

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 52/2015 promossa da:

GIULIO EINAUDI EDITORE S.P.A.

contro

Giudice Esecuzione Dott.ssa Giovanna GIOIA

C.T.U. incaricato Geom. Fabio LICCARDO

RELAZIONE DI STIMA

affidente fabbricato sito nel Comune di Catanzaro -- (CZ)

ALLEGATI

1. Allegato n. 1 - Stralcio P.R.G. Comunale
2. Allegato n. 2 - Stralcio Estratto di mappa catastale
3. Allegato n. 3 - Planimetria catastale
4. Allegato n. 4 - Planimetria stato attuale
5. Allegato n. 5 - Visura storica catastale
6. Allegato n. 6 - Ispezione ipotecaria
7. Allegato n. 7 - Documentazione fotografica
8. Allegato n. 8 - Verbale di sopralluogo del 04.11.2015

C.T.U.
Geom. Fabio Liccardo

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Fabio Liccardo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 2714, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Ufficio

Esecuzione Immobiliari, relativamente alla procedura promossa da [redacted] contro [redacted] (E.E. n. 52/2015), dichiara quanto segue:

In data 06.10.2015 si è recato presso il Tribunale di Catanzaro e, dopo avere dichiarato di accettare l'incarico, ha prestato giuramento di rito in presenza del G.E.

Tutto ciò premesso, il 4 Novembre 2015 alle ore 15.30, il sottoscritto, dopo avere avvisato la parte esecutata a rendere accessibili gli immobili oggetto del pignoramento, si è recato in via Gradoni Porta Marina n° 9 del Comune di Catanzaro, dove risulta ubicata l'unità immobiliare da stimare ed ivi alla presenza del [redacted] ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziati 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.

Le operazioni iniziate alle ore 15,30 si sono protratte fino alle ore 16,15, è stato quindi redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dal presente [redacted]

Pertanto, sulla base di quanto potuto rilevare, il sottoscritto espone le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

In via preliminare si precisa quanto segue:

il bene immobile (fabbricato) oggetto del pignoramento, ricade nel Comune di Catanzaro, così identificato:

- Alloggio adibito a civile abitazione, al primo terra di uno stabile sito in via Gradoni Porta Marina n° 9, censito nel N.C.E.U. al fog 48 p.lla 1268 sub 1.

BENE IN CATANZARO VIA GRADONI PORTA MARINA n. 9 - piano Terra
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente ad un appartamento sito nel Comune di Catanzaro, Via Gradoni Porta Marina n. 9, piano terra.

E' composto da una piccola cucina, soggiorno, un vano letto e bagno.

Misura una superficie lorda di mq 50,50 circa (utile mq 38,24).

Nel N.C.E.U. è censito al foglio di mappa 48 particella 1268 sub 1 categoria A/4 classe 2, vani 3 rendita euro 120,85 in testa alla [redacted] proprietario per 1000/1000.

Confina ad Est con la via Gradoni Porta Marina (dalla quale si accede al fabbricato); a Sud con Vico II° Gradoni Porta Marina; ad Ovest e a Nord con altra ditta.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale (centro cittadino) con parcheggi esistenti a tariffa e/o per residenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree del centro urbano.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La zona è provvista di collegamenti pubblici.

Servizi offerti dalla zona: farmacie, negozi, scuole varie, servizi terziari vari, uffici pubblici, istituti di credito, assicurativi, postali, servizi ricreativi.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato sig. [redacted] che utilizza l'immobile come propria residenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2 Convenzioni e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.5 Vincoli ed oneri condominiali: **Nessuno**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno cancellati a spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Nessuna.

4.2.2 Trascrizioni

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili del 20.04.2015 di Rep n° 2464/2015 trascritto in data 03.06.2015 al n° 6200 del R.G. ed al n° 4973 del R.P. da Pubblico Ufficiale U.N.E.P. di Catanzaro a favore di

4.3 Giudizio di conformità urbanistico- edilizia e catastale

4.3.a Conformità urbanistico edilizia:

Da indagini eseguite presso gli uffici del Comune di Catanzaro, l'immobile risulta di antichissima costruzione (ante'42), per come si evince dall'allegato stralcio al P.R.G., nonché dalla attuale planimetria catastale, presentata in data 21.12.1939, per cui non risultano concessioni edilizie in quanto non previste dal regolamento edilizio vigente in quel periodo.

4.3.b Conformità catastale:

Il locale WC così come rappresentato nella planimetria stato di fatto, non risulta inserito nella planimetria esistente in Catasto. Per tale motivo lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria catastale (ved. allegati n. 3 e 4).

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale: [redacted] proprietario per 1000/1000, divenuto proprietario in seguito alla Denuncia di Successione di [redacted] (padre) del 12.05.1980, registrata a Catanzaro il 03.06.1980 al n. 79 vol. 312, Voltura n. 1618/1980.

Precedenti: [redacted] a seguito di atto di compravendita del 16.01.1959 Notaio Felice Scalfaro e registrato a Catanzaro il 15.02.1959 n. 2291 Vol. 219. [redacted] padre dell'esecutato [redacted]

6. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano presentate pratiche edilizie per l'immobile sopra descritto.

7.1 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI AL PUNTO A

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano Terra di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '30, e che comprende anche altre unità immobiliari a destinazione residenziale, sito in via Gradoni Porta Marina.

E' composto da una piccola cucina, soggiorno, un vano letto e bagno.

Nel N.C.E.U. è censito al foglio di mappa 48 p.lla 1268 sub 1 categoria A/4 classe 2, vani 3 rendita euro 120,85 in testa alla [redacted] proprietario per 1000/1000.

Confina ad Est con la via Gradoni Porta Marina (dalla quale si accede al fabbricato); a Sud con Vico II° Gradoni Porta Marina; ad Ovest e a Nord con altra ditta.

L'alloggio misura:

Destinazione	Sup.Lorda	Coeff.	Sup.comm.le	Esposizione	Condizioni
Abitazione	50,50	1,00	50,50	Est	pessime

Caratteristiche descrittive:

<i>Struttura portante (travi e pilastri)</i>	materiale: muratura, condizioni scarse
<i>Solai</i>	materiale: c.a. solaio misto in c.a./laterizio, condizioni mediocri
<i>Infissi esterni</i>	materiale: in alluminio con scure, senza avvolgibili
<i>Infissi interni</i>	materiale: in legno tamburato la porta che separa il soggiorno dalla camera da letto, in pvc quella del WC.
<i>Pareti esterne</i>	rivestimento: intonaco civile spessore cm 3 circa senza tinteggiatura
<i>Pavim. interna</i>	materiale: piastrelle in ceramica
<i>Rivestimento pareti interne</i>	materiale: intonaco civile e soprastante tinteggiatura ; piastrelle in ceramica sulle pareti del WC e della cucina per una altezza di mt 2,00
<i>Impianto elettrico</i>	esteso sotto traccia
<i>Fognatura</i>	l'alloggio è allacciato alla rete fognaria comunale
<i>Idrico</i>	l'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale esistente -

L'alloggio non è fornito di *Attestato di Prestazione Energetica* di cui al D.L. n. 63 del 04/06/2013

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:**8.1 Criterio di Stima**

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, ha ritenuto opportuno valutare detto immobile sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*".

A tale scopo 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'alloggio.

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

8.2 Indagini di mercato

Stabiliti i criteri di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche del lotto in questione.

Per immobili aventi le stesse caratteristiche ed ubicati nel Comune di Catanzaro, si è proceduto quindi ad acquisire, da una parte, i prezzi unitari €/mq di abitazioni simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di alloggi simili esistenti sul mercato delle compravendite.

Sulla base delle informazioni raccolte sul posto e di autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, per immobili aventi caratteristiche più prossime a quella in oggetto ed ubicate nel Comune di Catanzaro, si sono ottenuti i seguenti risultati:

per compravendite

- per abitazioni di metratura fino a 50 mq il prezzo delle compravendite è compreso tra 1.100 e 1.500 €/mq;

per locazioni

- per abitazioni di metratura fino a 50 mq il prezzo delle locazioni è compreso nella forbice tra 250,00 e 350,00 € mensili.

Si precisa che i valori suddetti 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, della presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture e dello stato di manutenzione dell'immobile.

8.3 Definizione dei valori di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, sulla base dei parametri di cui sopra e della personale esperienza acquisita nel settore, sono stati desunti per l'immobile oggetto della vendita, i seguenti valori:

- valore di compravendita per mq di superficie comm.le €/mq 1.200,00

- valore locativo € 280,00 mensili

8.4 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 alloggio mq 50,50
Totale superficie di stima mq 50,50

Valore 1° metodo di stima (comparativa)

mq 50,50 x 1.200,00 €/mq = € 60.600,00

8.5 Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Tale metodo di stima si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'alloggio.

Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 3.360,00 (n. 12 rate mensili di € 280,00), 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%	€ 168,00
b) lavori periodici dell'appartamento ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria	5%	€ 168,00
c) c) sfiti ed insolvibilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'appartamento rimanga sfitto per tre mesi, si ha una perdita di € 840,00 corrispondente a € 84,00 annue	2,5%	€ 84,00
d) spese di gestione	2%	€ 67,20
e) imposizioni fiscali medie	30%	€ 1.008,00
Reddito netto annuo (da capitalizzare)		€ 1.864,80

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

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

Considerato che l'alloggio ad uso "residenziale" è senza dubbio uno degli investimenti che esprime più fiducia nell'ambito del mercato immobiliare, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 2%, per cui si avrà:

reddito netto € 1.864,80 : 0.02 € 93.240,00 (valore a nuovo)

a detrarre:

per vetustà (fabbricato e alloggio) 27% € 25.174,80

Valore 2° metodo di stima (per capitalizzazione dei redditi) € 68.065,20

9. CONCLUSIONI

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato, per cui, operando la media tra il 1° ed il 2° metodo di stima, come sopra conseguiti, si avrà:

Valore 1° metodo di stima: € 60.600,00

Valore 2° metodo di stima: € 68.065,20

Valore mediato € 64.332,60 ed in c.t. € 64.000,00

Si fa comunque presente che tale giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, significando che il valore effettivo di vendita può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa, in relazione al particolare e contingente momento economico –

Per ogni altro particolare si rimanda agli elaborati allegati.

Catanzaro, li 31.12.2015

Il C.T.U.

Geom. Fabio Liccardo