

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **121/2021 R.G.E.** promossa da

B.N.L. S.P.A.

CONTRO

██████████ +1

Giudice Esecuzione: dott. Pierpaolo VINCELLI

Custode incaricato: avv. Roberta Lucia NERI

Esperto incaricato: geom. Gianluca BULOTTA

RELAZIONE FINALE

Data: 18 marzo 2022

Il C.T.U.

geom. Gianluca Bulotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	6
<i>1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	6
<i>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	7
<i>1.3 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE</i>	7
<i>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE</i>	7
<i>1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI</i>	8
CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA’ - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	10
<i>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA’</i>	10
<i>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO</i>	10
<i>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</i>	12
CAP 3 – STATO DI POSSESSO	12
CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI	13
CAP 5 – DIFFORMITA’ URBANISTICHE E CATASTALI	14
CAP 6 – STIMA DELL’IMMOBILE	15
<i>6.1 – CRITERI DI STIMA</i>	15
<i>6.2 – STIMA DELL’IMMOBILE</i>	17
<i>6.3 – VALORE DI STIMA</i>	17
CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI	18
INDICE DEGLI ALLEGATI	18

PREMESSA

Nell'udienza del 02 gennaio 2022, il Giudice delle Esecuzioni dott. Pierpaolo Vincelli ha nominato il sottoscritto geom. Gianluca Bulotta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2872, quale esperto nella procedura n. 121/2021 R.G.E. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. contro i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], accettando l'incarico affidatogli in data 05 gennaio 2022.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2. 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, 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;*
- 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 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 eventuali conguagli;*
- 7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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 e se via 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; 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;*
- 10. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 21 aprile 2022, previo deposito di breve relazione scritta in ordine ai punti 1) 2) e 3) con allegata documentazione fotografica, all'esito del necessario sopralluogo.

in data 21 gennaio 2022 alle ore 16.00, dopo avere precedentemente concordato la data con il custode nominato, avv. Roberta Lucia Neri, il sottoscritto unitamente alla custode suddetta, si è recato presso l'immobile oggetto del procedimento, sito al civico 65 di Viale dei Tulipani di Catanzaro, per dare avvio alle operazioni peritali.

In tale circostanza in virtù del preavviso inviato dalla custode, erano presenti gli esecutati, Signori ██████████, assistiti dall'avvocato Donatella Montesano coadiuvata dall'Avv. Francesco Caracciolo.

È stato fatto un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di sull'immobile oggetto del procedimento, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 17.10 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti nessun'escluso.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., nonché dopo aver depositato "relazione iniziale" con allegati (1-6) in data 31 gennaio u.s., adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato nella immediata periferia del Comune di Catanzaro, esattamente all'interno del caseggiato posto all'imbocco della bretella che dal quartiere Siano porta alla Rotatoria "B. Gualtieri", al civico 65 (catastalmente 1) di Via dei Tulipani.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale), nonché in posizione molto vantaggiosa per gli spostamenti, in quanto molto vicina sia al centro urbano di Catanzaro, sia sulla strada che collega il quartiere marinaro.

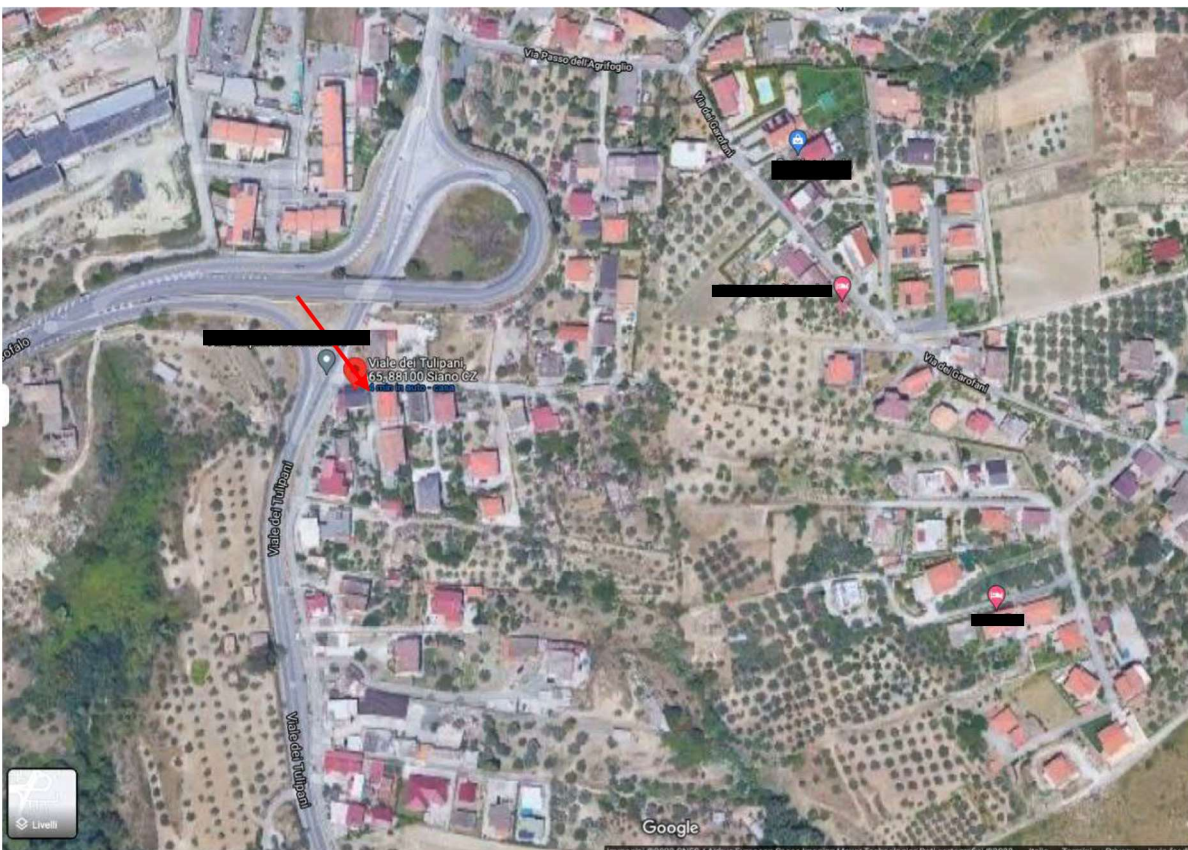


Immagine satellitare (Google Maps) con ubicazione degli immobili oggetto del procedimento

1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Catanzaro come di seguito:

Foglio n. 50 particella 215 subalterno 1, Zona censuaria 4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 71, rendita catastale euro 144,61.

Intestazione:

½ della proprietà a [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed

½ della proprietà a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Nell'allegato "03" la relativa visura catastale.

1.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 65 (catastalmente 1) di Viale dei Tulipani di Catanzaro, al piano terra di un fabbricato a due piani.

L'immobile confina a Nord ed Ovest con Viale dei Tulipani, a sud con piccola corte di pertinenza del fabbricato, ad Est con sub. 2. Ha ingresso diretto dalla via pubblica, è costituita da un soggiorno, piccola cucina, ingresso disimpegno, bagno e una camera da letto.

1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI

L'immobile si presenta con evidenti segni di umidità, come meglio rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (all. 2). Le finiture sono medie ed in normale stato d'usura. Gli impianti risultano efficienti anche se vetusti in medie condizioni d'uso.

Le caratteristiche dell'immobile si possono riassumere nella seguente tabella riepilogativa:

TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Muratura/C.A.
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Alluminio anodizzato con scuri di colore chiaro
Porte interne	Legno
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale al quarzo di colore giallo
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia di vecchia realizzazione
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Non presente. N.B. i fuochi della cucina sono alimentati da bombola GPL
Impianto di climatizzazione	Una unità da 9000 BTU
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non Presente

Dettaglio superfici

Cucina: mq 8,20

Soggiorno: mq 17,53

Camera: mq 12,15

Ingresso/Dis.: mq 3,94

Ripostiglio: mq 3,25

WC: mq 6,00

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine, desunta dalle risultanze dei rilievi e delle relative restituzioni grafiche dello stato di fatto (all. 10) è pari a mq 71,00 circa.

Considerando le superfici precedentemente indicate ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica, si ottiene il seguente valore della **Superficie Commerciale (Sc)** che nel nostro caso è pari alla Superficie Lorda di cui in precedenza:

Sc = mq 71,00

CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Archivio Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro

L'immobile in parola è stato acquisito dai signori ██████████ con atto pubblico di compravendita del Notaio Paola Gualtieri del 15/03/2010 Rep. N. 150827 (cfr all. 4).

2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma *SiSTer/Atto notarile Rep. N. 150827 del 12/03/2010*

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 65 di Viale Dei Tulipani di Catanzaro, e fa parte di un fabbricato a due piani f.t. realizzato presumibilmente a metà degli anni 60 del secolo scorso. Lo stesso risulta essere stato edificato con Licenza Edilizia n. 7987 rilasciata dal Comune di Catanzaro 14/12/1967 per come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Paola Gualtieri rep. 150827 del 12/03/2010. È stato altresì interpellato il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro con regolare richiesta accesso atti in data 11/01/2022 e successivo sollecito del 28/02/2022. Le cui risultanze pervenute in data 17/03/2022 hanno avuto esito negativo, per come riportato nella nota di cui all'allegato 8.

Dal punto di vista prettamente urbanistico, il fabbricato ricade in area "B2" secondo il PRG Comunale vigente, scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Catanzaro

2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

- Non risulta certificazione di abitabilità;
- Non risulta l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.) Pertanto è stato redatto ed inviato nel portale "Ape Calabria" della Regione Calabria il relativo attestato APE avente codice identificativo <97902329000108774> dal quale si evince che l'immobile ha classe energetica ² "F";
- Non risulta certificazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 37/08 ex 46/90).

CAP 3 – STATO DI POSSESSO

Durante la fase di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato di risiedere unitamente alle proprie figlie nell'immobile oggetto dell'esecuzione. Circostanza confermata dalla certificazione dell'ufficio anagrafe del comune di Catanzaro (all. 8).

Da risultanze delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultano contratti registrati alla data antecedente il pignoramento (cfr all. 5).

² D.M. 26 giugno 2015

CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate sportello e piattaforma *SiSTer*

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano.

Domande di Condono Edilizio:

non risultano.

Esistenza di oneri condominiali

non risultano

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della

procedura:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 15/03/2010 - Registro Particolare 696 Registro Generale 4027
Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 150828/44094 del 12/03/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 03/12/2021 - Registro Particolare 13931 Registro Generale 16761
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 7145 del 02/11/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Le difformità presenti enunciate nel precedente capitolo riguardano sostanzialmente la diversa distribuzione interna degli ambienti e la non corretta rappresentazione grafica della planimetria, aspetto che andrà certamente sanato onde consentirne la commerciabilità del bene. Pertanto, andrà attuato senza indugio un *“accertamento di conformità edilizia”* nei termini previsti dall’art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia) con contestuale variazione catastale, avendo l’accortezza di bonificare altresì il disguido sull’elaborato planimetrico. Si analizza di seguito il costo per il conseguimento della conformità:

Oblazione ³	€ 1.000,00
Diritti di segreteria comunale ⁴	€ 64,20
Oneri professionali ⁵	€ 1.907,45

³ Importo tabellare da versare in favore della tesoreria comunale

⁴ Importo relativo all’anno 2022 <https://www.comune.catanzaro.it/ambiente/urbanistica/>

⁵ Comprende stesura e presentazione SCIA in sanatoria su portale SUE e variazione catastale comprensiva dei relativi tributi (escluse eventuali sanzioni di cui all’articolo 28, comma 1, del Regio decreto-legge n. 652/1939), IVA e CNP

Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale pari a **€ 2.971,65**
(duemilanovecentosettantuno/65)

CAP 6 – STIMA DELL'IMMOBILE

6.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare - “Guida alla stima delle abitazioni” quarta edizione – DEI Editore

Prima di procedere con la mera valutazione dell'immobile in parola, bisogna fare una premessa: c'è un problema di fondo in quanto, chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il giusto prezzo che un determinato bene deve avere. Tuttavia, il prezzo per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un punto di incontro tra due ipotetiche volontà: dell'acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione. Naturalmente alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. A questo punto bisogna fare ricorso ad una metodologia scientificamente corretta e al contempo semplice. Il metodo diretto per comparazione è quella particolare stima, a detta dei teorici, che ci permette di arrivare ad un risultato che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Si basa sulla comparazione con esperienze di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nella medesima zona, reperendo un certo numero di dati storici, effettivamente riscontrati in operazioni di compravendita inserendo il bene da stimare nel gradino che presenta maggiori analogie. Inoltre, bisogna considerare che ci sono dei fattori che influenzano il valore nella stima di immobili, facendolo discostare rispetto a quello medio di mercato, che sono i seguenti:

- le caratteristiche dell'immobile;
- la posizione dell'immobile;
- lo stato di manutenzione dell'immobile.

Il primo fattore esprime la qualità dell'immobile, rispetto a quelli medi della zona in esame; pertanto, si userà un coefficiente (K1) da moltiplicare per il valore complessivo dell'immobile. Il secondo ne analizza la sua posizione e ne esprime un apprezzamento in base al piano, alla esposizione, al rumore ecc. utilizzando un ulteriore coefficiente (K2) qualora si ravvisi uno o più di tali caratteristiche. Il terzo ed ultimo fattore tiene conto di eventuali spese per la manutenzione straordinaria che eventualmente si dovranno affrontare che influisce sul suo valore, attraverso un coefficiente di deprezzamento (K3). I suddetti coefficienti verranno applicati nei singoli casi della stima degli immobili oggetto di valutazione, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella letteratura tecnica.

Definito il metodo di stima, da indagini effettuate presso gli operatori immobiliari, confermate anche dalle quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fonte sito www.agenziaentrate.gov.it Anno: 2021 Semestre: I) è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili a quella in oggetto, oscilla da 940,00 Euro/mq a 1.150 Euro/mq (all. "13"). Si ritiene congruo assumere il valore medio di **1.045,00 Euro/mq.**

Avendo a disposizione tutti questi elementi, insieme alla consistenza data dalla Superficie Commerciale precedentemente calcolata, si procede con la stima vera e propria nel seguente capitolo.

6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

$$V = S_c \times V_{mu} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$$S_c = 71,00 \text{ mq}$$

$$V_{mu} = 1.045,00 \text{ €/mq}$$

$$K_1 = 1.15 \text{ (Trattasi di unità immobiliare ubicata in una posizione ottimale)}$$

$$K_2 = 0.85 \text{ (L'immobile è posizionato al piano terra con accesso diretto sulla strada)}$$

$$K_3 = 0.75 \text{ (l'immobile è in condizioni di medio-bassa conservazione e presenta fenomeni di umidità in alcuni ambienti)}$$

Sostituendo i valori otterremo

$$V = 71,00 \times 1045,00 \times 1,15 \times 0,85 \times 0,75 = 54.394,21 \cong \text{€ } \mathbf{54.500,00}$$

6.3 – VALORE DI STIMA

Il valore di stima è dato dalla stima a cui va sottratto l'importo per il conseguimento della conformità urbanistico-catastale, trattata al precedente capitolo 5.

- Costi per conseguimento conformità urbanistico-catastale (Cs): **€ 2.971,65**

- Stima valore di mercato immobile: € 54.500,00

Valore di stima: $V-Cs = € 54.500,00 - € 2.971,65 = 51.528,35 \cong € 51.500,00$

(cinquantunomilacinquecento/00)

CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 65 (catastalmente 1) di Viale dei Tulipani del Comune di Catanzaro, al piano terra di un fabbricato a due elevazioni f.t.

Dati catastali:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Catanzaro (C352) Foglio 50, particella 215, sub 1, Categoria A/4, Classe 3[^], vani 3,5, r.c. 144,61, Sup. cat. 71 mq

Categoria energetica: F

Valore di mercato: € 54.500,00

Costo per conseguimento della conformità urbanistica e catastale: € 2.971,65

Valore di stima: € 51.500,00 (cinquantunomilacinquecento/00).

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 21/01/2022;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visura catastale, elaborato planimetrico e planimetria catastale;*
4. *Titolo di Proprietà;*
5. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
6. *Esito accesso atti Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro;*

7. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate;*
8. *Certificazione anagrafe comunale di Catanzaro;*
9. *Ispezioni Ipotecarie;*
10. *Rilievo immobile;*
11. *A.P.E.*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, 18 marzo 2022

Il C.T.U. esperto stimatore

geom. Gianluca Bulotta