STUDIO DI INGEGNERIA MAURO

Via G. Aracri, 17 – 88100 Catanzaro – Tel. 0961 761583

Dott. Ing. Maurizio Mauro Dott. Ing. Matteo Mauro
Dott. Ing. Francesca Mauro Dott. Ing. Marco Mauro

CONSULENZA ESTIMO IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 57/2021 r.g. espr.

Banca Sella S.p.A. c/ Scoppettone + 2

Esperto Estimatore

ING. MAURIZIO MAURO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Premessa 4

Capitolo 1 – Sopralluogo 6

Capitolo 2 – Documentazione acquisita 7

Capitolo 3 – Descrizione dell'immobile 9

Capitolo 4 – Considerazioni 11

4.1 – Titolo di proprietà e identificazione catastale 11

4.2 – Formazione di lotti separati 11

4.3 – Divisione in natura dei beni 12

4.4 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene 12

4.5 – Censo, livello e uso civico 14

4.6 – Regolarità edilizia e urbanistica 15

4.7 – Verifica energetica e APE 16

Capitolo 5 – Criterio di stima adottato per la valutazione 17

5.1 – Stima del valore commerciale dell'immobile 17

Capitolo 6 – Risposta sintetica ai quesiti 19

attestato di prestazione energetica 3

ALLEGATI

– Allegato 1 – Documentazione fotografica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

doc. 1 - Foto satellitare

doc. 2 - Foto sopralluogo del 25/11/2021

– Allegato 2 – Visura e planimetria catastale

– Allegato 3 – Planimetrie stato attuale

– Allegato 4 – Certificazione notarile dott. Notaio Sergio Cappelli, ipoteca, nota trascrizione pignoramento, visura ipotecaria

– Allegato 5 – Ispezione ipotecaria

– Allegato 6 – Concessione Edilizia – Comune di Santa Caterina della Ionio

– Allegato 7 – Attestato di Prestazione Energetica

– Allegato 8 – Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare

– Allegato 9 – Verbale di sopralluogo del 25/11/2021, Comunicazione e ricevute PEC del 13/01/2022, Comunicazione Protocollo Comune di Santa Caterina dello Ionio del 17/01/2022, Comunicazione e ricevute PEC del 01/02/2022, Comunicazione Protocollo Comune di Santa Caterina dello Ionio del 02/02/2022, Istanza di proroga del 08/02/2022, Comunicazione e ricevute PEC del 03/03/2022, Comunicazione Protocollo Comune di Santa Caterina dello Ionio del 04/03/2022, Trasmissione Comune di Santa Caterina dello

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ionio del 10/03/2022, Comunicazione e ricevute PEC del 06/04/2022, Trasmissione Amministratore del 07/04/2022.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANZARO

1^ sezione civile

Procedura Esecutiva n. 57/2021 r.g.espr.

G.E. dott. Pierpaolo Vincelli

Premessa

La presente si riferisce alla procedura esecutiva indicata in epigrafe, pendente presso il Tribunale di Catanzaro e vertente tra:

Banca Sella S.p.A. c/ [redacted] + 2

Il sottoscritto, nominato Esperto Estimatore con ordinanza dell'02/09/2021, in data 11/10/2021 trasmetteva accettazione di incarico per l'espletamento della relazione di stima con risposta ai quesiti già formulati dal G.E. dott. Pierpaolo Vincelli nell'ordinanza di nomina, che di seguito si riportano:

1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
2) *il 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 di beni con caratteristiche analoghe);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 eventuale conguagli;*
7) *l'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 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 vi 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,*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 prestazione energetica).*

La data di inizio delle operazioni peritali veniva fissata per il 25/11/2021 (cfr. all. 9).

Dalle osservazioni e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, il sottoscritto ha tratto gli elementi sufficienti per stilare la seguente relazione tecnica.

Capitolo 1 – Sopralluogo

In data 25/11/2021, allo scopo di espletare tutte le indagini del caso, si effettuava sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Santa Caterina dello Ionio (CZ), in via Nazionale, 123.

Alle ore 15:30, alla presenza dell'avv. Cesare De Luca e di un ausiliario tecnico, si accedeva all'interno dell'appartamento oggetto di stima, che, alla data del sopralluogo, non risultava occupato.

Preliminarmente, si visionava sia l'esterno del fabbricato che l'interno dell'immobile, effettuando appositi rilievi metrici, confrontando lo stato di fatto con quanto indicato nella planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, si constatava lo stato e la presenza degli impianti, la qualità dei rivestimenti e delle opere murarie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al fine di cristallizzare lo stato dei luoghi si redigeva apposita documentazione fotografica e schizzo planimetrico.

Alle ore 16:10, ritenuto che tutte le indagini del caso fossero state espletate, si concludevano le operazioni peritali con la redazione di apposito verbale sottoscritto dai presenti.

Capitolo 2 – Documentazione acquisita

Nella certificazione notarile allegata in atti, l'avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano, dichiara *"[…] di aver effettuato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare – l'esame ultraventennale a tutto l'8 giugno 2021, della proprietà e disponibilità […]"* dell'immobile oggetto di pignoramento, 1/1 piena proprietà, interno al fabbricato sito nel comune di Santa Caterina dello Ionio (CZ), in via Nazionale, posto al quarto piano e distinto in catasto al foglio 34, particella 142 sub. 17, categoria A/3, vani 5,5.

Inoltre, certifica che l'immobile, alla data del 08/06/2021 è di proprietà per 1/3 [redacted], per 1/3 di [redacted] e per 1/3 di [redacted].

Il Notaio Cappelli rileva, altresì, che da indagini ipotecarie risultano le seguenti formalità:

- Certificato di denuncia successione, trascritto ai nn. 15009/11983 in data 23/12/2015, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Ivrea (TO) del 16/12/2015, numero di repertorio 1281/9990/15, contro l'eredità di [redacted], per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, devoluta in favore di [redacted] per la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà, [redacted] per la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Compravendita, trascritta ai nn. 10423/8076 in dara 07/06/2002, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Forni Antonio di Caluso (TO) del 21/05/2002 numero di repertorio 61889/226827, a favore di [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, contro [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;
- Compravendita trascritta ai nn. 1528/1235 in data 20/01/1993, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Rao Edda di Soverato (CZ) del 22/12/1992 numero di repertorio 28399, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà e avente ad oggetto [redacted] per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

Infine il Notaio Sergio Cappelli certifica che l'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn. 7546/6232 in data 08/06/2021 a seguito di atto giudiziario per Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Vercelli del 05/05/2021, numero di repertorio 758, a favore di Banca Sella S.p.A. sede Biella, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà;
- Ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo) iscritta ai nn. 13756/1672 in data 23/10/2017, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di Vercelli del 07/06/2017, numero di repertorio 1267/2017, importo totale € 23.000,00 – importo capitale € 11.206,07 a favore Banca Sella S.p.A., sede Biella, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e [redacted] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitolo 3 – Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Santa Caterina dello Ionio (CZ), in via Nazionale n. 123 (cfr. foto satellitare all. 1 doc. 1).

Catastalmente è riportato al foglio di mappa 34, particella 141, sub. 17 del medesimo Comune (cfr. all. 2).

Esso è collocato internamente ad un fabbricato condominiale, comprendente più unità abitative e magazzini al piano terra, costituito da cinque piani fuori terra, avente struttura portante in calcestruzzo armato e copertura piana (cfr. foto nn. 1, 2, 3 e 4 all. 1 doc. 2).

Tale stabile è stato realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 13 del 23/11/1966 rilasciata dal Comune di Santa Caterina dello Ionio (cfr. all. 6).

L'edificio confina sul lato est con la via Nazionale mentre sugli altri lati con la via Italia (cfr. foto satellitare all. 1 doc. 1).

Esternamente il fabbricato, tinteggiato di colore giallo chiaro, si presenta in buono stato di conservazione (cfr. foto nn. 1, 2, 3 e 4 all. 1 doc. 2).

L'accesso al suo interno avviene attraverso un portone, posto sul marciapiede che confina con la via Nazionale, che funge da ingresso all'androne nel quale è posto il vano scala. Percorrendo quest'ultimo e/o usufruendo dell'ascensore (posto al pianerottolo intermedio del piano primo) è possibile giungere all'appartamento oggetto di stima (cfr. foto nn. 5, 6 e 7 all. 1 doc. 2).

L'accesso a quest'ultimo avviene tramite un portoncino in legno posto al pianerottolo di arrivo del quarto piano (cfr. foto n. 8 all. 1 doc. 2).

L'immobile in oggetto, con sviluppo in altezza di m 3,00, è costituito dall'ingresso seguito da un lungo corridoio di mq 27,40, una cucina di mq 9,35, una sala da pranzo di mq 23,10, due camere da letto rispettivamente di mq 17,00 e mq 18,45,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

due bagni rispettivamente di mq 1,95 e mq 5,75 ed un ripostiglio di mq 3,35 (cfr. planimetria all. 3).

Nel corso dei sopralluoghi, si è rilevato che le pareti interne, realizzate in muratura tradizionale, sono rifinite con intonaco al civile e tinteggiate con pittura di colore bianco. Anche tutti i soffitti sono tinteggiati con pittura di colore bianco (cfr. foto dalla n. 9 alla n. 36 all. 1 doc. 2).

Inoltre, i rivestimenti delle tamponature e dei tramezzi si presentano in buone condizioni mentre, in alcune porzioni del soffitto, si è notata la presenza di macchie di umidità di vecchia datazione, soprattutto nel vano letto 1, nella sala da pranzo e nel ripostiglio (cfr. foto nn. 21, 25, 26 e 31 all. 1 doc. 2).

Inoltre, nei bagni, completi di sanitari in vetrochina di colore bianco, quali vaso, lavabo, bidet e doccia, le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica, per un'altezza pari a 1,50 m circa (cfr. foto nn. 32, 33, 34, 35 e 36 all. 1 doc. 2).

I pavimenti di tutti i vani sono realizzati con piastrelle in ceramica di diverso colore, di vecchia datazione (cfr. foto nn. 9, 10, 16, 20 e 23 all. 1 doc. 2).

Gli infissi esterni, in alluminio anodizzato e le porte interne in legno tamburato, di media qualità, appaiono in discrete condizioni (cfr. foto nn. 13, 15, 19, 20, 24, 33 e 35 all. 1 doc. 1).

L'immobile, inoltre, è fornito di impianto elettrico di tipo sottotraccia, impianto idrico e fognante ma non è provvisto di impianto di riscaldamento.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico installato nel bagno (cfr. foto n. 36 all. 1 doc. 2).

Infine, si rileva che la distribuzione degli ambienti, per come rilevato alla data del sopralluogo, è stata riportata nelle planimetrie redatte, una quotata e l'altra con calcolo delle superfici e dei perimetri (cfr. all. 3).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitolo 4 – Considerazioni

4.1 – Titolo di proprietà e identificazione catastale

Come già indicato al capitolo 2, sulla base della certificazione notarile a firma del Notaio Sergio Cappelli, si è accertato che l'immobile in oggetto è pervenuto a [redacted] e [redacted] attraverso denuncia di successione, trascritta ai nn. 15009/11983 in data 23/12/2015, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Ivrea (TO) del 16/12/2015, numero di repertorio 1281/9990/15, contro l'eredità di [redacted] (cfr. all. 4).

Nell'atto sono identificati gli estremi catastali dell'immobile, individuato nel comune di Santa Caterina dello Ionio (CZ), al foglio 34, particella 142, sub 17, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale mq 131 (totale escluse aree scoperte mq 126) e rendita catastale di € 244,28.

La costituzione dell'unità immobiliare è datata 12/10/1989 a cui è associata la planimetria dell'intero fabbricato, acquisita dal sottoscritto in data 02/11/2021 (cfr. all. 2).

4.2 – Formazione di lotti separati

Il patrimonio immobiliare pignorato, per come descritto al capitolo 3 e nella documentazione planimetria e fotografica redatta, è costituito da un appartamento posto all'interno di un fabbricato condominiale.

Per tale motivo non è possibile la formazione di lotti separati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.3 – Divisione in natura dei beni

Il patrimonio immobiliare pignorato, per come evidenziato al paragrafo precedente, non può essere suddiviso in lotti, pertanto, l'unica divisione che può essere effettuata tra i tre comproprietari ([redacted], [redacted] e [redacted]), è una ripartizione in denaro del bene.

In particolare essendo proprietari per 1/3 ciascuno il valore dell'immobile dovrà essere diviso in tre quote di denaro uguali.

4.4 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

In data 24/03/2022, al fine di accertare l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene, presso il portale dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha effettuato ispezione ipotecaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, attualmente identificata catastalmente nel foglio 34, particella 142, subalterno 17, del Comune di Santa Caterina dello Ionio (CZ).

L'indagine effettuata ha fornito un elenco di numero 7 formalità (cfr. all. 5), di seguito riportate:

1. Trascrizione del 20/01/1993 - Registro particolare 1235 Registro generale 1528
   Pubblico Ufficiale Rao Edda Repertorio 28399 del 22/12/1992
   Atto tra vivi - Compravendita;
2. Trascrizione del 19/05/1994 - Registro particolare 7923 Registro generale 9612
   Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 43/195 del 25/05/1992
   Atto per causa di morte - Certificato di denuncia successione;
3. Trascrizione del 07/06/2002 - Registro particolare 8079 Registro generale 10423
   Pubblico Ufficiale Forni Antonio Repertorio 61889/22682 del 21/05/2002

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto tra vivi - Compravendita;

4. Trascrizione del 15/12/2010 - Registro particolare 13252 Registro generale 20307
   Pubblico Ufficiale Rao Edda Repertorio 31917 del 26/10/1995
   Atto per causa di morte - Accetazione tacita di eredità;
   formalità di riferimento: Trascrizione n. 16840 del 1995;
5. Trascrizione del 23/12/2015 - Registro particolare 11983 Registro generale 15009
   Pubblico Ufficiale Ivrea Repertorio 1281/9990 del 16/12/2015
   Atto per causa di morte - Certificato di denuncia successione;
6. Iscrizione del 23/10/2017 - Registro particolare 1672 Registro generale 13756
   Pubblico Ufficiale Tribunale civile di Vercelli Repertorio 1267/2017 del 07/06/2017
   Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
7. Trascrizione del 08/06/2021 - Registro particolare 6232 Registro generale 7546
   Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Vercelli Repertorio 758 del 05/05/2021
   Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Al fine di accertare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto, in data 06/04/2022, contattava tramite PEC il Dr. [redacted], Amministratore del Condominio in cui è presente l'immobile oggetto del pignoramento, chiedendo di fornire le seguenti informazioni:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
2. eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non è ancora scaduto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In data 07/04/2022 il Dr. Corapi, tramite PEC, comunicava che il debito condominiale maturato, relativo all'unità immobiliare di proprietà [redacted], è pari a € 2.122,72.

A tal proposito allegava i seguenti documenti (cfr. all. 9):

- bilancio consuntivo con relativo riparto approvato nell'assemblea di condominio del 09/08/2021;
- bilancio preventivo con relativo riparto approvato nell'assemblea di condominio del 09/08/2021;
- verbale di assemblea del 09/08/2021;
- sollecito di pagamento di [redacted] suddiviso secondo Le indicazioni forniteci;
- riparto lavoro straordinario già deliberato relativo al rifacimento pozzetti fognari.

4.5 – Censo, livello e uso civico

Sulla base delle informazioni in possesso, considerato che il fabbricato nel quale è sito l'immobile di proprietà degli esecutati è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, vista la certificazione notarile a firma del Notaio Sergio Cappelli e la visura catastale dell'immobile intestato esclusivamente ai debitori esecutati, è possibile constatare che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.6 – Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile di proprietà degli esecutati è stato oggetto di regolare Licenza Edilizia n. 13 rilasciata dal Comune di Santa Caterina dello Ionio (CZ) in data 23/11/1966 sulla base del progetto redatto dall'ing. Vincenzo Agostino e dall'Arch. Giuseppe Larocca (cfr. all. 6).

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, si farà riferimento esclusivamente alla Licenza Edilizia rilasciata.

Dai rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità in riferimento alla planimetria allegata al progetto approvato e quella catastale (cfr. all. 2, all. 3 e all. 6).

Infatti, sul tramezzo posto tra il vano cucina e il vano letto 2, alla data del sopralluogo, è stato riscontrato un passaggio con porta di chiusura a soffietto, che, però, non è presente né nel progetto allegato alla Licenza Edilizia né nell'elaborato catastale.

Viceversa, il vano wc interno alla cucina, presente sui luoghi alla data dell'ispezione, è riportato solo sulla planimetria catastale e non risulta sul progetto approvato.

Inoltre, in merito al balcone 3, ovvero il balcone al quale si accede dal vano cucina e dal vano letto 2, in sede di sopralluogo si constatava la sua forma regolare rettangolare, mentre nella planimetria allegata alla Licenza Edilizia è rappresentato con forma trapezoidale (cfr. all. 6), mentre, nella planimetria catastale, è completamente assente (cfr. all. 2).

Pertanto, prima della vendita, andrà effettuata una C.I.L.A. al fine di inserire il passaggio tra il vano cucina e il vano letto 2, aggiungere il vano wc all'interno della cucina, modificare la forma del balcone e una variazione catastale allo scopo di inserire il balcone 3 e il passaggio tra la cucina e il vano letto 2.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.7 – Verifica energetica e APE

Per come indicato al capitolo 3, attraverso le informazioni reperite in sito, è stato possibile reperire le informazioni necessarie al fine di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE.

Come indicato nel Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015, a causa dei maggiori costi e difficoltà di intervento rispetto agli impianti tecnici, l'APE dedica particolare attenzione alla prestazione energetica dell'involucro edilizio, dal momento che le principali criticità si presentano in riferimento a detto elemento.

Pertanto, considerato che risulta di maggior interesse conoscere le prestazioni energetiche dell'involucro esterno rispetto alle prestazioni degli impianti realmente installati, considerate le poche informazioni a disposizione del sottoscritto, nel calcolo verrà considerato un generatore fittizio a combustibile gassoso (gas naturale), nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del DM requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto considera l'involucro dell'edificio per come rilevato nel corso del sopralluogo.

Dal calcolo effettuato secondo questa modalità, è possibile rilevare che la prestazione estiva ed invernale dell'involucro edilizio è bassa e che la classe di prestazione energetica globale non rinnovabile è la G (cfr. all. 7).

Al momento, l'Attestato di Prestazione Energetica APE redatto e allegato alla presente relazione non è stato depositato presso l'ENEA, come per legge, riservando detto adempimento all'atto della vendita, se necessario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitolo 5 – Criterio di stima adottato per la valutazione

Per la stima di un immobile in una determinata zona, generalmente, sia esso terreno o fabbricato, si utilizzano i seguenti criteri:

- metodo analitico;
- metodo della capitalizzazione del reddito;
- metodo sintetico comparativo.

Queste tre diverse metodologie, di comune conoscenza, in generale, determinano una forbice di valori che nella media aritmetica individuano un valore commerciale che tiene conto di molteplici fattori insiti negli agglomerati urbani di piccola, media e alta rilevanza, dove il mercato immobiliare, sia in termini di acquisti che di vendite e sia in termini di locazioni, è stabile.

Inoltre, deve necessariamente rilevarsi che da diversi anni, non solo nel sud, ma in generale in tutta Italia, la crisi immobiliare ha determinato un abbattimento dei valori unitari di vendita di circa il 30 - 40 %. Crisi immobiliare che nel nord sta con difficoltà diradandosi a seconda delle aree di influenza mentre nel sud è ancora in atto.

Pertanto, il sottoscritto, nella consapevolezza di dover determinare l'attuale valore medio di mercato dell'immobile oggetto della presente, quando possibile, ritiene doveroso rifarsi soltanto al metodo tradizionale per eccellenza e cioè quello sintetico comparativo, metodo che in questi casi, con buona approssimazione, determina il più probabile prezzo di mercato attualmente praticato.

5.1 – Stima del valore commerciale dell'immobile

Preliminarmente occorre evidenziare che, la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto non è operazione semplice a causa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dello stato in cui versa l'immobile (vetusto, presenza di umidità pregressa, rivestimenti di vecchia datazione).

Inoltre, la mancanza del balcone sulla planimetria catastale determina la necessità di provvedere ad una rettifica della stessa al fine della regolarizzazione attraverso una variazione catastale.

A tal proposito, nel seguito si andrà a considerare un valore medio al metro quadrato calcolato attraverso l'analisi dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e confrontato attraverso indagini mirate espletate presso tecnici operanti in zona, agenzie immobiliari e studi notarili.

I valori OMI rilevati per la zona territoriale di interesse, nel secondo semestre del 2021 (ultimo disponibile), per abitazioni civili di tipo economico, sono compresi in una forbice variabile tra €/mq 690,00 e €/mq 780,00 (cfr. all. 8).

Dai rilievi geometrici effettuati in sito, anche confrontati con il progetto depositato in Comune, è possibile calcolare la superfice commerciale pari a circa mq 131,62.

Tale valore è ottenuto dalla somma tra la superficie lorda dell'appartamento (mq 126,10) e la superficie ragguagliata dei balconi (mq 5,50), calcolata al 25% fino a 25 mq e al 10% per l'eccedenza.

Attraverso le indagini mirate espletate, si è accertato che immobili con caratteristiche strutturali e architettoniche simili siti in aree limitrofe, in stato di conservazione normale, hanno un valore di mercato unitario medio pari a circa €/mq 735,00.

Per come disposto dal G.E., un'ulteriore decurtazione del valore unitario al metro quadrato è da effettuarsi in riferimento all'art. 568 c.p.c., in particolare sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Considerato quanto dedotto, considerato il contesto entro il quale è collocato l'immobile e la presenza della corte ad esso circostante, i danni da infiltrazione presenti, si ritiene congruo indicare un valore medio di mercato pari a €/mq 650,00, ottenendo la stima complessiva dell'immobile pari a:

$$Valore\ medio\ di\ mercato = \frac{€}{mq}\ 650{,}00 \times 131{,}50\ mq = € 85.475{,}00$$

(in cifra tonda € 85.500,00)

Infine, è da rilevare che per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista comunale e catastale, sarà necessario presentare una C.I.L.A. e relativa pratica catastale (docfa) al fine di ripristinare la distribuzione degli interni attraverso l'inserimento del passaggio tra il vano cucina e il vano letto 2, e la forma regolare del balcone.

Tali pratiche, da effettuarsi ad opera di un tecnico abilitato, avranno un costo totale presuntivo di € 2.500,00, inclusi oneri amministrativi, spese, IVA e cassa.

Pertanto, il valore medio di mercato del bene pignorato, al netto dei costi sopra citati, è pari a € 83.000,00.

Capitolo 6 – Risposta sintetica ai quesiti

Quesito 1: l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.

Per l'identificazione del bene, dei suoi confini, dei dati catastali si rimanda alla descrizione effettuata al capitolo 3, mentre per la rappresentazione fotografica si rimanda all'allegato 1.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 2: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Sulla base delle considerazioni effettuate al paragrafo 4.1 al quale si rimanda per gli approfondimenti del caso, si è accertato che l'immobile in oggetto è pervenuto ai signori [redacted], [redacted] e [redacted] con certificato di denuncia successione, trascritto ai nn. 15009/11983 in data 23/12/2015, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Ivrea (TO) del 16/12/2015, numero di repertorio 1281/9990/15, contro l'eredità di [redacted]

Quesito 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.

Per come indicato al capitolo 1 a cui si rimanda, alla data del sopralluogo l'appartamento non era abitato.

Inoltre, per come rilevato al paragrafo 4.3 a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, l'ispezione ipotecaria effettuata, così come la certificazione del notaio Sergio Cappelli, non hanno rilevato l'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Quesito 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 di beni con caratteristiche analoghe).

Dalle analisi e dai calcoli effettuati al capitolo 5 a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, a seguito di indagini effettuate in sito, confrontate con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il valore di mercato del bene pignorato è pari a € 85.500,00.

Per quanto rilevato al paragrafo 4.6 a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, considerate le irregolarità esistenti sull'immobile, da regolarizzare sia dal punto di vista Comunale con apposita C.I.L.A., che dal punto di vista catastale, per un costo complessivo stimato di circa € 2.500,00, il valore medio di mercato del bene pignorato, al netto dei costi sopra citati, è pari a € 83.000,00.

Quesito 5: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Per come indicato al paragrafo 4.2 a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, non è possibile effettuare la formazione di lotti separati.

Quesito 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli.

Sulla base di quanto già indicato al paragrafo 4.3 a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, l'unica divisione che può essere effettuata tra i tre comproprietari ([redacted], [redacted] e [redacted]), è una ripartizione in denaro del bene in tre quote, essendo proprietari per 1/3 ciascuno.

Quesito 7: l'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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Per come indicato al paragrafo 4.4 a cui si rimanda per approfondimenti del caso, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate e dalla certificazione del notaio Sergio Cappelli, sono state individuate n. 7 formalità incidenti sull'immobile pignorato.

Relativamente all'esistenza di formalità, vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene, per quanto evidenziato al paragrafo 4.4 a cui si rimanda, il debito condominiale maturato, relativo all'unità immobiliare di proprietà [redacted], è pari a € 2.122,72 (cfr. all. 9).

Quesito 8: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi 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.

Sulla base delle informazioni in possesso, considerato che il fabbricato nel quale è presente l'immobile oggetto di stima è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, visto il certificato notarile e la visura catastale, è possibile rilevare che il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

Quesito 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Dalle indagini espletate e riportate al paragrafo 4.5 a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, è stato accertato che l'immobile pignorato è stato edificato a seguito di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Santa Caterina dello Ionio.

A seguito del sopralluogo espletato in sito in data 25/11/2021 è stata accertata l'esistenza di abusi di modesta entità.

Come rilevato al paragrafo 4.6, i piccoli abusi sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia e una catastale.

Quesito 10: la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Per come già indicato al capitolo 4.7 a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, il calcolo energetico sull'appartamento è stato effettuato ipotizzando un generatore fittizio a combustibile gassoso (gas naturale), nel rispetto dei requisiti di cui alla tabella 8 dell'Appendice A all'Allegato 1 del D.M. requisiti minimi e con relativa efficienza dei sottosistemi di utilizzazione di cui alla tabella 7 della stessa Appendice.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal calcolo effettuato secondo questa modalità, è possibile rilevare che la prestazione estiva ed invernale dell'involucro edilizio è bassa e che la classe di prestazione energetica globale non rinnovabile è la G.

^^^^^^^^^^^

La presente consulenza unitamente a numero 9 allegati viene trasmessa telematicamente alla cancelleria di competenza e per conoscenza al Custode Giudiziario avv. Cesare De Luca e al creditore procedente.

Catanzaro lì, 07/04/2022

Esperto Estimatore

Ing. Maurizio Mauro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009