

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 122/2022 R.G.ESPR



PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORI S.P.A.

CONTRO



RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI



GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott. Luca Mercuri**

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti



Dott. Ing. MARIO BITONTI - Via Mario Greco, 21 - 88100 CATANZARO



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.	5
3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI.....	5
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	6
5. TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI	8
6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI.....	9
7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO	9
8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI	11
9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	12
10. STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	12
10.1 - Criteri di Stima utilizzati.....	12
10.2 - Analisi del Mercato locale	13
10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato del compendio pignorato	14
11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	17
12. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI OCCUPAZIONE DEL VILLINO PIGNORATO	18

ALLEGATI:

- 1) Visure Catastali
- 2) Estratto di Mappa Catastale
- 3) Planimetria Catastale dell'immobile censito nel N.C.E.U. di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particella 115;
- 4) Copia Domanda di Sanatoria relativa all'immobile censito nel N.C.E.U. di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particella 115 e relativi allegati;
- 5) Copia Concessione Edilizia in sanatoria n° 42 del 22.10.1992 e relativi allegati;
- 6) Planimetria attuale dell'immobile censito nel N.C.E.U. di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particella 115;
- 7) Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni censiti nel N.C.T di Simeri Crichi al foglio di mappa 25, particelle 121 e 125
- 8) Copia del Verbale di sopralluogo
- 9) Quotazioni immobiliari della Zona E7 del Comune di Simeri Crichi (CZ) rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 10) Quotazioni immobiliari della Zona E7 del Comune di Simeri Crichi (CZ) rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso residenziale;
- 11) Quotazioni locazioni immobiliari della Zona E7 del Comune di Simeri Crichi (CZ) rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso residenziale;
- 12) Valori Agricoli Medi della Provincia di Catanzaro;
- 13) Documentazione fotografica

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Mario Bitonti, con studio in Catanzaro alla Via Mario Greco n° 21, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 1122, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Mercuri del 18/08/2023 è stato nominato esperto per la valutazione del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2°, c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 112/2021 del Registro Generale delle Espropriazioni, promossa dalla società Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede legale in Roma, Via Altiero Spinelli n. 30, contro la sig.ra [REDACTED]

Con lo stesso provvedimento il Giudice ha anche disposto che il sottoscritto esperto stimatore, ad esito del sopralluogo da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico, depositasse una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, contenente in particolare la sommaria descrizione del bene pignorato comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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.

In adempimento a quanto disposto dal Giudice, il custode giudiziario Dott.ssa. Chiara Pujia, ha notificato per mezzo Raccomandata A.R. il provvedimento del G.E. [REDACTED], fissando il sopralluogo per il giorno 07/09/2023, ma essendo la stessa risultata irreperibile, con nota pec del 22/09/2023 ha richiesto l'intervento della forza pubblica per poter effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, fissando l'accesso per il giorno 01/12/2013, ed ha provveduto a notificare il provvedimento del G.E. mediante deposito presso la Casa Comunale a mezzo Ufficiale Giudiziario in data 24/10/2022.

Alla data fissata, né la polizia municipale di Simeri Crichi, né i carabinieri della stazione territorialmente competente hanno potuto presenziare al sopralluogo, ma comunque il custode giudiziario e lo scrivente, si sono recati ugualmente presso l'immobile pignorato al fine di verificare se lo stesso fosse abitato.

Nel corso del sopralluogo hanno rinvenuto presso l'immobile pignorato sito in Località Gelsitello del Comune di Simeri Crichi una signora che si è qualificata come persona di servizio del [REDACTED], che occupa l'immobile stesso, ma che al momento non era in casa.



[REDACTED]
[REDACTED] Dott.ssa Chiara Pujia per fissare una nuova data per l'espletamento del sopralluogo.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Pertanto, alla data ed all'ora concordata, il sottoscritto, accompagnato dal custode giudiziario, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, rinvenendo [REDACTED], il quale ha dichiarato che l'immobile pignorato, occupato dal suo assistito, è [REDACTED], ma che lo stesso appartiene di fatto al [REDACTED] il quale risiede nell'immobile de quo da tantissimi anni.

Lo stesso avvocato ha inoltre chiesto "di essere convocato per chiarire con documenti ed altro la posizione del [REDACTED] rendendosi disponibile ad addivenire ad una eventuale transazione, essendone stati impossibilitati fino ad oggi in quanto non destinatari di alcun atto."

[REDACTED] ha fatto presente che "la signora esecutata, [REDACTED], che risulterebbero incassate dalla BNL ma presumibilmente non conteggiate nell'atto di pignoramento.

Il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La relazione preliminare ad esito del sopralluogo è stata depositata in data 09/01/2024.

Nel corso dell'udienza di comparizione della parti il G.E. ha disposto che l'esperto stimatore indicasse anche un canone congruo per l'occupazione dell'abitazione pignorata.

Con pratica Sue Codice Univoco n° 723 del 23/01/2024 prot. n° 43972/2024, è stato richiesto al Comune di Simeri Crichi il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati, Certificato che è stato rilasciato in data 07/02/2024.

Una volta individuati gli estremi del titolo edilizio abilitativo inerente l'immobile pignorato, con nota pec del 04/03/2024, lo scrivente ha poi inoltrato al Comune di Simeri Crichi richiesta di accesso ai relativi atti, che sono stati resi disponibili in data 21/03/2024.



2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.

Il creditore, in data 27/03/2023, nel termine concesso dal G.E. con provvedimento del 22/02/2023, ha depositato la certificazione notarile sostitutiva della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ed in data 31/03/2023, nel termine concesso dal G.E. con lo stesso provvedimento del 22/02/2023, ha depositato il duplo della nota di trascrizione del pignoramento.

3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI

Il compendio oggetto di pignoramento risulta ubicato in Contrada Marincoli, località Gelsitello, del Comune di Simeri Crichi (CZ) ed è costituito da una villetta unifamiliare a semplice elevazione censita nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25, particella 115, con circostante appezzamento di terreno censito nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particelle 121 e 125 della superficie complessiva di mq. 5.390.

In particolare gli immobili pignorati ed i loro dati catastali risultano i seguenti:

- 1) – Abitazione di tipo economico sita in Contrada Marincoli del Comune di Simeri Crichi (CZ) censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25, particella 115, Via Marincoli snc, Piano T, Categoria A/3 (già Categoria F/3), Classe 1, Consistenza 4 vani, superficie mq 109, Rendita Catastale euro 177,80;

L'immobile confina su tutti i lati con terreno di proprietà dell'esecutata [REDACTED] [REDACTED] censito nel N.C.T. del Comune di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particella 125, ricompreso tra i beni pignorati.

- 2) – Terreno sito in contrada Marincoli del Comune di Simeri Crichi (CZ), censito nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particella 121, Uliveto, Classe 2, superficie 740 mq, Reddito Dominicale euro 4,40, Reddito Agrario euro 2,87, (già foglio 25 p.lla 62);
- 3) – Terreno sito in contrada Marincoli del Comune di Simeri Crichi (CZ), censito nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particella 125, Uliveto, Classe 2, superficie 4.650 mq, Reddito Dominicale euro 27,62, Reddito Agrario euro 18,01, (già foglio 25 p.lla 77);

L'appezzamento di terreno costituito dalle particelle censite nel N.C.T. al foglio di mappa 25, mappali 121 e 125 confina a Sud-Est con la particella 79, a Sud-Ovest con le particelle 575, 578, 403, 402, 580, 581, 582, 587 e 588, a Nord-Ovest con la particella 17 ed a Nord-Est con le particelle 248, 250, 130 (stradella di accesso) e 252, salvo altri.



4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Come già sopra specificato, il compendio oggetto di pignoramento risulta ubicato in Contrada Marincoli, località Gelsitello, del Comune di Simeri Crichi (CZ) ed è costituito da una villetta unifamiliare a semplice elevazione censita nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25, particella 115, con circostante appezzamento di terreno censito nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particelle 121 e 125 della superficie complessiva di mq. 5.390, situato all'interno di una zona rurale raggiungibile attraverso una stradella interpoderale, in parte asfaltata ed in parte sterrata, che si diparte verso monte dalla S.S. 106.

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che la villetta unifamiliare censita nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25, particella 115, avente struttura in cemento armato e copertura a padiglione con manto in tegole coppi, risulta difforme, sia per consistenza che per distribuzione interna, dalla planimetria catastale depositata in data 30/06/2006 a seguito di ultimazione di fabbricato urbano, Pratica n.CZ0074725 in atti dal 30/06/2006 (n.6672.1/2006).



Fig. 1) – Localizzazione della villetta pignorata su aerofotografia





Fig. 2) – Compendio pignorato su aerofotografia

Infatti dalla suddetta planimetria catastale risulta che il fabbricato originario, caratterizzato da una superficie coperta di circa 109,65 mq, era costituito da una cucina soggiorno, n° 3 camere ed un bagno, mentre si è verificato che lo stesso, oltre ad essere variato nella distribuzione interna, è stato notevolmente ampliato sui lati nord ed ovest dell'edificio, aggiungendo n° 2 camere da letto e n° 2 bagni sul lato Nord, ed una cucina soggiorno, con ripostiglio e lavatoio sul lato Ovest, fino a raggiungere l'attuale consistenza che è pari a circa 225,00 mq di superficie coperta.

Inoltre è stata realizzato un ampio patio in legno con pavimento in cemento sul lato Sud dell'edificio, della superficie coperta di circa 70,00 mq.

Detti ampliamenti risultano tutti realizzati all'interno della particella censita nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particella 125, facente parte del compendio pignorato.

In definitiva, nell'attuale consistenza, la villetta è costituita da un ampio salone, cucina-soggiorno, n° 4 camere, doppi servizi e ripostiglio con lavatoio.

L'immobile è dotato in genere di buone finiture, con pavimenti in grés porcellanato o parquet, rivestimenti dei bagni e delle cucine in grés porcellanato, infissi interni in legno ed infissi esterni in legno con vetro-camera, privi di persiane o tapparelle.



Esso è inoltre dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario con caldaia a GPL per la produzione di acqua calda sanitaria, e di impianto di riscaldamento e climatizzazione composto da n° 3 condizionatori inverter del tipo a split, oltre ad un camino ed una stufa a pellet nella cucina soggiorno.

L'immobile, a meno di alcuni segni di infiltrazioni di umidità e di presenza di condensa sulle murature e sui soffitti, si trova in buono stato di conservazione all'interno, mentre è privo della tinteggiatura esterna.

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno circostante la villetta, questo è recintato ed è suddiviso in due parti separate tra loro da una recinzione e comunicanti mediante un cancelletto, di cui una costituisce la corte vera e propria del fabbricato, mentre l'altra è destinata ad uliveto.

La zona della corte intorno al fabbricato è pavimentata in calcestruzzo, mentre la parte a sud dell'edificio è sistemata a giardino.

All'interno della suddetta corte, sul retro del fabbricato è presente una tettoia in legno adiacente al confine ovest della proprietà, mentre all'interno dell'uliveto, risultano realizzati alcuni ricoveri per animali da cortile in legno e muratura.

Da quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Simeri Crichi (CZ) in data 07/02/2024 (All. n° 7), il suddetto appezzamento ricade integralmente in **Zona Agricola**, nella quale l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni (che relativamente agli indici urbanistici, per effetto della legge Regionale 16 aprile 2002 n° 19, pubblicata sul B.U.R. n° 7 del 23 aprile 2002 e s.m.i si intendono modificati come segue):

- indice fondiario = 0,013 mq/mq per le sole abitazioni;
- indice fondiario = 0,10 mq/mq per le attrezzature;
- destinazione d'uso = attrezzature agricole con abitazioni;
- numero dei piani = 2 (due);
- altezza massima = m 8,00.

5. TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

Il compendio pignorato risulta in piena proprietà della esecutata [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che il compendio pignorato è occupato, senza titolo opponibile alla procedura, dal [REDACTED] il quale risiede nel fabbricato pignorato ed ha dichiarato che l'immobile stesso è formalmente intestato all'esecutata sig.ra [REDACTED].

7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO

Come già sopra evidenziato, nel corso del sopralluogo effettuato si è verificato che l'immobile pignorato censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa 25, particella 115, risulta difforme, sia per consistenza che per distribuzione interna, dalla planimetria catastale depositata in data 30/06/2006 a seguito di ultimazione di fabbricato urbano, Pratica n.CZ0074725 in atti dal 30/06/2006 (n.6672.1/2006).

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Simeri Crichi (CZ) al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile stesso, si è in effetti accertato che, a seguito di istanza di condono edilizio ai sensi della legge n° 47 del 28/02/1985, presentata dalla sig.ra [REDACTED] ed acquisita in data 30/08/1986 con prot. n° 8934, per l'immobile rappresentato nella planimetria catastale in atti è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 42 del 22/10/1992 (All. n° 5), mentre nessun titolo abilitativo è stato successivamente rilasciato per gli ampliamenti e le difformità riscontrate nel corso del sopralluogo rispetto al fabbricato condonato.

La suddetta Concessione Edilizia in sanatoria riguarda infatti un fabbricato a un piano fuori terra con copertura piana, a forma rettangolare avente lati pari a m 12,05 x 9,10, per una superficie coperta di 109,65 mq ed un volume complessivo di mc. 313.

Detto fabbricato, originariamente costituito da una cucina soggiorno, n° 3 camere ed un bagno, è stato successivamente ampliato sui lati nord ed ovest dell'edificio, aggiungendo n° 2 camere da letto e n° 2 bagni sul lato Nord, ed una cucina soggiorno, con ripostiglio e lavatoio sul lato Ovest, fino a raggiungere l'attuale consistenza che è pari a circa 225,00 mq di superficie coperta, oltre ad un patio in legno della superficie di circa 70,00 mq, realizzato sul lato Sud dell'edificio.

Inoltre, sull'originaria copertura piana dell'edificio, è stata realizzata una copertura a falde inclinate con manto in tegole coppi.

I suddetti ampliamenti risultano tutti realizzati all'interno della particella censita nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particella 125, facente parte del compendio pignorato.

In merito alle difformità sopra descritte non risulta siano stati conseguiti i necessari titoli abilitativi, nè presentate istanze di sanatoria.

In proposito si specifica che, così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Simeri Cricchi (CZ) in data 07/02/2024 (All. n° 7), l'area in cui è ubicato il fabbricato, ricade in Zona Agricola, nella quale l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni (che relativamente agli indici urbanistici, per effetto della legge Regionale 16 aprile 2002 n° 19, pubblicata sul B.U.R. n° 7 del 23 aprile 2002 e s.m.i si intendono modificati come segue):

- indice fondiario = 0,013 mq /mq per le sole abitazioni;
- indice fondiario = 0,10 mq/mq per le attrezzature;
- destinazione d'uso = attrezzature agricole con abitazioni;
- numero dei piani = 2 (due);
- altezza massima = m 8,00.

I suddetti parametri urbanistici ed edilizi non consentono aumenti di volumetria rispetto alla volumetria originaria del fabbricato e pertanto l'ampliamento eseguito non è sanabile, se non per la parte relativa al patio in legno, in quanto questo non rientra nel calcolo della volumetria dell'edificio.

Per quanto riguarda detto patio, poiché la copertura in legno è sostenuta da un lato dalla struttura dell'edificio, si ritiene che in effetti possa essere sanata la sola parte di patio adiacente al fabbricato originario assentito avente superficie pari a circa 50,60 mq, in quanto la demolizione della parte di fabbricato non sanabile comporterà la necessità di demolire anche la parte di patio antistante la stessa.

Pertanto per la regolarizzazione urbanistica dell'edificio pignorato, occorrerà provvedere:

- 1) - Alla demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili, che comporterà anche lo smantellamento della copertura a falde inclinate realizzata sulla originaria copertura piana, compreso trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di discarica per una spesa stimabile in circa €. 25.000,00;

- 2) - Al ripristino delle murature esterne e degli infissi originari demoliti per la realizzazione degli ampliamenti abusivi, nonché al ripristino del manto impermeabile della copertura piana originaria ed al rifacimento del servizio igienico e della cucina, compresi intonaci interni ed esterni, soglie, tinteggiature, ripristino degli impianti etc, per una spesa stimabile in circa € 20.000,00;

Per quanto riguarda invece il patio in legno e le difformità relative alle variazioni delle partizioni interne e dei prospetti originali, questi possono essere sanati mediante presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi degli artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001, corrispondendo la sanzione pecuniaria che va da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

A detti oneri vanno aggiunti quelli relativi alle regolarizzazioni catastali ed alle spese tecniche, stimabili in circa complessive € 5.000,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali.

Si specifica infine che in relazione al fabbricato originario condonato risulta allegato alla pratica di Condono Edilizio Certificato di Idoneità Statica rilasciato dall'arch. Riccardo Robertelli iscritto all'albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 644, mentre, **dalle ricerche effettuate non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.**

Per quanto riguarda infine le altre opere realizzate all'interno dell'appezzamento di terreno circostante il fabbricato censito nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particelle 125 e 121, consistenti in una tettoia in legno adiacente al confine ovest della proprietà ed in alcuni ricoveri per animali da cortile in legno e muratura, per le quali non risulta rilasciato alcun titolo edilizio, né presentate istanze in sanatoria, ***queste non sono sanabili in quanto realizzate a distanza dai confini di proprietà inferiori ai limiti consentiti.***

8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Catanzaro il 07/12/2006 ai nn. 23452/4422 atto notarile pubblico per notar CRISPINO ROBERTA (CATANZARO) del 06/12/2006, rep.380/242 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.
- 2) Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 27/02/2023 ai nn. 2763/2132 emesso dal Tribunale di CATANZARO e notificato il 14/11/2022 contro

██████████ ██████████ ██████████ a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

- 3) Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 23/04/2018 ai nn. 5303/4225 emesso dal Tribunale di CATANZARO e notificato il 13/03/2018, contro ██████████ a favore della VELA MORTGAGES SRL. Si precisa che il predetto ultimo atto di pignoramento è relativo a procedura esecutiva estinta in data 18.12.2019 per mancato deposito della nota di trascrizione, giusta attestazione della Cancelleria del 13.06.2023 in atti.

Oltre a quelle di cui sopra, l'immobile pignorato non risulta gravato da altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, né da vincoli connessi al suo carattere storico-artistico.

L'immobile inoltre non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

Il compendio pignorato è costituito da una villetta unifamiliare a semplice elevazione censita nel N.C.E.U. del Comune di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particella 115, con circostante appezzamento di terreno censito nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particelle 121 e 125, per cui, avendo il fabbricato accesso solo attraverso il terreno circostante, non si ritiene utile al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita la formazione di lotti separati.

10. STIMA DEI BENI PIGNORATI

10.1 - Criteri di Stima utilizzati

Per la stima del compendio pignorato, costituito da una villetta unifamiliare a semplice elevazione con circostante appezzamento di terreno, si è proceduto mediante il metodo "sintetico comparativo a valore di mercato", ricavando il più attendibile valore attuale di mercato attraverso indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso, le eventuali servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico.



Per quanto riguarda il fabbricato, si è anche tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di consistenza, del grado di funzionalità, del grado di finitura e della qualità dei materiali impiegati, della tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni, e dello stato di manutenzione.

In definitiva la stima effettuata secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto per i terreni il prezzo per metro quadrato di superficie, e per il fabbricato il prezzo unitario per superficie coperta dell'immobile con specifica destinazione, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, e parametrizzando a questa le superfici di pertinenza.

Dal valore di mercato così individuato, sono state infine detratte le spese occorrenti per la sanatoria delle opere abusive sanabili e la demolizione di quelle non sanabili.

10.2 - Analisi del Mercato locale

L'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche è stata svolta dallo scrivente mediante indagine diretta presso gli operatori del mercato immobiliare locale, nonché attraverso la consultazione dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili a destinazione residenziale.

In particolare, *i valori di mercato per metro quadrato di superficie coperta rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili in normale stato conservativo* (Vedi All. n° 9) ubicati nella zona in oggetto (Zona E7 del Comune di Simeri Crichi (CZ)), nel 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti:

- *Ville e Villini:* da un minimo di 900,00 €/mq ad un massimo di 1.250,00 €/mq

Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Borsino Immobiliare.it – vedi All. n° 10), nella stessa Zona le quotazioni attuali risultano invece generalmente più basse, raggiungendo i seguenti valori:

- *Ville e Villini:* da un minimo di 770,00 €/mq ad un massimo di 1.029,00 €/mq

Occorre però considerare che la Zona O.M.I. E7 del Comune di Simeri Crichi (CZ) – Zona Suburbana/Fascia Industriale e Produttiva, evidenziata in grigio in fig. 3, comprende una vasta area di territorio che si estende in parte a valle della S.S. 106 (E 90), ed in parte a monte della strada stessa.



Fig. 3 – Localizzazione dell'immobile oggetto di stima all'interno della Zona E7 del Comune di Simeri Crichi (CZ), evidenziata in grigio.

All'interno di questa vasta area del territorio, le localizzazioni a valle della S.S. 106, risultano quelle più appetibili per i fabbricati ad uso residenziale essendo più prossime al mare e ad un'area a vocazione turistico-residenziale, mentre l'immobile oggetto di stima, che si trova a monte della S.S. 106, ricade in un'area piuttosto isolata ed a prevalente vocazione agricola.

10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato del compendio pignorato

Tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare locale e delle condizioni specifiche in cui si trova il compendio pignorato, ed in particolare della sua tipologia, della localizzazione nell'ambito di riferimento e della sua consistenza, del grado di finitura del villino e degli impianti di cui è dotato, nonché dello stato d'uso e di manutenzione, la stima del loro più probabile valore di mercato può essere riassunta come di seguito.

10.3.1.1 - Immobile censito nel N.C.E.U. di Simeri Crichi (CZ) al foglio 25, part. 115

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, una volta eseguiti gli interventi necessari per la sua regolarizzazione urbanistica ed edilizia, considerato quanto sopra esposto in merito alla sua localizzazione, e tenuto conto della sua consistenza, delle finiture interne ed esterne, degli impianti e dello stato d'uso, si ritiene che, il più probabile valore di mercato per metro quadrato di

superficie coperta possa essere assunto pari al valore minimo indicato dall'OMI, che corrisponde al valore medio indicato dal Borsino Immobiliare.it per ville e villini nella zona in esame, e che è pari a circa 900,00 €/mq.

Per quanto riguarda il patio antistante il fabbricato originario assentito, una volta regolarizzato dal punto di vista urbanistico ed edilizio, il suo valore di mercato può essere stimato parametrizzando la sua superficie al valore della superficie coperta del fabbricato, applicando un coefficiente di ragguglio pari al 35% fino a 25mq, ed al 10% per la parte eccedente che è pari a 25,60 mq.

La stima del fabbricato pignorato, una volta regolarizzato dal punto di vista edilizio ed urbanistico, risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta:	mq. 109,65 x 1,00 x €.	900,00/mq =	€.	98.685,00
- Patio fino a 25 mq:	mq. 25,00 x 0,35 x €.	900,00/mq =	€.	7.875,00
- Patio oltre 25 mq:	mq. 25,60 x 0,10 x €.	900,00/mq =	€.	<u>2.304,00</u>
	Somma			€. 108.864,00

Da tale cifra vanno detratte le spese per la demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili che comporterà anche lo smantellamento della copertura a falde inclinate realizzata sulla originaria copertura piana, per il conseguente ripristino delle murature e degli infissi esterni, del servizio igienico, della cucina e degli impianti del fabbricato originario assentito, nonché per il ripristino del manto impermeabile della copertura piana originaria, ed infine quelle occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale, così stimabili:

- 1) - Demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili, compreso il taglio a forza delle strutture, lo smantellamento della copertura a falde inclinate e della parte di patio antistante l'ampliamento abusivo, il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di scarica: €. 25.000,00
 - 2) - Ripristino delle murature esterne e degli infissi originari demoliti per la realizzazione degli ampliamenti abusivi, ripristino delle strutture originarie conseguente alle demolizioni delle parti abusive, dell'impermeabilizzazione della copertura piana, del servizio igienico, della cucina e degli impianti del fabbricato originario, compresi intonaci interni ed esterni, soglie, tinteggiature, etc: €. 25.000,00
 - 3) - Oneri per la regolarizzazione urbanistica del patio in legno e delle difformità relative alle variazioni delle partizioni interne e dei prospetti originali: €. 1.000,00
 - 4) - Oneri per la regolarizzazione catastale e spese tecniche: €. 5.000,00
- Somma spese ed oneri €. 56.000,00**

In definitiva, quindi, **il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particella 115, Via Marincoli snc, Piano T, Categoria A/3, Classe 1, risulta pari a:**

€. 108.864,00 - €. 56.000,00 = €. 52.864,00

(Diconsi euro cinquantaduemilaottocentosessantaquattro/00)

10.3.1.2 – Terreno censito nel N.C.T. di Simeri Crichi (CZ) al foglio 25, part. 121 e 125

Per la stima dell'appezzamento di terreno agricolo circostante il villino, si è fatto riferimento al valore complessivo dello stesso al netto dell'area di sedime del patio da regolarizzare urbanisticamente, aumentato del valore delle recinzioni e delle modeste opere di sistemazione eseguite intorno al villino, e diminuito degli oneri occorrenti per la demolizione della tettoia in legno adiacente al confine ovest della proprietà e di alcuni ricoveri per animali da cortile in legno e muratura, non sanabili in quanto realizzate a distanza dai confini di proprietà inferiori ai limiti consentiti.

La determinazione del valore di mercato del terreno è stata effettuata con riferimento ai valori agricoli medi per ettaro dei terreni interessati dallo stesso tipo di coltura presente sul terreno ed appartenenti alla medesima Regione Agraria di quelli oggetto di stima, ovvero alla Regione Agraria n° 8 della Provincia di Catanzaro.

Per quanto riguarda il tipo di coltura si è fatto riferimento a quella effettivamente esistente sui terreni stessi che è costituita prevalentemente da uliveto.

Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro, riportate in allegato alla presente relazione (Vedi All. n° 11), si riferiscono all'anno 2019, ma dalle indagini eseguite dallo scrivente, i valori medi di mercato dei terreni agricoli nella Regione Agraria in cui ricadono i terreni oggetto di stima non hanno subito da allora variazioni significative.

Per gli uliveti, il valore agricolo medio riportato nelle suddette tabelle è pari ad €. 24.666,00 per ettaro, valore corrispondente al valore medio di mercato riscontrato nella zona.

Considerato che l'area di sedime del patio il cui valore è ricompreso nella stima del villino è pari a mq 50,60, la stima del valore di mercato dell'appezzamento di terreno circostante il villino stesso risulta:

$$V_m = \text{mq.} (5.390,00 - 50,60) \times \text{€.} 2,4666 \text{ mq} = \text{€.} 13.170,00 \text{ in c.t.}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore delle recinzioni e delle modeste opere di sistemazione eseguite intorno al villino può essere stimato pari a circa €. 8.000,00, mentre quelle occorrenti per la demolizione e il trasporto a rifiuto delle opere abusive non sanabili, può essere stimato in circa €. 5.000,00.

In definitiva, quindi, *il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno pignorato, censito nel N.C.T. del Comune di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particelle 121 e 125, risulta pari a:*

$$\text{€. 13.170,00} + \text{€. 8.000,00} - \text{5.000,00} = \underline{\text{€. 16.170,00}}$$

(Diconsi euro sedicimilacentosettanta/00)

10.3.1.3 – Stima complessiva del compendio pignorato

In definitiva quindi, *la stima di più probabile valore di mercato del compendio pignorato sito in Contrada Marincoli, località Gelsitello, del Comune di Simeri Crichi (CZ), costituito da:*

- a) - Abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particella 115, Via Marincoli snc, Piano T, Categoria A/3, Classe 1;*
- b) – Appezzamento di Terreno censito nel N.C.T. di Simeri Crichi (CZ) al foglio di mappa 25, particelle 121 e 125;*

risulta pari a:
$$\text{€. 52.864,00} + \text{€. 16.170,00} = \underline{\text{€. 69.034,00}}$$

(diconsi euro sessantanovemilatrentaquattro/00)

11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come già sopra specificato, per il villino oggetto di pignoramento, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Simeri Crichi (CZ) non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità, al quale dovrebbero essere allegate le certificazioni relative alla conformità degli impianti alle norme di legge, che non sono state reperite.

In ogni caso gli impianti idrico-sanitari, elettrici, di riscaldamento e di climatizzazione dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza, anche se, in considerazione degli abusi non sanabili che caratterizzano l'immobile, una volta demolite le opere abusivamente realizzate gli impianti della parte assentita del fabbricato dovranno essere quasi integralmente rifatti.

In ogni caso, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, non è stato reperito il libretto dell'impianto che deve essere obbligatoriamente allegato all'Attestato di Prestazione Energetica, a meno che non si dichiari che l'impianto stesso non è collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento, cosa che attualmente non corrisponde alla realtà in quanto l'impianto è utilizzato dall'occupante sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], il quale risiede nell'immobile pignorato.

Lo scrivente pertanto, in relazione alla parte assentita dell'immobile, potrà provvedere a registrare l'Attestato di Prestazione Energetica presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria solo quando l'occupante avrà rilasciato l'immobile e disdetto le utenze e sarà quindi possibile dichiarare che l'impianto è privo di approvvigionamento.

12. DETERMINAZIONE DEL CANONE DI OCCUPAZIONE DEL VILLINO PIGNORATO

Analogamente a come operato per la stima del valore del compendio pignorato, anche per la stima dell'indennità di occupazione del villino si è proceduto mediante il metodo "sintetico comparativo a valore di mercato", ricavando il più attendibile valore di locazione attraverso indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di locazione praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche.

L'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di locazione praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche è stata svolta dallo scrivente mediante indagine diretta presso gli operatori del mercato immobiliare locale, nonché attraverso la consultazione dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare.it.

I valori di locazione mensile per ville e villini in normale stato conservativo rilevate dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate* nella zona in cui è ubicato il compendio pignorato (Zona E7 del Comune di Simeri Crichi (CZ)), nel 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti (Vedi All. n°9):

- ***Ville e Villini:*** da un minimo di 3,00 €/mq ad un massimo di 4,00 €/mq ***di superficie netta***

Secondo i dati pubblicati dal *Borsino Immobiliare.it*, nella stessa Zona le quotazioni attuali risultano le seguenti (vedi All. n° 11):

- ***Ville e Villini:*** da un minimo di 2,50 €/mq ad un massimo di 3,37 €/mq ***di superficie lorda***

Tenuto conto delle considerazioni già svolte in merito alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio pignorato, nonché dell'attuale consistenza che risulta piuttosto rilevante per la zona in esame essendo pari a 225 mq, si ritiene congruo assumere un valore unitario del canone di locazione mensile pari a 2,50 €/mq di superficie lorda.

In analogia a come operato per la stima del valore di mercato, ragguagliando la superficie del patio, che è pari a circa 70 mq, con un coefficiente di ragguaglio pari al 35% fino a 25 mq, ed al 10% per la parte eccedente che è pari a 44,40 mq, la stima dell'indennità di occupazione mensile del villino in oggetto risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta:	mq. 225,00 x 1,00 x €.	2,50/mq	=	€.	560,00/mese
- Patio fino a 25 mq:	mq. 25,00 x 0,35 x €.	2,50/mq	=	€.	22,00/mese
- Patio oltre 25 mq:	mq. 44,40 x 0,10 x €.	2,50/mq	=	€.	<u>11,00/mese</u>
	Somma			€.	593,00/mese

In definitiva, quindi, **per l'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Simeri Crichi al foglio di mappa 25, particella 115, nell'attuale stato di fatto in cui si trova, si ritiene congruo un canone di occupazione pari a:**

€. 593,00 al mese (Diconsi euro cinquecentonovantatre/00 al mese)

Catanzaro, lì 14/04/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it