso Lamezia Terme e quindi l'autostrada “A2 mediterranea”.



Immagine satellitare (Google Maps) con ubicazione degli immobili oggetto del procedimento





## 1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Marcellinara (CZ) come di seguito:

Foglio 3 particella 458 subalterno 1101, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 117, rendita catastale euro 154,42.

Intestazione:

[REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietaria al 1000/1000 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

I dati catastali dell'immobile pignorato 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. 9 di Viale Europa Unità (catastalmente Via Garino) di Marcellinara, al piano terra di un fabbricato a due piani.

L'immobile confina a Nord ed Est con corte di pertinenza del fabbricato, a Sud con via Europa Unità ed infine ad Ovest con fabbricato di proprietà di [REDACTED]. Ha ingresso diretto dal cortiletto che si affaccia sulla via pubblica, è costituita da un soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto, ed uno studio. Gli ambienti interni sono in discrete condizioni di manutenzione, alcuni ambienti sul lato Est, presentano segni di umidità, come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (all. 2).



**1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI**

L'immobile si presenta con evidenti segni di umidità in alcuni punti, come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (all. 2). Le finiture sono medie ed in normale stato d'usura. Gli impianti risultano efficienti in medie condizioni d'uso.

**TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE:**

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Muratura/C.A.
Solai	Latero/cemento
Infissi esterni	Alluminio anodizzato con scuri di colore chiaro
Porte interne	Legno
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale al quarzo di colore giallo
Pavimenti interni	Parquet e piastrelle di ceramica/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
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	Presente impianto a gas naturale
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non Presente

**Dettaglio delle superfici utili**

- Cucina: mq 15,23
- Soggiorno: mq 17,57





- Camera: mq 13,12
- Cameretta: mq 9,22
- Studio: mq 8,00
- Ingresso/Dis.: mq 17,69
- WC1: mq 6,79
- WC2: mq 2,62

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 e delle relative restituzioni grafiche dello stato di fatto (all. 10) è pari a mq 117 circa.

La corte comune all'unità immobiliare posta al piano primo è di circa mq 174, pertanto se ne considererà la metà, quindi mq 87 come superficie accessoria (Sa).

Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica<sup>1</sup>, nel nostro caso la superficie della corte di pertinenza, si ottiene il valore della **Superficie Commerciale (Sc)**:

$$Sc = SL + 0,10 \times Sa = 117,00 + (0,10 \times 87) = 125,70 \cong \text{mq } 126,00$$

**Superficie Commerciale (Sc) = mq 126,00**

<sup>1</sup> Guida alla stima delle abitazioni – DEI Multimedia



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

### 2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Archivio Notaio Bianca Lopez di Soverato

L'immobile in parola è stato acquisito dai signori [REDACTED] Atto pubblico di compravendita del Notaio Bianca LOPEZ del 17/03/1999 Rep. N. 14162 (cfr all. 4).

### 2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Ufficio Tecnico del Comune di Marcellinara / Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer/ Regione Calabria – Dipartimento n. 6 Infrastrutture e LL.PP.

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 9 Via Europa Unità (catastalmente Via Garino) di Marcellinara, e fa parte di un fabbricato a due piani f.t. realizzato presumibilmente intorno agli anni 70 del secolo scorso, per come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Bianca LOPEZ del 17/03/1999 Rep. N. 14162, nel quale viene citata la "Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Marcellinara il 16 febbraio 1971" come titolo abilitativo dell'immobile. L'accesso agli atti presso il settore tecnico del comune di Marcellinara del 02/12/2023, le cui risultanze pervenute in data 09/02/2024, ha restituito una serie di documenti grazie ai quali è stato possibile ricostruire la "storia" autorizzativa dell'immobile.

La prima autorizzazione nel senso temporale è la Licenza Edilizia n. 128 del 03/09/1974 rilasciata alla ditta [REDACTED] per "opere di rifiniture di miglierie interne ..." di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Pertanto, si presume che il fabbricato sia preesistente a tale data. In data 20/01/1999 viene rilasciata Concessione in Sanatoria ex legge 47/85 alla

---

<sup>2</sup> Precedente proprietario



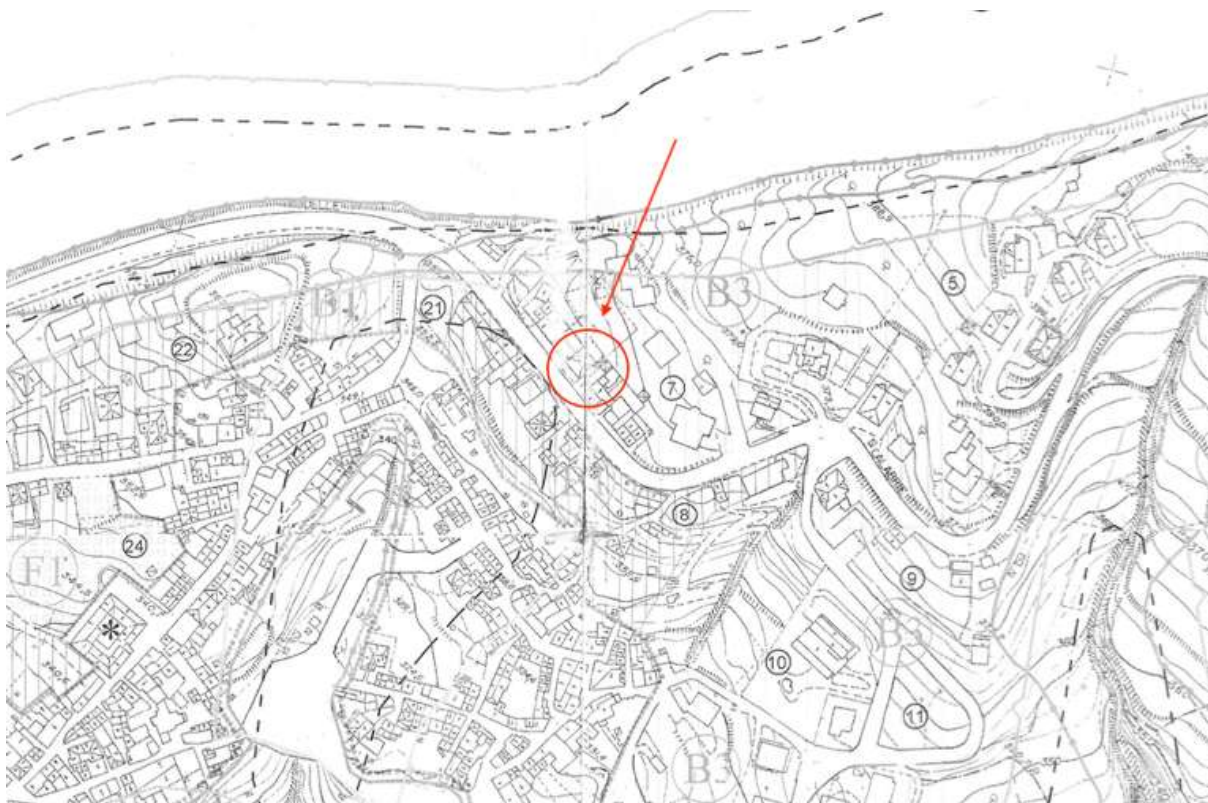
ditta [REDACTED] per "...difformità della licenza edilizia per variazione di destinazione d'uso: da accessorio a abitazione senza aumento di superficie e volume (tip. 4)...". Si prosegue nello stesso anno con la Concessione Edilizia n. 15 del 08/09/1999 rilasciata sempre alla ditta [REDACTED] per "Ristrutturazione di un fabbricato bifamiliare a due elevazioni in muratura, il cui piano primo da suddividere in due unità abitative in viale Europa Unita". A tale iter è collegato un deposito del progetto di "Miglioramento di un preesistente fabbricato alla Via Garino del Comune di Marcellinara" ai sensi della Legge 2 febbraio 1974 n. 64, L.R. 27 aprile 1998 n. 7, R.R. 12 novembre 1994 n. 1 presso la Regione Calabria – Assessorato ai LL.PP. (già Ufficio del Genio Civile). Successivamente, in data 06/11/2003 veniva presentata una Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) per lavori di manutenzione straordinaria, a firma del geom. [REDACTED] sia per l'immobile oggetto di esecuzione (sub. 1101) sia per il soprastante appartamento (sub. 1102), acquisita dal Comune di Marcellinara rispettivamente con prot. n. 4645 e 4646 in pari data. Ultima, in ordine di tempo, è una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n. 4011 del 27/06/2017, che non ha interessato direttamente l'immobile in oggetto, ma ha riguardato alcune parti comuni e l'appartamento posto al piano superiore, la sottoscrizione è stata necessaria esclusivamente come soggetto coinvolto.

È stato altresì effettuato accesso atti presso la Regione Calabria – Dipartimento n. 6 Infrastrutture e LLPP, le cui risultanze sono pervenute in data 11/03/2024.

L'ultima planimetria catastale in atti dell'immobile risulta essere stata acquisita in data 17/12/1999



Dal punto di vista prettamente urbanistico, il fabbricato ricade in area "B3" secondo il PRG Comunale vigente.



Per come anticipato nella relazione iniziale, vi sono delle incongruenze poiché non vi è corrispondenza con lo stato di fatto né con la planimetria catastale presente in atti (all. 10) né con gli elaborati presenti negli allegati progettuali rilasciati dal comune (all. 6). La difformità riscontrata è sostanzialmente la distribuzione interna. Tale aspetto rilevante ai fini della commerciabilità del bene verrà meglio esplicato nei successivi capitoli.

### 2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

- Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità;
- Non risulta l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.) Non essendo presente il libretto d'impianto<sup>3</sup>, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

<sup>3</sup> [https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria\\_Domande&Risposte.pdf](https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria_Domande&Risposte.pdf)

Qualora venisse fornito dall'esecutato, come richiesto in sede di operazioni peritali, il sottoscritto potrà rilasciare l'A.P.E. prima dell'udienza;

- 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 è emerso che il possesso dell'immobile oggetto dell'esecuzione è in capo all'esecutata [REDACTED] che vi risiede unitamente al proprio figlio, mentre l'altro soggetto esecutato, risiede in altra città, per come si evince dal certificato di residenza emesso dalla piattaforma ANPR (cfr all. 12).

Da risultanze delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultano contratti registrati alla data antecedente il pignoramento (cfr all. 5).



## CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate sportello e 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:**

non risultano

### **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

non risultano

### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

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

non risultano.

### **Domande di Condono Edilizio:**

non risultano.

### **Esistenza di oneri condominiali**

non risultano

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

### **Iscrizioni**

ISCRIZIONE del 03/07/2006 - Registro Particolare 1633 Registro Generale 11707 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 18824/5766 del 28/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Comunicazione n. 416 del 01/03/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/02/2009.



Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 130 Registro Generale 1021 Pubblico ufficiale LOPEZ BIANCA Repertorio 19451/6246 del 19/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

### **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE del 04/04/2023 - Registro Particolare 3720 Registro Generale 5303 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 588 del 24/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI**

Le difformità presenti enunciate nel precedente capitolo riguardano sostanzialmente la diversa distribuzione interna degli ambienti e quindi la non corretta rappresentazione grafica della planimetria catastale, aspetto che andrà certamente sanato onde consentirne la commerciabilità del bene. Inoltre, da quanto emerso dall'accesso atti in Regione (ufficio ex Genio Civile), con riferimento alla pratica di cui alla Concessione Edilizia n. 15 del 8 settembre 1999, non risulta depositato la regolare Dichiarazione di Fine Lavori e Rispondenza<sup>4</sup>, per come previsto dalla normativa in base alla tipologia dell'intervento<sup>5</sup>, che doveva essere rilasciato dal Direttore dei Lavori a chiusura dell'iter.

Pertanto, 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

<sup>4</sup> Ai sensi del Regolamento Regionale n. 1/2021 art. 20 <https://www.regione.calabria.it/website/portalmedia/leggi/2021-01/REGOLAMENTO.pdf>

<sup>5</sup> Art. 4 lettera "C" Regolamento Regionale n. 1/94





contestuale variazione catastale. Inoltre, dovrà essere depositato ex post la “Dichiarazione di Fine Lavori e Rispondenza” presso gli Uffici della Regione, con incarico ad hoc dato ad un professionista, in quanto il Direttore dei Lavori all’epoca designato dalla committenza, il geometra [REDACTED] da Marcellinara iscritto col n. 1944, attualmente non risulta esercitare più la professione<sup>6</sup>.

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

Oblazione <sup>7</sup> .....	€ 1.000,00
Diritti di segreteria comunale <sup>8</sup> .....	€ 50,00
Oneri professionali SCIA <sup>9</sup> .....	€ 1.971,50
Oneri professionali GC <sup>10</sup> .....	€ 3.202,50
Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale/genio civile:	

**€ 6.224,00 (euro seimiladuecentoventiquattro/00)**

## CAP 6 – STIMA DELL’IMMOBILE

<sup>6</sup> <https://cng.it/anagrafe-nazionale>

<sup>7</sup> Importo tabellare da versare in favore della tesoreria comunale

<sup>8</sup> <https://comunemarcellinara.it/wp-content/uploads/2020/02/REGOLAMENTO-PER-IL-PAGAMENTO-DEI-DIRITTI-DI-SEGRETERIA-DI-SPETTANZA-TOTALE-DELL-ENTE-APPR-CON-DELIBERAZIONE-C-C-N-10-DEL-23-03-2017.pdf>

<sup>9</sup> 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.

<sup>10</sup> Designazione del Direttore dei Lavori per verifica dei lavori eseguiti rispetto agli elaborati depositati (prat. 422/99) e successivo invio di Dichiarazione di Fine Lavori e Rispondenza ex post. Comprensivo di IVA e CNP.



## 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.

Un ulteriore aspetto che influisce sulla stima sono le spese che bisogna affrontare per eliminare le problematica dei fenomeni di umidità presenti sull'immobile, causati da infiltrazioni di acqua piovana, per come avvalorato dalla corposa documentazione prodotta dall'esecutata e presente nel fascicolo, in particolare dal rapporto d'intervento dei VV.FF del 12/12/2020<sup>11</sup>, nella quale si fa menzionano "...infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal solaio." e "il solaio era coperto da guaina bituminosa vetusta..." ed dalla CTU afferente la causa civile n. 1539/21 R.G. nella quale si conferma la problematica e si indicano determinati lavori da eseguire sul fabbricato<sup>12</sup> per eliminare il fenomeno presente ed evitare eventuali danni futuri che nel medio periodo, potrebbero causare problematiche ben più gravi. Sulla scorta di quest'ultimo elemento è stato redatto un computo metrico con riferimento

---

<sup>11</sup> Opposizione – Allegato "rotella accessi vigili del fuoco"

<sup>12</sup> Opposizione - Allegato "CTU\_del danno temuto" pagg 15 e 16



all'ultimo prezzario regionale<sup>13</sup>, che viene allegato alla presente (all. 11) e che determina il costo dei lavori Clav, che dovranno essere sottratti al 50% dal valore stimato.

\*\*\*

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](http://www.agenziaentrate.gov.it) Anno: 2023 Semestre: II) 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 oggetto, site nell'area urbana del comune di Marcellinara, oscilla da 550,00 Euro/mq a 750 Euro/mq (all. 8). Si ritiene congruo assumere il valore medio di **650,00 Euro/mq**.

<b>Vmu = € 650/mq</b>
-----------------------

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:

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$$Sc = 126,00 \text{ mq}$$

<sup>13</sup> <https://www.regione.calabria.it/website/organizzazione/dipartimento6/subsite/lavoripubblici/prezzariooop/>



$V_{mu} = 650,00 \text{ €/mq}$

$K1 = 1.05$  (Trattasi di unità immobiliare ubicata in una posizione ottimale)

$K2 = 0.85$  (L'immobile è posizionato al piano terra con accesso diretto sulla strada)

$K3 = 0,85$  (l'immobile è in condizioni di medio-basse di conservazione)

Sostituendo i valori otterremo

$V = 126,00 \times 650,00 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,85 = \text{€ } 62.131,39$

### 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-genio civile, trattato al precedente capitolo 5, sia le spese per eliminare la problematica delle infiltrazioni di acqua piovana (Clav), stimate nell'allegato computo metrico (all. 11), nella misura del 50%, per come esplicitato nel capitolo 6.

- Costi per conseguimento conformità (Cconf): **€ 6.224,00**

- Costi lavori straordinari edificio (Clav): **€ 24.420,11**

- Valore di mercato immobile (V): **€ 62.131,39**

**Valore di stima:**  $V - C_{conf} - Clav = \text{€ } 62.131,39 - \text{€ } 6.224,00 - (1/2 \times 24.420,11) = 43.697,33$

**≅ € 43.700,00 (euro quarantatremilasettecento)**



## CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 9 di Viale Europa Unità (catastalmente Via Garino) di Marcellinara, al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t.

Dati catastali:

**Foglio 3 particella 458 subalterno 1101**, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 117, rendita catastale euro 154,42

Classe energetica: **Non definita**<sup>14</sup>

Valore di mercato: **€ 62.131,39**

Costo per conseguimento della conformità: **€ 6.224,00**

Costi lavori straordinari edificio (Clav): **€ 24.420,11** (al 50%)

<b>Valore di stima: € 43.700,00 (euro quarantatremilasettecento)</b>
--

## INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 27/11/2023;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visura catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale;*
4. *Titolo di Proprietà;*
5. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
6. *Accesso atti Comune di Marcellinara;*
7. *Accesso atti Regione Calabria – Dip. Infrastrutture e LL.PP.;*
8. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate;*

<sup>14</sup> La classe energetica verrà definita a seguito di A.P.E. al momento non rilasciabile in quanto l'immobile è mancante del libretto d'impianto.



9. *Ispezioni Ipotecarie;*
10. *Rilievo immobile;*
11. *Computo Metrico lavori straordinari;*
12. *Certificato di residenza esecutato.*

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, 15 luglio 2024

Il C.T.U. esperto stimatore

*geom. Gianluca Bulotta*

