

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 15/2023 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORI S.P.A.

CONTRO



RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott.ssa Chiara Di Credico**

II 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.	3
3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO	4
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
5. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI COMPROPRIETARI.....	6
6. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO	7
7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO	7
8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO	7
9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	8
10. STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	8
10.1 - Criteri di Stima utilizzati	8
10.2 - Analisi del Mercato locale	8
10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato degli immobili.....	9
11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10

ALLEGATI:

- 1) - Visura Catastale;
- 2) - Planimetria Catastale dell'immobile pignorato;
- 3) - Verbale di primo accesso e sopralluogo;
- 4) - Certificato di Collaudo D.I.A. prot. n° 61008 del 10/07/2009;
- 5) - Quotazioni immobiliari della Zona B6 del Comune di Catanzaro rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 6) - Quotazioni immobiliari della Zona B6 del Comune di Catanzaro rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso residenziale;
- 7) - Attestato di Prestazione Energetica;
- 8) - 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.ssa Chiara Di Credico del 04/09/2023 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° 13/2023 del Registro Generale delle Espropriazioni Immobiliari, promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORI S.P.A. con sede legale in Roma, Via Altiero Spinelli n. 30, contro [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 sottoscritto, accompagnato dal custode giudiziario Avv. Emilio Reitano Pandullo, in data 11/10/2023 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, constatando che lo stesso risulta essere occupato come abitazione principale [REDACTED]

[REDACTED] ed ha quindi proceduto alla ricognizione generale dell'immobile effettuandone anche il rilievo fotografico.

La relazione preliminare di cui sopra è stata depositata in data 13/11/2023.

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

Il creditore, in data 07/08/2023, in uno con la nota di trascrizione del pignoramento, 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.



3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEL BENE PIGNORATO

Il pignoramento in oggetto riguarda un appartamento sito in Catanzaro Via Discesa Carbone n° 45.

I dati catastali dell'alloggio risultano i seguenti:

- Abitazione di tipo economico censita nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 48, particelle graffate 1336 sub 3 e 1340 sub 4, Via Discesa Carbone n° 45, Piano 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4 vani, Superficie totale 102 mq, Superficie totale esclusa aree scoperte 101 mq, Rendita Catastale euro 268,56.

L'appartamento confina ad est con Via Gradoni Porta Marina, a Nord con Via Discesa Carbone, ad ovest con Vico V Carbone, ed a sud con altro fabbricato, salvo altri.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato al primo piano di un edificio di antica edificazione a due piani fuori terra sito in Catanzaro, nella zona sud del centro storico della città, all'angolo tra Via Gradoni Porta Marina e Via Discesa Carbone, (vedi Figg. 1 e 2), avente struttura portante in muratura di pietrame dello spessore di circa 70 cm e copertura a falde inclinate con manto in tegole coppi.



Fig. 1 – Ubicazione dell'immobile pignorato su scala territoriale



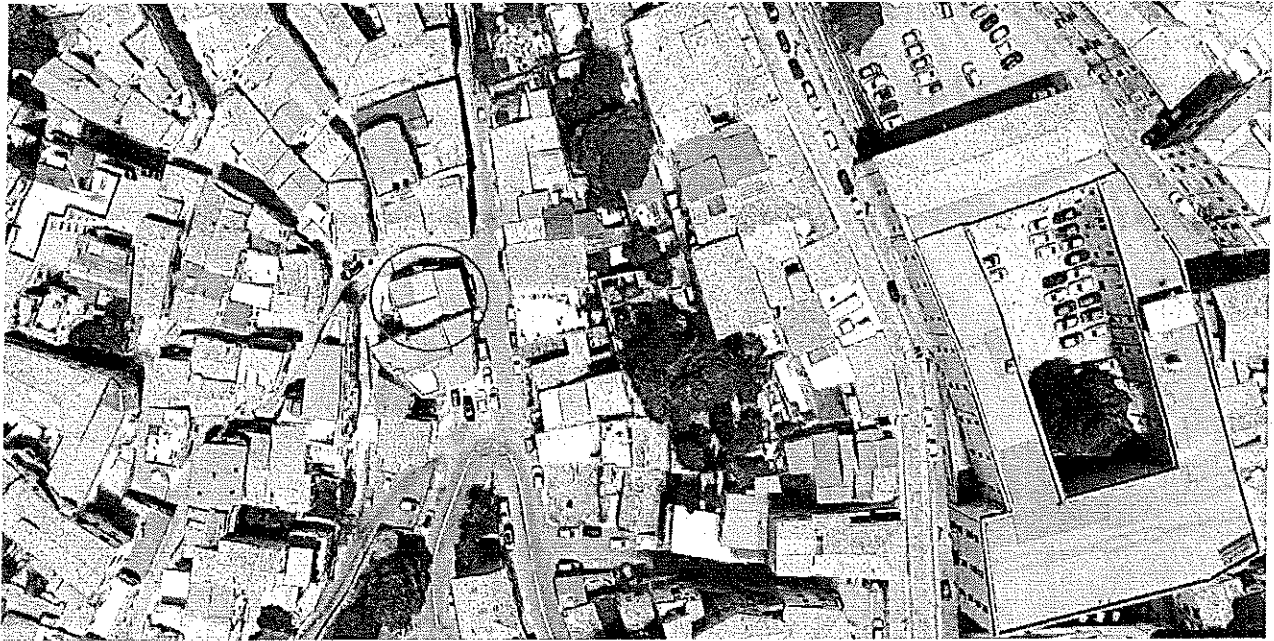


Fig. 2 – Ubicazione dell'immobile pignorato su ortofotografia

L'appartamento pignorato, caratterizzato da una superficie coperta di circa 84 mq, ha accesso indipendente da Via Discesa Carbone mediante una piccola scala esterna, ed affaccia ad est su Via Gradoni Porta Marina e ad ovest su Vico V° Carbone.

L'immobile, realizzato in epoca antecedente al 1942, è stato ristrutturato nel 2012 giusta Dichiarazione di Inizio Attività prot. n° 61008 del 10/07/2009 e successivamente ampliato nel 2018 per fusione con una unità immobiliare adiacente giusta C.I.L.A. presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Catanzaro protocollo n°114864 del 30/11/2018, pratica n° 527.

Esso si sviluppa su due livelli: una zona giorno a doppia altezza e con tetto in legno a vista composta da ingresso, bagno, e cucina-soggiorno con due piccoli balconi della superficie di circa mq 0,50 ciascuno, aventi affaccio su Via Gradoni Porta Marina, ed una zona notte, raggiungibile dal soggiorno mediante una scala interna composta da n° 7 gradini ed anch'essa con tetto in legno a vista, in cui si trovano una camera passante, con piccolo balcone della superficie di mq 0,60 circa avente affaccio su Via Discesa Carbone, ed una camera da letto con bagno e balcone della superficie di circa mq 3,00, avente affaccio su Vico V° Carbone.

Nella zona giorno, al di sopra della cucina, si trova un soppalco adibito a guardaroba avente altezza variabile da m. 0,90 a m. 1,85 e superficie utile di m. 10,70 circa raggiungibile mediante una scala interna ubicata dietro la cucina stessa ed al di sotto della quale è ricavato un piccolo ripostiglio.



L'immobile presenta buone finiture, con pavimenti e rivestimenti in grés porcellanato nella zona giorno e nei bagni, ed in parquet nella zona notte, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio-legno con vetrocamera, e si trova in buono stato di conservazione, a meno di alcune tracce di umidità presenti nella cucina-soggiorno, dovute ad infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura, che l'esecutata ha dichiarato di aver riparato.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto idrico sanitario e di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano del tipo a condensazione.

5. TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

L'immobile pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 48 particelle graffate 1336 sub 3 e 1340 sub 4, risulta così distinto per fusione-diversa distribuzione degli spazi interni del 21-12-2018 pratica n. CZ0101696 in atti dal 21-12-2018 (n. 16271.1/2018), che ha soppresso le particelle 1336 sub 2 e 1340 sub 3 dalle quali ha avuto origine l'immobile stesso.

Esso risulta in piena proprietà 1/1

è così pervenuto alla suddetta:

- L'immobile all'epoca censito al foglio 48 particella 1336 sub. 2 è pervenuto per la piena proprietà, da titolare della piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita, Notaio Gualtieri Paola, del 30-10-2014, rep. 159244 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 04-11-2014 al n. 12826 del registro generale e al n. 10523 del registro particolare.
- L'immobile all'epoca censito al foglio 48 particella 1340 sub 3 è pervenuto per la piena proprietà, da titolare della piena proprietà bene personale, per atto di permuta, Notaio Lo Schiavo Antonio Maria, del 22-02-2012, rep. 122/103 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 24-02-2012 al n. 3026 del registro generale e al n. 2545 del registro particolare.



6. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 11/10/2023 si è verificato che l'immobile pignorato è occupato quale abitazione principale [REDACTED] Non ricorrono nel caso le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.

7. REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile, realizzato in epoca antecedente al 1967, è stato ristrutturato nel 2012 giusta Dichiarazione di Inizio Attività prot. n° 61008 del 10/07/2009 intestata [REDACTED] e conclusa in data 01/02/2012, giusto Certificato di Collaudo Finale protocollato in data 15/02/2012 con n° 13616 (All. n° 4), e successivamente ampliato nel 2018 per fusione con una unità immobiliare adiacente giusta C.I.L.A. presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Catanzaro protocollo n° 114864 del 30/11/2018, pratica n° 527, [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo si è verificato che non esistono difformità tra i titoli abilitativi sopra richiamati, la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile.

Dalle ricerche effettuate non risulta sia stato rilasciato il Certificato di Agibilità.

8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Sull'immobile pignorato gravano le seguenti formalità:

- 1) - Ipoteca volontaria a concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01-07-2016 al n. 8639 del registro generale e al n. 993 del registro particolare, di Euro 124.000,00, Notaio Gualtieri Paola del 30-06-2016, rep. 161647/50650, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma c.f. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 62.000,00, durata 15 anni [REDACTED] titolare della piena proprietà. **Grava la piena proprietà del bene censito al foglio 48 particella 1340 su b. 3.**
- 2) - Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 14-02-2023 al n. 2007 del registro generale e al n. 1576 del registro particolare, Corte di Appello di Catanzaro -Unep di Catanzaro del 17-01-2023, rep. 44, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma c.f. 09339391006, a carico [REDACTED] titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto di pignoramento.



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

L'immobile pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare e pertanto non risulta possibile la formazione di lotti separati.

10. STIMA DEL BENE PIGNORATO

10.1 - Criteri di Stima utilizzati

Per la stima del bene pignorato 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 dell'immobile 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, l'epoca di costruzione, lo stato di consistenza, il grado di funzionalità, il grado di finitura e la qualità dei materiali impiegati, la tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni degli immobili, e lo 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 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.

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° 5) ubicati nella zona in oggetto (Zona B6 del Comune di Catanzaro), nel 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti:

- *Abitazioni Civili:* da un minimo di 860,00 €/mq ad un massimo di 980,00 €/mq

Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Borsino Immobiliare.it – vedi All. n° 6), le quotazioni degli appartamenti nella Zona B6 del Comune di Catanzaro risultano le seguenti:

- *Abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:*

da un minimo di 849,00 €/mq ad un massimo di 1.115,00 €/mq

- *Abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:*

da un minimo di 682,00 €/mq ad un massimo di 898,00 €/mq

- *Abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media della zona:*

da un minimo di 622,00 €/mq ad un massimo di 774,00 €/mq

10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato dell'immobile

Tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare locale e delle condizioni specifiche in cui si trova l'immobile pignorato, ed in particolare della sua tipologia, localizzazione nell'ambito di riferimento e consistenza, del grado di finitura e degli impianti di cui è dotato, nonché dello stato d'uso e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta può essere considerato pari a 1.000,00 €/mq.

Ai fini della stima dell'immobile, considerato che sia le murature perimetrali esterne che quelle di separazione con le unità immobiliari adiacenti superano lo spessore di 50 cm, il calcolo della superficie coperta commerciale si effettua computando le murature perimetrali di confine verso l'esterno fino ai primi 50 cm di spessore, ed i muri di separazione tra unità immobiliari fino a 25 cm di spessore, per cui la superficie coperta commerciale dell'immobile risulta pari a circa mq 76,50.

Per quanto riguarda le superfici accessorie il valore di mercato può essere stimato parametrizzando dette superfici al valore della superficie coperta, applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 50% della superficie utile per il soppalco ed al 30% per i balconi.



La stima dell'immobile pignorato risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta commerciale mq. 76,50 x €. 1.000,00/mq	= €.	76.500,00
- Superficie soppalco: mq. 10,70 x 0,50 x €. 1.000,00/mq	= €.	5.350,00
- Balconi mq. 4,60 x 0,30 x €. 1.000,00/mq	= €.	<u>1.380,00</u>
Sommano	€.	83.230,00

In definitiva, quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, censito nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa 48, particelle graffate 1336 sub 3 e 1340 sub 4, Via Discesa Carbone n° 45, Piano 1, Categoria A/3, Classe 3, risulta pari a €. 83.230,00.

(Diconsi euro ottantatremiladuecentotrenta/00=====)

11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli impianti idrico-sanitari, elettrici e di riscaldamento dell'immobile si presentano in buono stato di manutenzione e di efficienza.

Per l'impianto elettrico risulta rilasciata dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M. 22/01/2008 in data 08/02/2012 da parte dell'installatore ditta [REDACTED] [REDACTED] sede in Lamezia Terme (CZ).

Per l'impianto di riscaldamento risulta rilasciata dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M. 22/01/2008 in data 20/11/2010 da parte dell'installatore ditta [REDACTED] [REDACTED] sede in Lamezia Terme (CZ).

Entrambi i certificati risultano allegati al Certificato di Collauda Finale della Dichiarazione di Inizio Attività prot. n° 61008 del 10/07/2009, protocollato presso il Comune di Catanzaro in data 15/02/2012 con n° 13616 (All. n° 4).

Per quanto riguarda infine l'Attestato di Prestazione Energetica, questo è stato rilasciato dallo scrivente in data 08/04/2024 e registrato in pari data presso il Catasto degli Attestati di Prestazione Energetica della Regione Calabria con codice identificativo n° 7902324000159436 (All. 7). Così come risulta dal suddetto attestato, l'immobile pignorato risulta classificato in Classe Energetica "F".

Catanzaro, lì 08/04/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bifonti

