

Esecuzione Immobiliare N. 101/2020  
UBI Leasing s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione immobiliare n° **101/2020** promossa da:

**UBI Leasing s.p.a. c/o** [REDACTED] [REDACTED]

**Giudice Esecuzione** Dott. Pierpaolo VINCELLI

**C.T.U. incaricato** geom. Alessandro CASTAGNA



**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**



Il sottoscritto geom. Alessandro CASTAGNA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 2498, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° 101/2020 R.G.E promossa da **UBI Leasing s.p.a.** contro [REDACTED] [REDACTED], dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 17.05.2021 emessa dal G.E. dott. Pierpaolo Vincelli, il sottoscritto in data 20.05.2021 ha comunicato di accettare l'incarico e quindi iniziate le relative attività peritali.

Tutto ciò premesso, riscontrato preliminarmente che l'immobile pignorato non costituisce abitazione principale del debitore, di comune accordo con il custode giudiziario Avv. Orazio Zimatore, in data **28.06.2021** alle **ore 15,30** è stato eseguito apposito sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] (*incaricato dal debitore a rendere accessibile l'alloggio*), il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

In sede di restituzione grafica del rilievo effettuato, sono state riscontrate delle anomalie e pertanto si è reso necessario ulteriore sopralluogo, che alla presenza dell'avv. Orazio Zimatore, è stato espletato in data **14.08.2021** alle ore **9.00** -

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.



**CONTROLLO PRELIMINARE** *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha optato per il deposito di *certificazione notarile sostitutiva* redatta in data 03.03.2021 da notaio Gigino Rollo di Novoli (LE) –

La certificazione emessa comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali del compendio pignorato sono correttamente indicati nella predetta certificazione.

**RISPOSTE AI QUESITI**

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

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano secondo del fabbricato sito nel Comune di Soveria Simeri via Polidoro (trav di via G. Carducci) distinta con il civ 12.

E' composta da n. 2 vani letto, cucina, bagno, ripostiglio e corridoio , per una superficie utile complessiva pari a **mq. 83,35** circa ed altezza netta interna mt 2,90, oltre balconi per complessivi **mq 13,15** circa

E' altresì compreso nel pignoramento il lastrico solare soprastante l'abitazione di **mq.110,00** circa ed un piccolo locale deposito al piano terra, costituito da un ambiente unico a forma rettangolare di **mq 21,73** circa con lati che misurano mt 6.30 x mt 3.45 ed altezza netta mt 2,00 (*ved All 1 – visure storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico*)

Le porzioni immobiliari sono censite nel N.C.E.U. del Comune di Soveria Simeri così come segue:



- abitazione al fog 5 p.lla 630 sub 3 cat A3 classe 1, consistenza vani 4,5 rendita € 144,09;
- magazzino al fog 5 p.lla 630 sub 5 cat C2 classe 1, consistenza mq 17 rendita € 16,68;
- lastrico solare al fog 5 p.lla 630 sub 7 cat F5 lastrico solare di mq 110

tutto in testa al debitore Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] propr 1/1

L'abitazione confina a Sud con p.lla 662 di propr [REDACTED] [REDACTED]; a Ovest con p.lla 142 di propr [REDACTED] [REDACTED] + 4; ad Est con p.lla 613 di propr [REDACTED] [REDACTED]

Per maggiori dettagli si rimanda al rilievo fotografico allegato (*ved. All. 2*)

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

L'esecutata, Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], risulta essere proprietaria esclusiva del bene oggetto dell'esecuzione per atto di divisione rogato da notaio Rocco Guglielmo in data 04.07.2016 n° 156003 di Rep. (*ved. All. 3*)

Non risultano comproprietari.

**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;

Alla data dei sopralluoghi – 28.06.2021 e 14.08.2021 l'immobile, visibilmente disabitato, era nella piena disponibilità dell'esecutato e non risultava occupato da terzi -



**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);

### Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Secondo i dati **dell' OMI**, il prezzo degli appartamenti a Soveria Simeri è compreso tra 450 €/m<sup>2</sup> e 600 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 2,1 €/m<sup>2</sup> mese e 4,3 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di 500,00 €/m<sup>2</sup> .

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Soveria Simeri mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono sostanzialmente invariati (-0,02%).

La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è almeno parzialmente riconducibile al particolare periodo.

I dati riguardanti i volumi di compravendita segnano ormai da tempo un *trend* in continua discesa, sia per quanto attiene il mercato residenziale sia per quanto riguarda gli altri segmenti di mercato, evidenziando segni di sofferenza.

I tempi di attesa nella trattazione delle compravendite si sono allungati comportando un calo anche dei prezzi, soprattutto nei casi in cui il venditore per motivi di necessità si vede costretto a cedere i beni.

Il segmento di mercato che interessa il bene oggetto di stima è quello relativo ad “**edifici residenziali** ” che, come è noto, non è caratterizzato da un particolare dinamismo e la cui appetibilità commerciale è di fatto dettata dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun cespite, dal contesto urbanistico su cui si trova e tante volte anche il relazione ai prezzi cui l'immobile viene posto in vendita

Il mercato immobiliare del Comune di Soveria Simeri, è molto contenuto perché limitato prevalentemente agli abitanti del medesimo Comune e/o eccezionalmente a quelli di comuni limitrofi



### Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*" e, per questo motivo, sono state redatte due stime: *sintetica* e *analitica*.

La prima è **comparativa**: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.

La seconda è per **capitalizzazione dei redditi**: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'unità immobiliare.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

### Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche dei lotti in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidati poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelli in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare (*ved. All. 4*)



**Borsino Immobiliare**



Quotazioni  
**Abitazioni & Ville**



Quotazioni  
**Uffici & Negozi**



Quotazioni  
**Box & Posti auto**

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



**Abitazioni in stabili di 1° fascia**

☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>529,63</b>	Euro <b>591,10</b>	Euro <b>652,57</b>



**Abitazioni in stabili di fascia media**

☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>401,52</b>	Euro <b>447,11</b>	Euro <b>492,69</b>

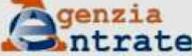


**Abitazioni in stabili di 2° fascia**

☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>377,58</b>	Euro <b>398,30</b>	Euro <b>419,02</b>

**Agenzia delle Entrate**



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: CATANZARO  
Comune: SOVERIA SIMERI  
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
Codice di zona: B2  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	600	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	1,8	N



Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, ottenendo i seguenti risultati:

*per compravendite* valutazioni comprese tra **400 e 500,00 €/mq**

*per locazioni* valutazioni comprese tra **2,00 e 3,00 €/mq**

Si precisa che i suddetti valori sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro ubicazione all'interno del Comune medesimo, dalla presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture, della consistenza e dello stato di manutenzione dell'immobile-

### **Determinazione superficie di stima**

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superf. utile</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie di stima</b>
<i>Secondo</i>	<i>Abitazione</i>	<i>83,35</i>	<i>1,00</i>	<i>83,35</i>
	<i>Balconi</i>	<i>13,15</i>	<i>0.25</i>	<i>3,29</i>
<i>Terzo</i>	<i>Lastrico</i>	<i>110</i>	<i>0.10</i>	<i>11,00</i>
<i>Terra</i>	<i>Magazzino</i>	<i>21,70</i>	<i>0,60</i>	<i>13,00</i>

***Totale Superficie di stima***

***mq 110,64***

Ved planimetria quotata (*All. 5*)



## Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **discreto**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.)*: sono risalenti all'epoca di costruzione dello stabile, con evidenti segni di usura,
- *impianti* : **impianto elettrico ed igienico sanitario**;
- *consistenza*: **pezzatura alloggio medio**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc)* : **nessuno**

considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (residenziale), sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

<u>per compravendite</u>	<b>€/mq. 400,00</b>
<u>per locazioni</u>	<b>€/mq. 200,00 mensili</b>

### Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

- *Superficie comm.le immobile* *mq 110,64*

### **1° Valore di stima**

$$\text{mq } 110,64 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 44.256,00$$



**Stima analitica per capitalizzazione dei redditi**

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 2.400,00 (sup utile abitazione mq 83,35 x media €/mq. 2,40) pari a n. 12 rate mensili di € 200,00, si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

**detrazioni per**

a)	manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	5%	€ 120,00
b)	b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria	5%	€ 120,00
	c) sfitti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 1.200,00 corrispondente a € 120,00 annue	5%	€ 120,00
c)	spese di gestione	2%	€ 48,00
d)	imposizioni fiscali medie	20%	€ 480,00
<b>Reddito netto annuo</b> (da capitalizzare)			<b>€ 1.512,00</b>

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, negozi o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.04 a 0.05 per fondi rustici o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi .



Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 3 %, per cui si avrà:

reddito netto € 1.512,00 : 0.03                      € 50.400,00

*a detrarre:*  
per vetustà 15%                                      € 7.560,00

**2° Valore di stima                                      € 42.840,00**

## VALORE DI STIMA

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti, si avrà un valore di mercato pari ad € 43.548,00 ed in **c.t. 43.500,00**

- *detrazione 10% per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile                      € 4.350,00*

**VALORE A BASE D'ASTA                                      € 39.150,00**

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

Pur trattandosi di porzioni immobiliari con autonomia reddituale e funzionale, sotto il profilo economico è svantaggioso procedere a vendite separate, pertanto si propone la costituzione di un **lotto unico** (abitazione – magazzino – lastrico) al prezzo come sopra determinato.



**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;

Il debitore Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], risulta essere proprietaria esclusiva dell'immobile per la quota di 1000/1000 pertanto non si è proceduto ad alcun progetto di divisione

**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 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;

Da quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, la costruzione, cui è compreso l'alloggio oggetto dell'esecuzione, è privo di amministrazione condominiale, pertanto non si è a conoscenza delle spese annue di gestione.

Fatta eccezione per le sole formalità di seguito elencate – che resteranno a carico della procedura- non esistono altri vincoli che gravano sull'immobile:

- *Iscrizione di Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo del 12.03.2013 n. 2012 per complessivi € 178.136,89 a favore di UBI Leasing spa contro [REDACTED] [REDACTED];*
- *Trascrizione Verbale di Pignoramento n° 5943 del 02/12/2020 a favore UBI Leasing spa con sede a Brescia contro [REDACTED] [REDACTED];*



**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;*

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione non è gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi -

**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;*

Da certificazione rilasciata dal Comune di Soveria Simeri in data 27.07.2021 prot 2106 (*ved All 6*) risulta che l'epoca di costruzione degli immobili oggetto dell'esecuzione è molto datata e non sono stati reperiti, negli archivi del Comune, titoli abilitativi edilizi rilasciati nè documentazione relativa ad eventuali abusi commessi.

Fatta eccezione per alcune inesattezze di lieve entità, gli immobili risultano comunque conformi alle planimetrie catastali

**Quesito 10** ..... *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;*

Si richiama integralmente quanto dichiarato al quesito 9



Esecuzione Immobiliare N. 101/2020  
UBI Leasing s.p.a. contro [REDACTED] [REDACTED]

**Quesito 11** ..... la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Si allega A.P.E. redatto dal sottoscritto ed acquisito dalla Regione Calabria con **prot 361041** del **18/08/2021** (ved *All 7*)

