

TRIBUNALE DI CATANZARO  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.82/2022 r.g.esp.

PARTI:

Creditore procedente: PCC NPLS 2019 SRL

Debitore esecutato: [REDACTED]

Giudice: Dr Luca MERCURI

Consulente Tecnico d'Ufficio:  
ing. Valerio AIELLO

Udienza di comparizione parti giorno 11/05/2023 ore 9:00 e ss.



# **INDICE**

## CAPO 1

		PAG
1.1	INTRODUZIONE	<b>3</b>
1.2	QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL C.T.U.	4

## CAPO 2

		PAG
2.1	RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL C.T.U.	6

## CAPO 3

		PAG
3.1	GIUDIZIO SINTETICO SULL'IMMOBILE	7
3.2	CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI	8
3.3	INDAGINI DI MERCATO	9
3.4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	10

## CAPO 4

		PAG
4.1	CONCLUSIONI	14



## 1.1 INTRODUZIONE

1.1) Il sottoscritto dott. ing. Valerio AIELLO con studio tecnico in Catanzaro alla via Sebenico,31, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro col nr. 800 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro col nr. 1191 cat. 2, è stato nominato dal Giudice per Esecuzione dr. Luca MERCURI nella procedura nr. 82/2022 come esperto stimatore del compendio immobiliare di cui trattasi. Per la stessa procedura veniva nominato come custode giudiziario esterno l'avv. Orazio ZIMMATORE. L'oggetto della procedura è costituito da unità immobiliari site nel Comune di Taverna (CZ), così descritte:

- a) unità immobiliare sita in Taverna (CZ) alla via Sant'Angelo, riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio n. 43 particella 239, sub. 7, categoria A/10;
- b) unità immobiliare sita in Taverna(CZ) alla via Sant'Angelo, riportata nel N.C.E.U. al foglio 43 particella n. 239 sub. 8 categoria A/3;
- c) unità immobiliare sita in Taverna (CZ) alla via Sant'Angelo, riportata nel N.C.E.U. al foglio 43, particella n.240 categoria C/6.

Tutti questi beni immobili risultano di proprietà della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale : [REDACTED] residente in [REDACTED] (piena proprietà 1/1) (debitrice eseguita), sottoposta ad esecuzione forzata da parte BCC NPLS 2019 S.R.L. e per essa la mandataria doValue S.p.A., società di diritto italiano con sede legale in Verona viale degli Agricoltori n.7, (creditori). Il giorno 2 di febbraio a seguito di accordi intercorsi tra il debitore e il custode giudiziario, si è proceduto all'accesso al fabbricato. Sulla scorta della documentazione preventivamente ricavata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, rilevando la corrispondenza tra quanto in atti e



la situazione. In data 06 marzo '23 tramite PEC indirizzata al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taverna facevo istanza per l'accesso agli atti necessari per questa procedura. Sono state inoltre espletatele doverose ispezioni ipotecarie che hanno dato lo stesso esito di quelle già in atti e che si riportano negli allegati. In data 10 febbraio dopo averne data comunicazione a tutti gli interessati ho proceduto a un altro, sopralluogo. Con la collaborazione del mio tecnico di fiducia geom. Franco Cardamone. Abbiamo svolto tutte le misurazioni utili per rappresentare quello che è l'effettivo stato dei luoghi e la possibilità di poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Le misurazioni svolte hanno dato luogo alle planimetrie che si allegano.

## 1.2 QUESITI POSTI DAL GIUDICE

### Capo 1.2: QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL C.T.U

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le circolari dei giudici del settore esecuzioni immobiliari);
- 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 in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore, se invece il bene è occupato da terzi con l'indicazione 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);



- 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 o 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;
- 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 dell'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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R.



6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

### **RISPOSTE AI QUESITI**

**Primo quesito: *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le circolari dei giudici del settore esecuzioni immobiliari).***

1. Il fabbricato di vecchia costruzione ricade all'interno del centro storico del comune di Taverna. Confina con la via Sant'Angelo e le particelle catastali 238 e 241. Per come rilevato dalla certificazione rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, in data il bene non ricade in nessuna delle condizioni sopra riportate, rilasciato in data 17 marzo '23 e che si allega. Nel corso dei sopralluoghi effettuati si sono scattate una serie di foto, sia all'interno che all'esterno dell'immobile e che ben descrivono lo stato dei luoghi.

**Secondo quesito: *Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.***

2. I beni oggetto di esecuzione risultano così intestati:
- \* Comune di Taverna (L070) (CZ) **Foglio 43 particella 239 subalterno n.7** categoria A/10 classe U consistenza 1,5 vani, via Sant'Angelo n. s.n.c. Piano terra, **superficie totale: 25 mq.** escluso aree scoperte. Rendita Euro 205,29, **Proprietà 1/1 della signora** [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], derivante da atto variazione del 27/11/2006 Pratica n.CZ0127540 in atti dal 27/11/2006 – Divisione-Fusione- Ristrutturazione ( n. 10639.1/2006) ;



\* Comune di Taverna (L070)(CZ) **Foglio 43 particella 239 subalterno n. 8**  
Categoria A/3 Classe 3 consistenza 7 vani Via Sant'Angelo n.2/A piano 1-2  
Rendita euro 415,75 **superficie totale 184 mq** escluso aree scoperte 182 mq. ,  
**Proprietà 1/1 della signora** [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] ,  
derivante da atto variazione del 27/11/2006 Pratica n.CZ0127540 in atti dal  
27/11/2006 – Divisione-Fusione- Ristrutturazione ( n. 10639.1/2006) .

\* Comune di Taverna (L070) (CZ) **Foglio 43 Particella n. 240**, rendita euro 48,81,  
Categoria C/6 Classe 4 **Consistenza 21 mq.**, via Sant'Angelo n.37 Piano Terra  
**Proprietà 1/1 della signora** [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] , in  
regime di separazione dei beni, derivante da atto del 07/05/2007 Pubblico  
Ufficiale ANANIA GENNARO sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 67132 –  
Compravendita nota presentata con modello unico n. 5759.1/2007 Reparto PI  
di Catanzaro in atti dal 23/05/2007.

Terzo quesito

- 3. Lo stato di possesso del bene con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore, se invece il bene è occupato da terzi con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

*Non risultano comproprietari. L'imm0bile è abitato e residenza dalla signora [REDACTED] [REDACTED] con il proprio nucleo familiare composto da: [REDACTED] [REDACTED] (coniuge), nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] (figli). Non esistono contratti registrati in epoca antecedente al pignoramento.*



## **Quarto 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);**

### 4) Stima del bene

Definizioni generali. La “Valutazione” indica l’opinione in forma scritta circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.

“Valore di Mercato” indica l’ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

Criteri valutativi. Nell’effettuare la valutazione sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione, quali, ad esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (edizione 2017) che recepisce e armonizza il quadro normativo nazionale, gli International Valuation Standards (IVS) curati dall’International Valuation Standards Council (IVSC), l’EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell’Appraisal Foundation (USA). In particolare, si rimanda al “criterio valutativo” di seguito illustrato.

- Metodo Comparativo (o del Mercato) - denominato “MCA”: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I criteri di stima in genere sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono diversi approcci, tra cui quello così detto metodo sintetico o comparativo (Market Comparison Approach - MCA), sopra espresso, e quello chiamato metodo analitico o reddituale. Il primo consiste nella



formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni e ponderazioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Nel caso in esame, per la stima dell'asset immobiliare in oggetto, poiché il mercato di riferimento si è rivelato sufficientemente attivo (presenza di comparativi), si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico comparativo (MCA). L'applicazione della metodologia del "MCA", per le particolari situazioni edilizie e catastali relative al bene oggetto d'indagine, va espletata considerando a valle, coefficienti di ponderazione, che tengano ben conto dello stato dei beni. L'indagine di mercato viene infatti espletata tenendo in considerazione comparativi di abitazioni civili indipendenti con pertinenza esterna, di similari caratteristiche di posizionamento, consistenza, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la microzona di riferimento. La successiva ponderazione a ribasso del valore estimativo, atta a considerare il "particolare stato" del fabbricato (come sopra ampiamente relazionato), quindi, viene effettuata considerando, oltre ai su detti indici di ponderazione, anche lo stato delle finiture e la totale assenza delle dotazioni impiantistiche. E' stata effettuata l'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici finanziari in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'asset immobiliare.

Tanto premesso, la presenta stima è stata svolta consultando i valori forniti da:



- **Agenzia delle entrate**- banca dati delle quotazioni immobiliari. Anno 2022 – Semestre 2. Provincia: Catanzaro – Comune: Taverna – Fascia/zona CENTRO URBANO – Codice di zona: B2 – Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico – Destinazione: Residenziale.  
TIPOLOGIA: abitazioni civili – STATO CONSERVATIVO: normale – VALORE DI MERCATO: Min. 600 €/mq – Max 800 €/mq  
-“**borsino immobiliare.it**” riporta per la stessa area, un valore di 487 €/mq con una dinamicità di mercato medio-bassa;  
- **immobiliare.it** : per una superficie utile stimata di mq. 133 da dei valori compresi tra euro 87.000 min, euro 90.000 stimato e 95.000 max.  
- **REquot.com** un valore Min di 497 €/mq e Max 664 €/mq ed ancora presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché altri esperti operatori del settore.

Le superfici possono così essere definite:

- Piano secondo mq. 100,76 + mq.17,5 (25%sup. balconi) + mq 14,74 studio, (piano ammezzato) per un **totale di mq. 133,00**.

L'indagine svolta nelle varie agenzie che operano nella zona, confermano i valori sopra richiamati che considerando lo stato delle finiture e la dotazione degli impianti, la felice posizione e i richiami storici ed artistici sempre crescenti per la cittadina di Taverna, la sua vicinanza al museo dedicato a Mattia Preti, e il facile collegamento con la Sila catanzarese, luogo di forte attrazione sia per il turismo sia locale che da altre regioni d'Italia, porta ad attribuire un più adeguato valore pari a **800 EURO/MQ**.

### **PRIMO LOTTO ABITAZIONE:**

133,00 mq. x 800 euro/mq. = **euro 106.400**

### **SECONDO LOTTO LOCALE DEPOSITO**

22,60 mq. x 600 euro/mq = **euro 13.560**



### **Quinto quesito**

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

*La vendita del cespite può essere fatta senza alcun altro aggravio di spesa, o frazionamenti, considerando il primo lotto costituito dall'abitazione al secondo piano, comprensiva del piano ammezzato (studio) e un secondo lotto comprendente il locale deposito comprensivo di servizio igienico.*

### **Sesto quesito**

**6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.**

*Il cespite è di proprietà esclusiva della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (cod. fisc.: [REDACTED]) che detiene il diritto di proprietà per 1/1. La vendita non necessita quindi di ulteriori adempimenti.*

### **Settimo 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.**

*Non esistono vincoli o oneri o formalità del tipo richiamato nel quesito, tanto si può anche verificare dall'attestato rilasciato dal tecnico responsabile del comune di Taverna.*



### **Ottavo quesito**

**8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o 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.**

*Dalle verifiche effettuate e dai riscontri sulla documentazione in atti e presso gli Uffici Pubblici, il bene da sottoporre a vendita non risulta gravato da alcuno dei vincoli, pesi o affrancazioni di cui trattasi.*

### **Nono 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.**

*Dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico comunale si è potuta verificare la regolarità edilizia dell'intero cespite. Dalla certificazione che si allega si evince che il fabbricato è stato **realizzato in data antecedente al 1967**, che in data 26/03/2001 prot.n. 1407 è stata presentata una Denuncia d'Inizio Attività (D.I.A.) prot.n.1407 con oggetto "Risanamento conservativo e miglioramento statica di un fabbricato in muratura", precisando che su detto immobile **è stato rilasciato certificato di agibilità giusto atto prot. n.7059 del 30.11.2006** per il solo vano "locale censito in catasto urbano al sub. 7 particella 239 foglio 43 cat. A/10. Vengono rilasciati inoltre:*

- *Copia del certificato di destinazione urbanistica;*
- *Stralcio modello DIA prot.1407 del 26.03.2001;*
- *Stralcio agibilità prot.n. 7059 del 30.11.2006.*



***Decimo 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 dell'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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

*Stante le dichiarazioni rese dal responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale non esistono istanze di condono per la realizzazione di opere abusive in corso di definizione e nemmeno in epoche pregresse*

***Undicesimo quesito***

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

***Si allega l'Attestato di Prestazione Energetica.***



## **CONCLUSIONI**

La vendita del cespite si può espletare meglio in due lotti:

**PRIMO LOTTO** costituito dall'abitazione che dall'atrio d'ingresso, prospiciente alla strada comunale via Sant'Angelo, con una scala interna raggiunge il piano ammezzato con un primo locale (studio), il secondo piano (abitazione) comprende due stanze da letto un ampio soggiorno e cucina, un bagno e ripostiglio. Gli ambienti si presentano in buone condizioni di conservazione ben esposte e arieggiate i finimenti (pavimenti, porte e soffitti sono di buona qualità.

### **PRIMO LOTTO ABITAZIONE:**

$133,00 \text{ mq.} \times 800 \text{ euro/mq.} = \text{euro } 106.400$

**SECONDO LOTTO (DEPOSITO)**: questo locale, ha una superficie netta di circa mq.22,60 comprende un piccolo servizio igienico ed ha un solaio ad altezza variabile da h= 3,23 m. a pendenza per raggiungere h=2,20 (Le misure sono ad intradosso solaio). Ha due accessi, Il primo dalla via Sant'Angelo ed il secondo dalla corte interna.

### **SECONDO LOTTO LOCALE DEPOSITO**

$22,60 \text{ mq.} \times 600 \text{ euro/mq} = \text{euro } 13.560$

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Valerio AIELLO



