

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N.R.G. 6/2017

GIUDICE: Dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

ESECUTATI: 

IL TECNICO

Ing. Domenico BASILE

Sommario

1	PREMESSA	2
2	Verifica Della Completezza Della Documentazione Depositata Ex Art.567 C.P.C.....	2
2.1	Elenco Delle Iscrizioni E Delle Trascrizioni Pregiudizievoli	3
2.2	Verifica Del Deposito Da Parte Del Creditore Del Certificato Di Stato Civile Dell'esecutato	4
3	QUESITO N.1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
4	QUESITO N.2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.....	6
5	QUESITO N.3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	9
6	QUESITO N.4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico–descrittivo del lotto	11
7	QUESITO N.5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	12
8	QUESITO N.6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	13
9	QUESITO N.7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	17
10	QUESITO N.8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	17
11	QUESITO N.9 - Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale	18
12	QUESITO N.10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	18
13	QUESITO N.11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	18
14	QUESITO N.12 - Procedere alla valutazione dei beni	19
14.1	Criteri Di Valutazione.....	19
14.2	Scelta Dei Valori Unitari E Transazioni Esaminate	19
15	QUESITO N.13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	21
16	QUESITO N.14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	21

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Domenico BASILE, con studio professionale in Catanzaro - Via Carmine Lidonnici n.15 – ed in Cropani (CZ) - Corso Umberto I n. 64 -, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 1211, è stato nominato, con Decreto del 31.08.2017 emesso dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ninetta D'IGNAZIO, esperto stimatore per il procedimento esecutivo immobiliare N. 6/2017 del R.G.E.. In data 04.09.2017 ha prestato giuramento all' Ufficio di Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro.

Il Giudice dell'Esecuzione ha formulato i seguenti quesiti:

- QUESITO n. 1 identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- QUESITO n. 2 elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- QUESITO n. 3 procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- QUESITO n. 4 procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- QUESITO n. 5 procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- QUESITO n. 6 verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- QUESITO n. 7 indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- QUESITO n. 8 specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
- QUESITO n. 9 verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- QUESITO n.10 verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- QUESITO n.11 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*
- QUESITO n.12 procedere alla valutazione dei beni.*
- QUESITO n.13 procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.*
- QUESITO n.14 acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Il sottoscritto, il giorno 25.11.2017, ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Catanzaro in Via Gravina 5, alla presenza dell'esecutato [REDACTED] del Custode Giudiziario Dott. Bruno MARCELLO; si allega il verbale (v. allegato 1).

2 VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART.567 C.P.C.

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita, ha verificato che agli atti del presente Procedimento il creditore procedente abbia esibito la seguente documentazione:

- Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, a firma del Notaio Dott. Francesco CASARINI Notaio in Anzola Dell'Emilia iscritto al

Collegio Notarile del Distretto di Bologna, con studio ivi alla Via XXV Aprile n.4, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Altresì, ha verificato, in data 12.01.2018, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro (v. allegato 2), che non sussistono ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle dettagliate di seguito.

2.1 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, a firma del Notaio Dott. Francesco CASARINI, si evince che l'immobile pignorato, nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risulta gravato dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta il 21-04-2011 al n. 5925 del registro generale e al n. 1047 del registro particolare, di Euro 259.200,00, Notaio Paola Gualtieri del 20-04-2011, rep. n. 153220/45626, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma, C.F.: 09339391006, a fronte di un capitale di Euro 129.600,00, durata 30 anni, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED], titolare della quota 1/2 di piena proprietà.
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., elegge domicilio ipotecario in Catanzaro, Piazza Matteotti presso la sede della propria area territoriale (v. allegato 2 pp.5).
- Ipoteca legale iscritta il 05-12-2016 al n. 15948 del registro generale e al n. 1891 del registro particolare, di Euro 57.263,34, atto di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. del 02-12-2016, rep. n. 1411/3016, a favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. sede Roma, C.F.: 13756881002, a fronte di un capitale di Euro 28.631,67, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2, di piena proprietà.
Grava la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione. Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. elegge domicilio ipotecario in Via A. Lombardi, Area Metroquadro - Catanzaro (v. allegato 2 pp. 8-10).
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 16-12-2013 al n. 16476 del Registro Generale e al n. 12275 del Registro Particolare, Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Catanzaro del 04-11-2013, rep. n. 4126, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma, C.F.: 09339391006, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2, di piena proprietà, [REDACTED], titolare della quota di 1/2, di piena proprietà (v. allegato 2 pp. 6-7).
Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 07-02-2017 al n. 1625 del Registro Generale e al n. 1280 del Registro Particolare, Corte di Appello di Catanzaro - Unep di Catanzaro del 19-12-2016, rep. n. 6833, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma, C.F.: 09339391006, a carico di [REDACTED], titolare della quota di 1/2, di piena proprietà, [REDACTED], titolare della quota di 1/2, di piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione (v. allegato 2 pp. 11-12).

La certificazione notarile sull'immobile pignorato è redatta fino all'atto pubblico trascritto in data 03.03.1994, antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta il 07.02.2017.

Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali storici (relativi al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento).

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

2.2 VERIFICA DEL DEPOSITO DA PARTE DEL CREDITORE DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Il creditore non ha depositato le certificazioni di stato civile degli esecutati, pertanto, il sottoscritto ha provveduto all'acquisizione dei certificati storici di movimentazione nel Comune di Catanzaro (v. allegato 3 pp.1-2), dai quali si evince quanto segue:

- l'esecutato [REDACTED] ha avuto le seguenti vicende anagrafiche:
 - ha abitato dal 29.11.1999 al 24.06.2008 in [REDACTED]
 - ha abitato dal 25.06.2008 al 03.06.2012 in [REDACTED]
 - abita dal 04.06.2012 in [REDACTED]
- l'esecutata [REDACTED] ha avuto le seguenti vicende anagrafiche:
 - ha abitato dal 29.11.1999 al 24.06.2008 in [REDACTED]
 - ha abitato dal 25.06.2008 al 03.06.2012 in [REDACTED]
 - abita dal 04.06.2012 in [REDACTED]

Altresì, sono stati acquisiti:

- Certificati di matrimonio (v. allegato 3 pp. 3-4), dai quali si evince che [REDACTED] (atto n. [REDACTED] p.1 s. A anno [REDACTED] di Catanzaro), e [REDACTED] (atto n. [REDACTED] p.1 s. A anno [REDACTED] di Catanzaro), contrassero matrimonio il [REDACTED] (atto anno [REDACTED] di [REDACTED])
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (v. allegato 3 pag.5), dal quale si apprende che il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED] dell'anno [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] con annotazione a margine: *Gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei loro rapporti Patrimoniali. Art. 162 2° comma.*

3 QUESITO N.1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà dell'appartamento individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 27, Particella 298 Subalterno 20, in ragione di $\frac{1}{2}$ ciascuno e congiuntamente per l'intero, dei signori _____ coniugi in regime di separazione dei beni.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita redatto in data 20.04.2011 dal Notaio Dott.ssa Paola GUALTIERI in Catanzaro, N. 153219 del Repertorio e N. 45625 della Raccolta, e trascritto a loro favore presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 21.04.2011, al n. 5922 del Registro Generale e al n. 4079 del Registro Particolare.

Al fine di procedere all'esatta individuazione del fabbricato nel quale è ubicato l'appartamento oggetto del pignoramento, si è proceduto alla sovrapposizione (v. allegato 4 pag.1) della ortofoto prelevata da google maps con il foglio di mappa elaborato dalla SOGEI (v. allegato 4 pag.2).

L'appartamento pignorato è sito in Via Gian Vincenzo Gravina n. 5 – 88100 Catanzaro.



Figura1 – Ortofoto – Fonte: Google maps

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e funzionali del bene pignorato, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi e degli impianti, dichiara che l'immobile pignorato non risulta divisibile in più lotti; pertanto, bisogna procedere alla vendita del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO: Appartamento facente parte del fabbricato sito in Catanzaro (CZ) in Via Francesco Gravina n.5, ubicato al piano primo della scala "D" e distinto con il numero interno 4, composto da cinque vani catastali. Confinante con vano scala condominiale, appartamento int.3, 1° Traversa Gravina, appartamento interno 8 della scala "E", Via Gravina. Riportato nel C.F. del Comune di Catanzaro al foglio 27, p.lla 298 sub 20.

4 QUESITO N.2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il Lotto, così come sopra descritto, è parte di un edificio “a stecca” costituito da n. 4 livelli fuori terra. L'immobile pignorato è ubicato al primo piano del corpo n. 6, con accesso da Via Gravina dalla scala “D”. Il prospetto principale, esposto a Sud, è su via Gravina, quello secondario, esposto a Nord, è su 1ª Traversa Gravina (v. allegato 5).

La struttura portante dell'edificio è intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento.



Foto 1 – Prospetto principale Via Gravina



Foto 2 – Prospetto secondario 1ª Traversa Gravina

L'appartamento ha l'accesso dal vano scala interno condominiale (v. allegato 2 foto 10,11). E' composto da un ampio vano adibito a soggiorno con balcone sul prospetto principale e zona pranzo-cottura con vista sul prospetto secondario, da un bagno, da un disimpegno, da un ripostiglio non areato, da una stanza da letto padronale e da un'altra stanza da letto.



Foto 3 – Camera da Letto Padronale

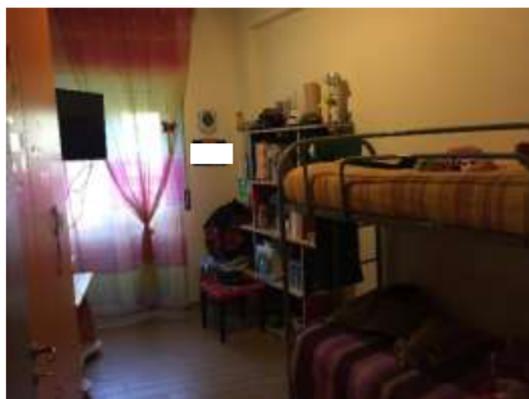


Foto 4 – Camera da Letto



Foto 5 – Soggiorno



Foto 6 – Zona Pranzo

L'appartamento ha porte interne in laminato, serramenti in alluminio anodizzato dotati di vetrocamera, pavimentazione costituita da listelli in gres porcellanato effetto legno, rivestimento bagno con piastrelle in gres porcellanato, zona cucina rivestita con piastrelle in ceramica, balconi con pavimentazione in graniglia di marmo e soglie in marmo bianco di Carrara.

Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura lavabile, il locale bagno è dotato di servizi igienici in vetrochina di colore bianco.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale, ubicata all'esterno sul balcone, alimentata a metano, di impianto elettrico con interruttore magnetotermico differenziale ed impianto tv. Gli impianti sono tutti sotto traccia.

Le condizioni dell'immobile si presentano in buone condizioni, pur con qualche problema di condensa sulla parete esposta a nord; buono anche lo stato degli impianti tecnologici.



Foto 7 – Camera da Letto Padronale

Esternamente, il fabbricato si presenta in condizioni mediocri; necessita di interventi di manutenzione straordinaria delle facciate, alterate sia da una serie di interventi edilizi di vario genere realizzati nel corso degli anni e sia da fessurazioni diffuse, in particolar modo sul prospetto Nord molto esposto alle forti correnti d'aria ed alle precipitazioni, con lesioni a ragnatela e lineari. Le fessure creano infiltrazioni e conseguente distacco di parti di intonaco, alterando l'aspetto estetico dei prospetti. Altresì, si evidenzia il degrado della tinteggiatura dovuta all'azione degli agenti atmosferici (v. allegato 2 foto 1-9).

Durante il sopralluogo si è riscontrato che il manto di copertura dell'intero edificio "a stecca" (v. allegato 2 foto 4 e 6), è realizzato in lastre ondulate di fibrocemento, probabilmente contenenti fibre di amianto data l'epoca di costruzione. Dalle informazioni avute dai condomini e confermate dal personale ATERP, si è appreso che qualche anno fa la problematica delle fibre di amianto e, quindi, la realizzazione degli interventi edilizi per la bonifica ed il rifacimento del manto di copertura, è stata oggetto di alcune assemblee condominiali senza alcun concreto risultato. Essendo l'edificio ubicato in un centro urbano il problema riveste grande importanza e, nel rispetto delle norme vigenti, si ritiene che si dovrà intervenire in tempi brevi.

Di seguito si riporta la pianta dell'immobile esecutato redatta dal sottoscritto sulla base del rilievo effettuato (v. allegato 6 pag. 1).

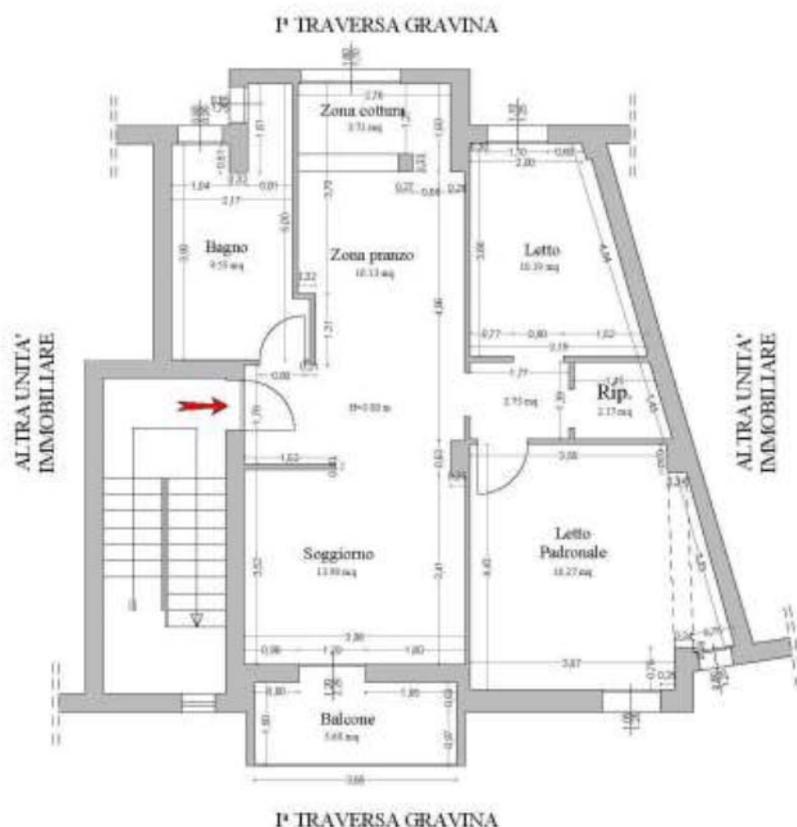


Figura 2 – Rilievo Stato di Fatto

L'altezza utile dei vani è m 3,00, la superficie calpestabile è mq 78,00 (v. allegato 6 pag.2).

La superficie commerciale del cespite è pari a mq 93,16 approssimata a mq 93,00; tale superficie è rappresentata negli elaborati grafici allegati alla presente (v. allegato 6 pag.3).

La superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:

- la somma delle superfici coperte calpestabili siano comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate sono ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).
- il computo delle superfici coperte effettuato con i seguenti criteri:
 - 100 % delle superfici calpestabili;
 - 100 % delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 - 50 % delle superfici pareti portanti interne e perimetrali;
- per il computo delle superfici scoperte sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:
 - 25% dei balconi e terrazze scoperti;
 - 35% dei balconi e terrazze coperti;

- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

L'immobile pignorato risulta privo di *Attestato di Prestazione Energetica*, si prevede per la sua redazione un costo relativo alle spese tecniche pari a € 400,00 comprensivo di contributo previdenziale (4%) e di I.V.A. (22%).

5 QUESITO N.3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 27, particella 298 subalterno 20, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico), Classe 2, consistenza catastale 5 vani, superficie catastale 90 mq, rendita € 271,14.

Il tutto intestato ai coniugi, in regime di separazione dei beni, in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero, al [REDACTED], alla [REDACTED], entrambi residenti in Via Gian Vincenzo Gravina n. 5 nel Comune di Catanzaro (CZ), così come si evince dalla visura storica per immobile aggiornata all'attualità (v. allegato 7 pp.1-4) e relativa planimetria catastale (v. allegato 7 pag.5).

All'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'immobile pignorato era censito al foglio 27, particella 298 subalterno 20, categoria A/3, Classe 2, consistenza catastale 5 vani, rendita L.610, risultando in piena proprietà [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Gli attuali dati catastali dell'unità immobiliare, sono derivati da quelli dell'impianto meccanografico a seguito delle seguenti variazioni:

- Variazione dell'01.01.1994 Variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 09.05.2012 protocollo n. CZ0072635 in atti dal 09.05.2012 diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 6125.1/2012);
- Variazione nel classamento del 18.04.2013, prot. N. CZ00487417 in atti dal 18.04.2013 variazione di classamento (n. 8967.1/2013);
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

Gli attuali dati catastali, relativamente ai dati degli attuali intestati [REDACTED] [REDACTED] entrambi proprietari per ½ in regime di separazione dei beni), sono derivati da quelli dell'impianto meccanografico nel quale lo stesso bene risultava intestato in piena proprietà, e fino al 03.02.1994, [REDACTED] con sede in [REDACTED] a seguito delle seguenti variazioni:

- intestato dal 03.02.1994 fino al 03.02.1994: [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1. Dati derivati da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03.02.1994 prot. N.303466 Voltura in atti dal 27.09.2001 Repertorio n.: 90269 Rogante Notaio GUALTIERI Sede: Catanzaro Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.3105.1/1994);

- intestato dal 03.02.1994 fino al 03.02.1994: [redacted] proprietà per ½ – [redacted] proprietà per ½ 1994. Dati derivati da: VOLTURA D'UFFICIO del 03.02.1994 prot. n. CZ0019220 in atti dal 27.01.2011 Registrazione: Sede: CESSIONE-ISTANZA 19188/2011 (n.839.1/2011) segue variazione nel diritto di proprietà par ad ½ fino alla proprietà de Dati derivati da: VOLTURA D'UFFICIO;
- intestato dal 03.02.1994 fino al 27.07.2007: [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni – [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. Dati derivati da: VOLTURA D'UFFICIO del 03.02.1994 prot. n. CZ0019620 Voltura in atti dal 27.01.2011 Repertorio n. 90269 Rogante Notaio GUALTIERI P. Sede: Catanzaro Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA – ISTANZA 19188/2011 (n.855.1/2011);
- intestato dal 27.07.2007 fino al 11.11.2009: [redacted] proprietà per 1/6 – [redacted] proprietà per 4/6 – [redacted] proprietà per 1/6. Dati derivati da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 27.07.2007 prot. n. CZ0021193 in atti dal 28.01.2011 Registrazione UR Sede: Catanzaro Volume:9990 n.951 del 02.07.2010 Succ. di [redacted] (n.913.1/2011);
- intestato dal 11.11.2009 fino al 20.04.2011: [redacted] proprietà per 1/2 – [redacted] proprietà per ½. Dati derivati da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 11.11.2009 prot. CZ0126167 in atti dal 12.07.2010 Registrazione: UR Sede: Catanzaro Volume:9990 n. 951 del 02.07.2010 Succ. di [redacted] (n. 5576.1/2010).

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, presentano esatta rispondenza formale con le risultanze catastali esaminate. Inoltre, non è intervenuta alcuna variazione relativa ai dati identificativi essenziali per come già riportati nel pignoramento.

Il C.T.U. precisa, altresì, che dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato di fatto (v. allegato 6 pag.4), redatta con le misure rilevate durante il sopralluogo, si evidenzia quanto segue:

- scostamenti sulle misure lineari e nella posizione degli elementi architettonici che rientrano nei limiti delle tolleranze¹;
- la destinazione "veranda" non corrisponde all'utilizzo attuale essendo la stessa adibita a "zona cottura";
- il muro di tompagno originario dell'edificio su I° Traversa Gravina, che delimita la veranda, allo stato attuale si trova traslato verso l'interno di circa 36 cm;
- l'infisso posto sulla parete esterna della veranda risulta di larghezza superiore (50 cm) a quello rilevato;

¹L'art. 34 del D.P.R. 380/01 – INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL PERMESSO DI COSTRUIRE al comma 2 stabilisce che: "Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazione di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

- lo spessore della parete che delimita la veranda (cm 10) nello stato di fatto ha uno spessore maggiore (cm 25);
- la posizione della tamponatura lato Nord-Est, di separazione con altra U.I.U., risulta diversa e trasiata verso l'interno fino ad un max di cm 15;
- i tramezzi dei vani soggiorno-pranzo, letto padronale e letto piccolo, non sono riportati correttamente rispetto allo stato attuale;
- gli infissi esterni non sono riportati correttamente rispetto allo stato attuale.

La difformità riscontrata sulla destinazione d'uso della veranda impone la presentazione di una dichiarazione di variazione catastale dell'immobile con l'esatta rappresentazione dello stato di fatto, per come precisato dall'Agenzia del Territorio con la Circolare n. 2 del 9 luglio 2010.

I costi relativi alle spese tecniche per la redazione della suddetta pratica catastale sono quantificati in € 635,00 comprensivi di cassa di previdenza (4%) ed iva (22%).

Il C.T.U. precisa che prima di procedere alla regolarizzazione catastale di cui sopra è necessario regolarizzare gli abusi edilizi per come riportato al successivo p.to 8 in risposta al quesito n. 6.

6 QUESITO N.4 - Procedere alla predisposizione di schema sintetico–descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Catanzaro in Via Francesco Gravina n.5, ingresso scala "D", piano primo, interno 4, composto da cinque vani catastali, confinante con vano scala condominiale, appartamento int.3, 1° Traversa Gravina, appartamento interno 8 della scala "E", Via Gravina. E' censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 27 p.lla 298 sub 20. Lo stato attuale dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale per la diversa destinazione della veranda in zona cottura.

Trattandosi di immobile realizzato dall'I.S.E.S. – Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale -, ente statale, nella metà degli anni '50, successivamente acquisito dall'Istituto Autonomo Case Popolari, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo originario.

Per i lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo è stata presentata, in data 07.06.2011, una S.C.I.A. al Comune di Catanzaro con Prot. n. 48758.

Per gli abusi edilizi presenti, illustrati in dettaglio al quesito n. 6, in virtù del combinato disposto degli artt. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380 / 2001 e n. 40 comma 6 della legge 47 / 1985, è necessario presentare al Comune di Catanzaro la domanda di concessione in sanatoria, di cui all'art. 32 del D.L. n.269 del 2003, convertito in legge n. 326 del 2003. Per gli abusi non sanabili, relativi alla variazione e realizzazione di infissi esterni, occorre il ripristino dello stato dei luoghi originario.

PREZZO BASE: € 51.200,00 (euro cinquantunomiladuecento / 00).

7 QUESITO N.5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

L'immobile pignorato, è pervenuto agli attuali proprietari [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in separazione dei beni [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in separazione di beni, da [redacted] titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà bene personale, [redacted] titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà bene personale, per atto di compravendita Notaio GUALTIERI Paola del 20.04.2011, rep. 153219/45625, e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 21.04.2011 al n. 5922 del Registro Generale e al n. 4079 del Registro Particolare (v. allegato 8 pag.3).

L'immobile innanzi descritto era pervenuto a [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà (così indicato nella nota), [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà (così come indicato nella nota), per la successione in morte di [redacted] indicato quale titolare della piena proprietà, deceduto [redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro DPCZ UT di Catanzaro il 02.07.2010 den. N. 951 vol. 9990/10 (v. allegato 8 pp. 3-4) e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 23.08.2010 al n. 14104 del Registro Generale al n. 9104 del Registro Particolare (v. allegato 8 pag. 4).

Si segnala successiva denuncia di successione trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 22.02.2011 al n. 2741 del Registro Generale e al n.1847 del Registro Particolare a favore di [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà (così indicato nella nota), [redacted] per la quota di $\frac{1}{4}$ di piena proprietà (così indicato nella nota) e a carico di [redacted] indicato quale titolare della quota di $\frac{1}{2}$, deceduto il [redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro DPCZ UT di Catanzaro il 28.01.2011 den. N. 124 vol. 9990/11.

Si segnala atto di accettazione tacita di eredità con atto Notaio GUALTIERI Paola del 20.04.2011 rep. 153219/45625 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 21.04.2011 al n. 5924 del Registro Generale e al n.4081 del Registro Particolare.

L'immobile innanzi descritto era pervenuto a [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà, [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà, [redacted] per la quota di $\frac{1}{6}$ di piena proprietà, per successione in morte di [redacted] titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, deceduta il [redacted], registrata presso l'Ufficio del Registro DPCZ UT di Catanzaro il 28.01.2011 den. N. 123 vol. 9990/11 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio Catanzaro il 22.01.2011 al n. 2740 del Registro Generale al n. 1846 del Registro Particolare.

Si segnala atto di accettazione tacita di eredità con atto Notaio GUALTIERI Paola il 09.04.1920, per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, da [redacted] titolare della piena proprietà, per scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio GUALTIERI Paola, del 03.02.1994 rep. 90269 trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 03.03.1994 al n. 4206 del Registro Generale e al n. 3671 del Registro Particolare.

Nel quadro D della detta nota si fa riferimento a vincolo di inalienabilità decennale.

Il tutto per come rilevato dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, agli atti, sottoscritto dal Notaio CASARINI Francesco, che il

C.T.U. ha verificato con dalla documentazione allegata alla presente e direttamente presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro.

8 QUESITO N.6 - Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il C.T.U., al fine di acquisire copia degli elaborati progettuali e dei titoli abilitativi relativi alla costruzione del fabbricato, si è recato agli Uffici dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Calabria (ATERP) di Catanzaro in Via Lidonnici 37 ed all'Agenzia del Demanio di Catanzaro in Via Gioacchino da Fiore n. 34.

I dipendenti ATERP hanno dichiarato di non avere alcuna documentazione relativamente al fabbricato in esame trattandosi di edifici realizzati prima degli anni 60 da altri enti statali successivamente assorbiti. L'Agenzia del Demanio, con nota del 02.05.2018 - prot. n. 2018/7987/DRCAL/CZ1 (v. 9 allegato) -, ha dichiarato che l'immobile in esame non risulta di proprietà demaniale; al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro l'edificio composto catastalmente da 32 subalterni risulta dall'impianto meccanografico di proprietà dell'██████████ con sede in ██████████

Si presume che l'edificio in oggetto, costruito dall'I.S.E.S. – Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale -, ente statale, sia stato realizzato nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della costruzione che, da quanto si è appreso presso gli uffici dell'ATERP, risale alla metà degli anni '50.

L'immobile pignorato nel vigente P.R.G., approvato con Decreto Regionale n. 14350 del 08.09.2002 e pubblicato sul B.U.R. n.21 del 16.11.2002, ricade in **zona "B1" - Zona Residenziale Saturata di Organizzazione Funzionale e Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia dei Tessuti Urbani Esistenti**, per come si rileva dal Certificato n. 158 rilasciato dal Settore Urbanistica (v. allegato 10 pp.2).

Dall'esame della tipologia costruttiva, oltre che dal contesto di ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene plausibile che la data di costruzione dell'immobile sia antecedente all'1.9.1967, per come dichiarato anche nell'atto di compravendita degli attuali proprietari (v. allegato 8).

Durante il sopralluogo, il Sig. ██████████ ha dichiarato di aver effettuato sull'immobile lavori di manutenzione straordinaria ed ha fornito copia della S.C.I.A. con gli elaborati progettuali a firma del Geom. Sergio PARENTELA (v. 10 allegato pp. 9-27).

Il C.T.U. con Prot. N. 3824 del 12.01.2018 ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale di CATANZARO l'accesso agli atti amministrativi, relativi al Fascicolo S.C.I.A. Prot. N.48758 del 07.06.2011 fascicolo 310 in testa al ricorrente Sig. ██████████ (v. allegato 10 pag.29).

Nella S.C.I.A. (v. allegato 10 pp. 30-32) di cui sopra, dal titolo: **"Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo di un appartamento in Via Gian Vincenzo Gravina n.5"**, il tecnico progettista assevera che le opere da realizzare consistono in:

1. Posa di pavimentazione sovrastante quella esistente.
2. Rifacimento degli impianti idrico-sanitari con rivestimento e pavimentazione bagno.
3. Sostituzione di porte interne ed infissi esterni.
4. Demolizione di porzione di tramezzo per la migliore distribuzione degli spazi interni.

In data 09.05.2012 con Prot. N. 36750 il Direttore dei Lavori Geom. Sergio PARENTELA effettua la chiusura della pratica inoltrando la seguente documentazione (v. allegato 10 pp. 33-40).

- *Comunicazione Fine Lavori*, nella quale dichiara l'ultimazione dei lavori precisando che <<le opere previste nella Segnalazione Certificata Inizio Attività erano state ultimate ed integralmente eseguite nel rispetto degli elaborati progettuali allegati>> (v. allegato 10 pp.33-35).
- *Certificato di Collaudo* finale delle opere realizzate, ai sensi del DPR 6 Giugno 2001, n.380, certificando con lo stesso che le opere di cui alla S.C.I.A. sono rientranti fra quelle ammissibili alla Segnalazione Certificata di inizio attività e collaudando la loro conformità alla relazione tecnica asseverata ed al progetto presentato (v. allegato 10 pag 36).
- *Dichiarazione variazione classamento catastale* nella quale dichiara che per le opere relative alla S.C.I.A. era stata presentata relativa variazione catastale all'Agenzia del Territorio di Catanzaro, in data 09.05.2012, allegando alla stessa copia della Certificazione Catastale ed aggiornamento Planimetria (v. allegato 10 pp.37-40).

Dall'esame della documentazione acquisita, il C.T.U. rileva quanto segue:

- a) Nelle planimetrie "Stato Attuale" e "Stato Futuro" allegata alla S.C.I.A. (v. allegato 10 pp.21-22), il progettista ha dimenticato di inserire nel vano letto padronale una finestra su Via Gravina, presente ai vari piani fin dalla costruzione dell'edificio (v. allegato 5 foto 2). Nell'attuale planimetria catastale, redatta dallo stesso tecnico a lavori eseguiti ed allegata alla chiusura S.C.I.A. (v. allegato 10 pag. 39), è invece presente.
- b) La portafinestra del soggiorno (v. allegato 5 foto 5) che dà accesso sul balcone, dal rilievo effettuato (v. allegato 6 pag.5) è emerso che ha larghezza inferiore rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici di progetto (v. allegato 10 pp.21-22); le dimensioni risultano corrette nell'attuale planimetria catastale allegata alla chiusura S.C.I.A. (v. allegato 10 pag. 40).
- c) Durante il sopralluogo si è rilevato che è stato modificato l'infisso esterno della stanza da Letto Padronale sul prospetto di Via Gravina; da una portafinestra con parapetto in vetro con ringhiera metallica è stata realizzata una finestra (v. allegato 5 foto 3). L'abuso è evidente perché l'infisso è diverso da quelli presenti negli altri piani dell'edificio (v. allegato 6 pag.5).
- d) Come per il precedente punto c), è stato modificato l'infisso esterno della seconda stanza da Letto (v. allegato 5 foto 9) sul prospetto di 1° Traversa Gravina; anche qui, l'abuso è evidente perché l'infisso è diverso da quelli presenti agli altri piani dell'edificio (v. allegato 6 pag.5).
- e) La veranda presente sul prospetto Nord di 1° Traversa Gravina è completamente modificata rispetto a quanto riportato sull'elaborato architettonico della S.C.I.A. (v. allegato 10 pp.21-22). E' stata completamente chiusa realizzando una tamponatura in mattoni forati con due finestre, rispettivamente, nella zona del bagno (v. allegato 5 foto 8-A) ed in quella della cucina (v. allegato 5 foto 7); altresì, è stata demolita la tamponatura originaria in corrispondenza dei preesistenti infissi del bagno e della cucina e sono state annesse le due superfici della veranda ai corrispondenti vani, il tutto per come rappresentato nella planimetria di rilievo dello stato di fatto (v. allegato 6 pag.5).

- f) La realizzazione di una finestra nel vano bagno, realizzata sulla tamponatura di 1° Traversa Gravina (v. allegato 5 foto 8-B). L'abuso è evidente perché l'infisso non è presente ai vari piani ed ha dimensioni diverse dagli infissi esistenti sui prospetti dell'edificio (v. allegato 6 pag.5).

Per quanto rilevato al punto a), è evidente che si tratta di una svista nella redazione grafica dell'elaborato architettonico da parte del progettista essendo stata realizzata fin dalla costruzione dell'edificio.

Per quanto rilevato al punto b), la modifica della dimensione del vano porta finestra, difforme dalla S.C.I.A. (v. allegato 6 pag.5), costituisce una variazione del prospetto lungo Via Gravina che altera il decoro architettonico dello stabile e, quindi, un'opera abusiva da rimuovere e ripristinare. La planimetria catastale aggiornata riporta la situazione attuale (v. allegato 10 pag.40).

Per quanto rilevato ai punti c) e d), la modifica degli infissi su Via Gravina e su 1° Traversa Gravina costituisce una variazione dei prospetti che altera il decoro architettonico dello stabile e, quindi, un'opera abusiva da rimuovere e ripristinare (v. allegato 6 pag.5). Si precisa che tali modifiche non sono riscontrabili nel progetto architettonico della S.C.I.A. non essendo riportata l'altezza degli infissi e non essendoci sezioni e prospetti (v. allegato 10 pp.21-22).

Per quanto rilevato al punto e), la chiusura della veranda con la tamponatura in laterizi e la realizzazione delle due finestre, con la conseguente realizzazione del vano cottura e dell'ampliamento del bagno, comporta il cambio di destinazione d'uso della veranda e l'aumento di volume dell'appartamento (v. allegato 6 pag.5). Pertanto, la variazione costituisce opera abusiva. Si precisa che le verande, presenti sul prospetto di 1° Traversa Gravina, sono state realizzate abusivamente negli anni '80, per come appreso dai condomini durante il sopralluogo, chiudendo gli originari balconi con vetrate con intelaiatura in struttura metallica (v. allegato 5 foto 22 ed originaria planimetria catastale presentata in catasto il 07.07.1973 - allegato 7 pag.6).

Per quanto rilevato al punto f), la realizzazione di una finestra nel vano bagno, realizzata sulla tamponatura di 1° Traversa Gravina (v. allegato 5 foto 8), altera il decoro architettonico dello stabile e, quindi, costituisce un'opera abusiva da rimuovere (v. allegato 6 pag.5).

Relativamente agli abusi edilizi di cui al punto e), realizzati in data antecedente al 31.03.2003, sono suscettibili di sanatoria edilizia di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, convertito in legge n. 326 del 2003.

ABUSO DI CUI AL PUNTO e) :

Le opere abusive rientrano nella "Tipologia 1- Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Il calcolo dell'oblazione viene redatto utilizzando la tabella C:

- Immobili residenziali: 100,00 €/mq;
- Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume: € 516,00.

Il calcolo degli oneri concessori viene redatto utilizzando la tabella D:

- Per Comuni da 10.001 a 100.000 abitanti e per ampliamenti: 55,00 €/mq.

La superficie realizzata abusivamente, ovvero la chiusura del terrazzo lato nord con trasformazione del vano in superficie abitabile e, quindi, creazione di maggiore volumetria (v. allegato 6 pag.5), è:

- $S = mq\ 4,66$

Pertanto:

- Oblazione:	mq	4,66	x	€/mq	100,00	=	€	466,00	...
- Oneri concessori:	mq	4,66	x	€/mq	55,00	=	€	256,30	
							€	<u>722,30</u>	

Pertanto, in totale per sanare gli abusi di cui al punto e) con il D.L. n. 269 del 2003, convertito in legge n. 326 del 2003, il costo da corrispondere ammonta ad € 722,30.

Poiché l'abuso di cui al punto e) ha comportato oltre ad un cambio di destinazione d'uso un incremento del carico sul balcone, dovuto alla realizzazione del tomagno in laterizio forato, ai sensi delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008 e s.m.i. occorre un progetto di verifica locale delle strutture in c.a. da depositare alla Regione Calabria Dipartimento dei Lavori Pubblici ai sensi del NTC 2008 e s.m.i. .

Per le prestazioni tecniche, relative alla pratica di sanatoria edilizia, di cui alla legge n. 326 del 2003, ed al progetto di verifica strutturale, si stima un onorario professionale di € 4.000,00 comprensivo di contributo previdenziale pari a 4% e di I.V.A. pari al 22%.

ABUSI DI CUI AI PUNTI c) d) f) :

Per tali abusi, essendo opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio e che alterano il decoro architettonico dell'edificio, non sono opere sanabili e, quindi, vanno rimossi gli infissi presenti e ripristinato lo stato dei luoghi. Per i lavori di rimozione e ripristino si stima la somma di € 4.000,00 comprensiva di I.V.A. pari al 22%.

Pertanto, per ripristinare lo stato dei luoghi e sanare gli abusi edilizi riscontrati, si è determinato un costo complessivo di € 8.723,00 per come sopra dettagliato.

In riferimento al tetto dell'edificio realizzato con manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, probabilmente contenenti fibre di amianto, si ritiene necessario, essendo l'edificio in un centro urbano, intervenire celermente per la sua bonifica e, quindi, per la sostituzione con altro strato protettivo, per come previsto dalla vigente normativa. Da un'analisi dei costi si è stimato in € 7042,00, per ciascuna unità abitativa, l'importo per la realizzazione dei lavori. La suddetta cifra è onnicomprensiva delle spese tecniche e delle imposte (I.V.A. e contributo previdenziale).

9 QUESITO N.7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dalla famiglia degli esecutati, che sono ivi residenti, per come confermato anche dai certificati rilasciati dagli Uffici dei Servizi Demografici del Comune di Catanzaro (v. allegato 3 pp. 1-2).

10 QUESITO N.8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il Comune di Catanzaro, previa richiesta specifica (v. allegato 10 pag.1) del sottoscritto in data 21.02.2018 - Prot. N.18538 -, ha rilasciato, in data 27.04.2018, la certificazione n. 158 (v. allegato 10 pag.2) dalla quale si evince che:

"L'immobile non è soggetto a Vincoli storici artistici ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42."

Dall'atto di compravendita dell'immobile (v. Allegato 8 pag. 7) si rileva che l'unità immobiliare fa parte di un edificio con Regolamento di Condominio depositato, in data 1.07.1985, con verbale a rogito del Notaio Paola GUALTIERI – Rep. n. 20019 -, registrato in Catanzaro il 09.07.1985 al n. 2712, e trascritto in Catanzaro al n. 15496 il 03.10.1985 (v. allegato 11 pp. 1-19).

Inoltre:

SEZIONE A - Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Non sono presenti oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

SEZIONE B - Oneri e vincoli cancellati regolarizzati nel contesto della procedura:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti;
- Difformità edilizie per come riportato in risposta al quesito n. 6 per le quali si è stimato un costo complessivo di € 8.723,00. L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- Difformità Catastali per come riportato in risposta al quesito n. 3 per le quali si è stimato un costo complessivo di € 635,00. L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- Per la redazione dell'Attestato di prestazione Energetica dell'appartamento per come riportato in risposta al quesito n. 2 si è stimato un costo complessivo di € 400,00. L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta;
- Per la bonifica delle lastre ondulate in fibrocemento e la sostituzione con altro manto di copertura, per come indicato al quesito n. 6, si è stimato un costo complessivo di € € 7042,00. L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

11 QUESITO N.9 - Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Per come si evince dalla nota dell'Agenzia del Demanio, del 2 Maggio 2018 - Prot. n. 2018/7987/DRCAL/CZ1 (v. allegato 9 pag.1) – trasmessa al sottoscritto in pari data a mezzo Pec, (v. allegato 9 pag.2), l'edificio di cui l'immobile pignorato fa parte non risulta costruito su suolo demaniale.

12 QUESITO N.10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Dalla certificazione n.158 rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Catanzaro (v. allegato 10 pag.2) emerge quanto segue:

- L'immobile non è soggetto a Vincoli Tutori ed Inibitori;
- L'immobile non risulta compreso nella perimetrazione di aree soggette al vincolo "Idrogeologico" di cui al Regio Decreto 30.12.1923 n. 3267 e s.m.i. ;
- L'immobile non è compreso nella perimetrazione di aree soggette al vincolo di cui alla Legge 16 Giugno 1927 n. 1776 (Usi Civici);
- L'immobile non è compreso nella perimetrazione di aree classificate a rischio dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001.

13 QUESITO N.11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

L'immobile in oggetto si trova ubicato in un edificio "a stecca" che comprende più unità immobiliari intestate a proprietari diversi.

Per come dichiarato dal Custode Dott. Marcello BRUNO (v. Mail Pec del 11.04.2018 – all. 11 pag. 20):

- Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risulta privo di amministratore, pur essendoci un Regolamento di Condominio, regolarmente registrato (v. allegato 11). A turnazione uno dei condomini è incaricato di raccogliere i fondi per il pagamento dell'utenza elettrica comune relativa al vano scala; la pulizia scale viene effettuata dai condomini.
- Le spese condominiali per ciascun appartamento ammontano a circa € 60,00 annui.
- Non esistono delibere per opere straordinarie.

14 QUESITO N.12 - Procedere alla valutazione dei beni

Lo scopo della stima nel caso in esame è la ricerca del più probabile valore venale attuale dell'unità immobiliare innanzi descritta.

Trattasi di civile abitazione sita in Via Gravina, in zona semicentrale della città di Catanzaro, facente parte del quadrante nord-ovest, ad alta densità edilizia ben servita da attività commerciali di prima necessità, da mezzi di trasporto pubblici urbani e dai principali servizi pubblici.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di grandi dimensioni, realizzato nella metà degli anni 50 dall'I.S.E.S. - Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale -, con accesso da strada pubblica. La struttura portante è in c.a. e le facciate sono finite ad intonaco tinteggiato. Il tetto a falde ha il manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, probabilmente contenente fibre di amianto. Il tutto si presenta in mediocri condizioni.

L'abitazione è composta da: ingresso-soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno, ripostiglio ed un balcone. Le finiture sono di buon livello ed in buone condizioni e consistono in portoncino d'ingresso blindato, pareti tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, serramenti in alluminio con vetrocamera, avvolgibili in PVC. L'impianto termico è autonomo con elementi radianti in ghisa. Gli impianti elettrico ed idrico sono del tipo sotto traccia.

14.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il criterio di Valutazione adottato è il METODO SINTETICO-COMPARATIVO, fondato sull'attenta osservazione dell'andamento del mercato immobiliare. Si basa sulla comparazione con valori omogenei risultanti da esperienze di mercato relativi a beni analoghi a quelli da stimare, con riferimento all'unità di misura che è il metro quadrato. Accertata una scala di prezzi richiesti in operazioni di compravendita relativa a beni analoghi, si prenderà per il bene da stimare il valore corrispondente degli immobili che presentano le stesse maggiori analogie. E' chiaro, che nell'attuale periodo di crisi e di congiuntura economica sfavorevole in cui non si registrano frequenti transazioni di immobili e domina l'incertezza del futuro, l'osservazione dell'andamento del mercato diventa più complesso. Pertanto, non si può osservare l'andamento del mercato senza riflettere accuratamente tra prezzo richiesto e valore effettivo del bene.

14.2 SCELTA DEI VALORI UNITARI E TRANSAZIONI ESAMINATE

Qualsiasi valutazione estimativa non può assolutamente prescindere dalle indagini di mercato. Si è pervenuti alla scelta dei parametri unitari elementari, necessari per redigere adeguatamente la stima, attraverso un'attenta e scrupolosa indagine sull'andamento attuale del mercato degli immobili urbani e sull'esperienza professionale del sottoscritto.

Sono state assunte informazioni da agenzie immobiliari che operano nei territori interessati da tempo, nonché consultato i valori delle quotazioni immobiliari OMI e del Borsino Immobiliare.

I risultati vengono riportati nella seguente tabella:

VALORI DI MERCATO				
FONTE	Tipo	Abitazioni di tipo economico		
		Min	Max	Medio
		(€/mq)	(€/mq)	(€/mq)
Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari FONTE: OMI Anno 2017 -Semestre 2 (ZONA C3)	Pubblicazione	880	1300	1090
Borsino Immobiliare	Pubblicazione	833	902	867
[REDACTED]	Visita Agenzia	750	850	800
[REDACTED]	Visita Agenzia	900	1000	950
[REDACTED]	Intervista telefonica	800	900	850
[REDACTED]	Intervista telefonica	850	950	900

Per quanto concerne i valori riportati dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, si rileva che gli stessi si discostano sensibilmente rispetto ai valori di mercato correnti poiché sono valori medi riferiti ad un'area molto vasta e con caratteristiche molto diverse.

Pertanto, anche se l'attuale fase di mercato è sostanzialmente in recessione, vi sono sufficienti elementi di confronto cui fare riferimento per la determinazione dei parametri unitari da applicare nella presente valutazione estimativa.

Nella presente valutazione, tenendo conto di quanto sopra detto e, soprattutto, delle condizioni di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare in esame, si può assumere il seguente valore unitario:

- **860,00 €/mq**

Il valore dell'immobile pignorato sarà:

- $860,00 \text{ €/mq} \times 93,00 \text{ mq} = \text{€ } 79.980,00 = \text{approssimato a € } 80.000,00$

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, per tenere conto delle problematiche legate alla vendita forzata dell'immobile, si applicherà al valore di mercato sopra determinato una riduzione del 15,00%, pari a € 12.000,00.

Altresì, occorre detrarre il costo per gli oneri ed i vincoli di cui al Quesito n. 8 che ammontano ad € 16.800,00.

Pertanto, il **PREZZO A BASE D'ASTA** sarà:

- $\text{€ } 80.000,00 - \text{€ } 12.000,00 - \text{€ } 16.800,00 = \text{€ } 51.200,00$

15 QUESITO N.13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO è in proprietà esclusiva in capo agli esecutati.

16 QUESITO N.14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

Il sottoscritto, per come precisato al punto 2.2, ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Catanzaro la seguente documentazione:

- Certificati storici di movimentazione (v. allegato 4 pp.1-2) nei quali è riportato: l'esecutato [redacted] ha avuto le seguenti vicende anagrafiche:
 - Ha abitato dal 29.11.1999 al 24.06.2008 in [redacted]
 - Ha abitato dal 25.06.2008 al 03.06.2012 in [redacted]
 - Abita dal 04.06.2012 in Via Gian Vincenzo Gravina n. 5.

l'esecutata [redacted] ha avuto le seguenti vicende anagrafiche:

- Ha abitato dal 29.11.1999 al 24.06.2008 in [redacted]
- Ha abitato dal 25.06.2008 al 03.06.2012 in [redacted]
- Abita dal 04.06.2012 in Via Gian Vincenzo Gravina n. 5.
- Certificati di matrimonio (v. allegato 4 pp. 3-4), dai quali si evince che [redacted] (atto n. [redacted] p.1 s. A anno 1968 di Catanzaro (CZ)) e [redacted] (atto n. [redacted] p.1 s. A anno 1973 di Catanzaro (CZ)) contrassero matrimonio il [redacted] (atto [redacted])
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (v. allegato 4 pag.5) dal quale si apprende che il giorno [redacted] hanno contratto matrimonio in Pentone, [redacted] e [redacted] con annotazione a margine: *Gli stessi hanno scelto il regime della separazione dei loro rapporti Patrimoniali - Art. 162 2° comma.*

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere ottemperato ai quesiti richiesti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa D'Ignazio Ninetta e resta a completa disposizione per ogni chiarimento in merito a quanto trattato nella presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio e nei seguenti allegati:

ALLEGATO 1	- Verbale di sopralluogo	pp. 1
ALLEGATO 2	- Ispezione ipotecaria	pp. 13
ALLEGATO 3	- Certificazioni Ufficio Anagrafe Comune di Catanzaro	pp. 31

ALLEGATO 4	– Foglio di mappa su ortofoto e Foglio di mappa	pp. 3
ALLEGATO 5	– Documentazione fotografica	pp. 4
ALLEGATO 6	– Piante appartamento	pp. 5
ALLEGATO 7	– Visura storica e planimetrie catastali	pp. 6
ALLEGATO 8	– Copia atto di compravendita	pp. 12
ALLEGATO 9	– Nota del 02.05.2018 - Agenzia del Demanio	pp. 9
ALLEGATO 10	– Documentazione Urbanistica	pp. 40
ALLEGATO 11	– Copia Regolamento di condominio	pp. 19

Catanzaro li, 12.05.2018

Il Tecnico
Ing. Domenico BASILE