

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **89/2021 R.G.E.** promossa da

DEUTSCHE BANK S.P.A.

CONTRO



Giudice Esecuzione: dott. Pierpaolo VINCELLI

Custode incaricato: avv. Stefania MANTELLI

Esperto incaricato: geom. Gianluca BULOTTA

RELAZIONE FINALE

Data: 16 maggio 2022

L'Esperto Stimatore

geom. Gianluca Bulotta



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA	3
CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	6
<i>1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	6
<i>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	7
<i>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI</i>	8
<i>1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI</i>	10
CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	13
<i>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'</i>	13
<i>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO</i>	13
<i>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</i>	16
CAP 3 – STATO DI POSSESSO	17
CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI	17
CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI	20
CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI	22
<i>6.1 – CRITERI DI STIMA</i>	22
<i>6.2 – STIMA DEGLI IMMOBILI</i>	24
<i>6.3 – VALORE DI STIMA</i>	26
CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI	26
INDICE DEGLI ALLEGATI	28



PREMESSA

Nell'udienza del 24 novembre 2021, 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. 89/2021 R.G.E. promossa dalla Deutsche Bank S.p.a. contro la [REDACTED] accettando l'incarico affidatogli in data 25 novembre 2021.

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 pretesato 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 un primo momento al 21 aprile 2022, successivamente rinviata al 16 giugno 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 14 dicembre 2022 alle ore 14.30, dopo avere precedentemente concordato la data con il custode nominato, avv. Stefania Mantelli, il sottoscritto unitamente alla custode suddetta, si è recato presso gli immobili oggetto del procedimento, siti nel quartiere Siano di Catanzaro, per dare avvio alle operazioni peritali.

In tale circostanza in virtù del preavviso inviato dalla custode, era presente l'esecutata Signora

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 15.37 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.

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 30 dicembre 2021, adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".



CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nella immediata periferia del Comune di Catanzaro, esattamente all'interno del caseggiato del quartiere Siano.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale, scuole), nonché di piccole realtà commerciali quali alimentari e bar, tipiche dei quartieri periferici come quello in esame.

Gli immobili interessati dalla procedura saranno distinti nella presente relazione, rispettivamente in **“Immobile A”** e **“Immobile B”** per come di seguito descritto.



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



1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile “A”

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 63 di Via Regina Madre di Catanzaro, al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra. La stessa risulta catastalmente censita per come segue:

Foglio n. 32, particella 179, subalterno 2, Zona censuaria 4, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq 53, rendita catastale euro 99,42;

Intestazione:

[REDACTED]

Immobile “B”

La seconda unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 32 di Via Regina Madre di Catanzaro, (catastalmente Via Tre Fontane n. 63) al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra e risulta catastalmente censita per come segue:

Foglio n. 32, particella 776, subalterno 1 (già particella 172¹), Zona censuaria 4, Categoria C/1, Classe 1, consistenza mq 37, rendita catastale euro 428,04;

Intestazione:

[REDACTED]

I dati catastali di entrambi gli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

¹ L'immobile ha acquisito nuova numerazione catastale a seguito di bonifica d'ufficio del 2016 (cfr allegato 3 “Visure catastali”)



1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI**Immobilie “A”**

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 63 di Via Regina Madre di Catanzaro, al piano terra di un fabbricato a due piani di vecchia edificazione. Trattasi di un piccolo appartamento con accesso diretto dalla via pubblica (via Regina Madre), costituito da un ingresso soggiorno, piccola cucina dotata di aerazione forzata, disimpegno, bagno, piccolo ripostiglio nel sottoscala, una camera da letto.

L'immobile confina a Nord con fabbricato su particella 177 in testa a [REDACTED] [REDACTED], ad est con fabbricato altrà proprietà, a sud in parte con scala di accesso al civico 65 (piano superiore) ed in parte con Via dei Gigli, a Ovest con Via Regina Madre.

TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE “A”:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Muratura
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	Autonomo con caldaia alimentata a gas metano
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Aggiornato in data 16/05/2022

Immobile "B"

La seconda unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 32 di Via Regina Madre di Catanzaro, (catastalmente Via Tre Fontane n. 63), al piano terra di un fabbricato a due piani, posto di fronte alla prima. Trattasi di piccolo locale a destinazione commerciale adibito a vendita al dettaglio di frutta/verdura e generi alimentari, costituito da un unico ambiente e da piccolo bagno/antibagno.

L'immobile confina a Nord, Ovest e Sud con fabbricati di altra proprietà, mentre ad Est in corrispondenza dell'accesso, con la Via Regina Madre.

TAB. 2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE "B":

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Muratura
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Alluminio anodizzato con serranda
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 con 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
Impianto di climatizzazione	N. 2 unità con split interni e motocondensanti esterne
Libretto di impianto (secondo direttive MISE)	Non Presente

1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI

Immobile “A”

L'immobile “A” per come già detto, è un piccolo appartamento posto al piano terra di un edificio di vecchia costruzione. Allo stesso si accede dall'adiacente Via Regina Madre. Gli ambienti interni sono in discrete condizioni di manutenzione e realizzati con materiali e finiture medie. I pavimenti sono in gres, le pareti pitturate in colore bianco con zoccolatura inferiore in tonalità giallo ocra, ad eccezione della camera da letto che risulta in colore giallo ocra. I soffitti sono tinteggiati in colore bianco. La cucina che apre direttamente sul soggiorno è dotata di aerazione forzata e di rivestimento murale. In quest'ultimo ambiente stato ravvisato un lieve fenomeno di umidità evidenziato nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 2 - documentazione fotografica/foto 5). Il bagno benché di piccole dimensioni, è dotato di tutti i pezzi igienici, acqua calda sanitaria nonché di rivestimento murale. Dal bagno si accede ad un piccolo sottoscala adibito a vano tecnico/ripostiglio.



L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato con caldaia a Gas Metano allocata in quest'ultimo vano. L'impianto elettrico è dotato di quadretto salvavita. Ad ogni modo gli impianti risultano efficienti anche se vetusti in medie condizioni d'uso.

L'altezza interna rilevata è di m 3.00.

Dettaglio superfici

Cucina: **mq 4,88**
Soggiorno: **mq 16,72**
Camera: **mq 15,11**
Disimpegno: **mq 4,13**
WC: **mq 5,98**
Sottoscala: **mq 1,29**

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 (Allegato 11) è pari a mq 67,00 circa.

Considerando le superfici precedentemente indicate, si ottiene il seguente valore della **Superficie Commerciale (Sc)** che nel nostro caso è pari alla Superficie Lorda di cui in precedenza:

Superficie Commerciale (Sc) = mq 67,00

Immobile "B"

La seconda unità immobiliare in esame, per come già detto è ubicata al civico n. 32 di Via Regina Madre di Catanzaro (catastalmente Via Tre Fontane), di fronte alla prima. Trattasi di un



piccolo locale a destinazione commerciale adibito a vendita al dettaglio di frutta, verdura e generi alimentari. L'immobile è costituito da un unico ambiente e da piccolo servizio igienico. L'ambiente principale è dotato di controsoffittatura che ne riduce l'altezza interna a m 2.62; le pareti sono rivestite ed allestite con tutte le necessarie scaffalature espositive per i prodotti in vendita. È presente un bancone salumi e banco frigo, oltre a tutto il necessario per un negozio di tale genere. Il bagno di piccole dimensioni è dotato di piccolo antibagno con lavabo e dosatore. Nel bagno è presente un WC. L'altezza interna desunta dalla planimetria catastale è di m. 2.80, quella rilevata è comprensiva del controsoffitto. Per l'impianto elettrico non si ha evidenza di certificazione. Vi è inoltre la presenza di due condizionatori, per i quali analogamente all'impianto elettrico non si ha evidenza di certificazione di installazione e manutenzione.

Dettaglio superfici

Esposizione/Vendita: **mq 33,53**

WC: **mq 2.02**

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 (Allegato 11) è pari a mq 47,00 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:

Superficie Commerciale (Sc) = mq 47,00



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

2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma *SiSTer* /Archivio Notaio Infantino di Catanzaro/Archivio Notaio Perrella di Catanzaro

Immobilie "A"

L'immobile in parola è stato acquisito dalla Signora [REDACTED] con atto pubblico di compravendita del Notaio Infantino Carmen del 17/06/1993 Rep. N. 16065;

Immobilie "B"

L'immobile è stato acquisito dalla Signora [REDACTED] con atto pubblico di compravendita del Notaio Perrella Gianluca del 22/03/1999 Rep. N. 18654.

Le copie dei rispettivi atti ottenuti dai relativi notai sono contenute nell'allegato 8.

2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

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

Immobilie "A"

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 63 di Via Regina Madre di Catanzaro, e fa parte di un fabbricato a due piani f.t. realizzato verosimilmente tra gli anni 50/60 del secolo scorso, per come riporta l'atto di compravendita del Notaio Infantino Carmen del 17/06/1993 Rep. N. 16065, che l'immobile risulta "...costruito in data anteriore al 1° settembre 1967...". È stato altresì interpellato il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro con regolare



richiesta accesso atti in data 11/01/2022 e successivi solleciti del 28/02/2022 e del 09/05/2022, le cui risultanze non sono ancora ad oggi pervenute dall'Ente interpellato.

Dal punto di vista strettamente urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola ricade in area "B1" secondo le tavole del PRG Comunale vigente, scaricabili dal sito istituzionale del Comune di Catanzaro.



Estratto Tav. C PRG - [https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione e Governo del Territorio/nuove tavole prg/TAV.C con OSS.pdf](https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione_e_Governo_del_Territorio/nuove_tavole_prg/TAV.C.con_OSS.pdf)

Dal punto di vista catastale, la planimetria dell'immobile risulta essere stata acquisita in data 28/05/1990.

Per come anticipato nella relazione iniziale, vi sono delle incongruenze poiché non vi è corrispondenza con lo stato di fatto né con la planimetria catastale presente in atti (Allegato 4) per come meglio apprezzabile nella planimetria di rilievo (Allegato 11). La difformità



riscontrata è sostanzialmente la distribuzione interna. Inoltre, dalla visura catastale storica risulta una variazione della destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione, attuata nel 1990. (cfr allegato "03"). Tali aspetti rilevanti ai fini della commerciabilità del bene verranno meglio esplicitati nei successivi capitoli.

Immobile "B"

La seconda unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 32 di Via Regina Madre di Catanzaro (catastalmente Via Tre Fontane), di fronte alla prima. È parte di un fabbricato a due piani f.t. realizzato verosimilmente tra gli anni 60/70 del secolo scorso. L'atto di compravendita del Notaio Perrella Gianluca del 22/03/1999 Rep. N. 18654, tra l'altro riporta genericamente che *"...le opere sono state realizzate in data anteriormente al 1° settembre 1967..."*. Anche per questo immobile, ovviamente si attende l'esito dell'accesso atti presso il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro, per avere contezza della presenza o meno di pratiche edilizie occorse nel tempo o semplicemente della presenza di titolo originario. Anche l'immobile "B" ricade in area "B1" secondo il PRG Comunale vigente analogamente al precedente.

Catastalmente, dalla visura storica risulta una continuità della categoria attuale (C/1-Negozi e botteghe) quantomeno facendo riferimento ai dati presenti che risalgono alla c.d. meccanizzazione del catasto avvenuta, per quanto riguarda l'Ufficio Provinciale di Catanzaro tra verso la fine dell'anno 80 del secolo scorso. La planimetria risulta essere stata acquisita il 16/09/2004 con variazione avente causale "planimetria mancante". Anche questo immobile



presenta delle criticità, più che altro di natura urbanistica e igienico-sanitario, in quanto trattandosi di immobile commerciale vi sono degli aspetti di non conformità che verranno esplicitati nei prossimi capitoli.

2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

Immobile “A”

- Non risulta certificazione di Agibilità/Abitabilità²;
- 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 < 7902329000117850> dal quale si evince che l'immobile ha classe energetica “F”;
- Non risulta certificazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 37/08 ex 46/90).

Immobile “B”

- Non risulta certificazione di Agibilità³;
- 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 < 7902329000117587> dal quale si evince che l'immobile ha classe energetica “D”;
- Non risulta certificazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 37/08 ex 46/90).

² Non se ne ha evidenza anche per il fatto che non si è avuto un esito dell'accesso atti da parte del Comune.

³ Analogamente al precedente immobile in mancanza dell'esito dell'accesso atti.



CAP 3 – STATO DI POSSESSO

Durante la fase di sopralluogo l'esecutata ha dichiarato di risiedere unitamente alla propria famiglia nell'**immobile "A"**. Circostanza confermata dalla certificazione dell'ufficio anagrafe del comune di Catanzaro (Allegato 10). Pertanto, è in possesso dell'esecutata.

Analogamente l'**immobile "B"** risulta in possesso dell'esecutata che ne svolge direttamente l'attività di vendita al dettaglio di frutta/verdura e generi alimentari.

Per entrambi gli immobili, le risultanze delle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non hanno evidenziato esistenza di contratti registrati alla data antecedente il pignoramento (Allegato 6)

CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

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

Immobile "A"

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 si ha evidenza negli atti ad ogni modo per conferma si è in attesa dell'esito dell'accesso
atti in comune .

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 07/01/2005 - Registro Particolare 30 Registro Generale 383

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 118606/18163 del 05/01/2005 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 06/09/2021 - Registro Particolare 10290 Registro Generale 12388 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 4597 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile "B"

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 si ha evidenza negli atti ad ogni modo per conferma si è in attesa dell'esito dell'accesso
atti in comune .

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 13/12/2006 - Registro Particolare 4502 Registro Generale 23759 Pubblico
ufficiale [REDACTED] Repertorio 82756/12468 del 12/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 26/03/2007 - Registro Particolare 1012 Registro Generale 5246 Pubblico
ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 3403/30 del 19/03/2007 IPOTECA LEGALE
derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 - CANCELLAZIONE TOTALE con
Annotazione n. 1463 del 12/05/2007

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:



TRASCRIZIONE del 06/09/2021 - Registro Particolare 10290 Registro Generale 12388 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 4597 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Le difformità presenti enunciate nel precedente capitolo riguardano, per l'immobile "A", sostanzialmente la diversa distribuzione interna degli ambienti nonché una variazione della destinazione dell'uso, da magazzino a residenziale, avvenuta negli anni 90, per come certificato dallo storico della visura catastale. Tale aspetto 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. Si fa presente che in sede di elaborazione della documentazione necessaria alla sanatoria, in ossequio al regolamento Edilizio vigente ed alle normative igienico sanitarie in materia di edilizia residenziale, si dovrà prevedere l'adeguamento della superficie finestrata della zona soggiorno, per quanto attiene specificatamente i rapporti aeroilluminanti di cui al D.M. 75⁴.

Ad ogni modo si analizza di seguito il costo per il conseguimento della conformità:

Oblazione ⁵.....€ 2.470,22

⁴ Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 "DM 75" (G.U. 18-7-1975, n. 190): altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione

⁵ Importo versare in favore della tesoreria comunale (Allegato 12)



Diritti di segreteria comunale ⁶	€ 64,20
Stima costi lavori adeguamento ⁷	€ 3.300,00
Oneri professionali ⁸	€ 3.893,45

Pertanto, il totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale (C_{uc}) per l'immobile "A" è pari a **€ 9.727,87 (euro novemilasettecentoventisette/87)**

Per quanto concerne il secondo immobile, si rileva che, lo stesso essendo a destinazione commerciale, non è allo stato completamente conforme al Regolamento Edilizio Comunale (in seguito R.E.C.) ed al Regolamento d'Igiene. In particolare, sia l'altezza interna (anche se di poco), sia il servizio igienico, per via delle dimensioni e delle caratteristiche, sia in ultimo l'aspetto della normativa prettamente legata alla fruizione dei locali da parte delle persone diversamente abili, non risultano conformi⁹. Il locale andrebbe dunque adeguato per risultare conforme alla normativa urbanistica e sanitaria per i locali commerciali, mediante l'esecuzione di una serie di lavori di adattamento, che comprenderanno il rifacimento della pavimentazione in modo che si possa ricavare un'altezza interna minima di 3.00 contro gli attuali 2.80, il rifacimento del servizio igienico che dovrà essere realizzato secondo i dettami

⁶ Importo relativo all'anno 2022 <https://www.comune.catanzaro.it/ambiente/urbanistica/>

⁷ Lavori per adeguamento superficie finestrata e revisione impianto elettrico

⁸ Comprende stesura e presentazione SCIA in sanatoria su portale SUE, calcolo oneri, DL per opere di adeguamento 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

⁹ R.E.C. Articolo 35: Caratteristiche costruttive e funzionali, degli edifici



della normativa in materia in termini dimensionali e caratteristiche, ed infine realizzando un accesso consono che renda l'immobile conforme alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Il tutto per come di seguito:

Stima costi lavori adeguamento ¹⁰	€ 28.670,00
Diritti di segreteria comunale	€ 64,20
Oneri professionali ¹¹	€ 3.893,45

Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/Sanitaria (C_{us}) pari a **€ 32.627,65 (euro trentaduemilaseicentoventisette/65) per l'immobile "B"**.

CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI

6.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare /Borsino 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:

¹⁰ Vista la natura delle opere, si considera un'incidenza media di 500,00/mq per la superficie del locale comprensivo di IVA.

¹¹ Comprende stesura e presentazione SCIA su portale SUE, calcolo oneri, DL per attività di adeguamento e variazione catastale comprensiva dei relativi tributi, Certificato finale di Agibilità, compreso IVA e CNP



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) e dal Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili all'immobile "A", oscilla da 801,00 Euro/mq a 1.150 Euro/mq. Per gli immobili commerciali il valore riscontrato varia da un minimo di 924,00 Euro/mq a 1.600 Euro/mq, con una tendenza verso il valore più basso. Si ritiene dunque congruo assumere il valore medio di euro **975,00/mq** per quanto concerne l'immobile "A", ed euro **1100,00/mq** per quanto concerne il Vmu relativo all'immobile "B";

Avendo a disposizione tutti questi elementi, insieme alle rispettive consistenze date dalle Superfici Commerciali precedentemente calcolate, si procede con la stima vera e propria nel seguente paragrafo.

6.2 – STIMA DEGLI IMMOBILI

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

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

Immobile "A"

$$Sc = 67,00 \text{ mq}$$



Vmu= 975,00 €/mq

K1 = 0.75 (Trattasi di unità immobiliare ubicata in una posizione scomoda su strada stretta e con poca possibilità di parcheggio)

K2 = 0.75 (L'immobile è posizionato al piano terra con accesso diretto sulla strada principale che rende l'unità poco appetibile)

K3 = 1.00 (l'immobile è in condizioni di medie di conservazione)

Sostituendo i valori otterremo

$V = 67,00 \times 975,00 \times 0,75 \times 0,75 \times 1,00 = 36.745,31$

Immobile "B"

Sc = 47,00 mq

Vmu= 1100,00 €/mq

K1 = 1.15 (Trattasi di unità immobiliare ubicata in una posizione ottimale per una attività commerciale di tipologia medio-piccola)

K2 = 0.80 (L'immobile è con accesso diretto sulla strada principale ma con poco spazio per il parcheggio per i potenziali clienti)

K3 =1.00 (l'immobile è in condizioni di medio-basse di conservazione, ma è stata considerata una spesa per la ristrutturazione legata alla conformità urbanistica/sanitaria)

Sostituendo i valori otterremo

$V = 47,00 \times 1100,00 \times 1,15 \times 0,80 \times 1,00 = 47.564,00$



6.3 – VALORE DI STIMA

Il valore di stima per ciascun immobile è dato dalla stima a cui va sottratto il rispettivo importo per il conseguimento della conformità, per come trattato al precedente capitolo 5.

Immobile "A"

- Stima valore di mercato immobile: **€ 36.745,31**

- Costi per conseguimento della sanatoria per conformità urbanistico-catastale (C_{uc}): **€ 9.727,87**

Valore di stima: $V-C_{uc} = € 36.745,31 - € 9.727,87 = 27.017,44 \cong € 27.000,00$ (euro ventisettemila/00);

Immobile "B"

- Stima valore di mercato immobile: **€ 47.564,00**

- Costi per conseguimento della conformità urbanistico-sanitaria (C_{us}): **€ 32.627,65**

Valore di stima: $V-C_{us} = € 47.564,00 - € 32.627,65 = 14.936,35 \cong € 15.000,00$ (euro quindicimila/00)

CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto del procedimento sono ubicati nella immediata periferia del Comune di Catanzaro, esattamente all'interno del caseggiato del quartiere Siano.



Immobile "A"

Dati Catastali:

Foglio n. 32, particella 179, subalterno 2, Zona censuaria 4, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 2,5, superficie catastale mq 53, rendita catastale euro 99,42;

Categoria Energetica: **F**

Valore di mercato: € **36.745,31**

Costo per conseguimento della conformità urbanistica e catastale: € **9.727,87**

IMMOBILE "A" - Valore di stima: € 27.000,00 (ventisette/mila/00).

Immobile "B"

Foglio n. 32, particella 776, subalterno 1 (già particella 172¹²), Zona censuaria 4, Categoria C/1, Classe 1, consistenza mq 37, rendita catastale euro 428,04;

Categoria Energetica: **D**

Valore di mercato: € **47.564,00**

Costo per conseguimento della conformità urbanistica e catastale: € **32.627,65**

IMMOBILE "B" - Valore di stima: € 15.000,00 (quindicimila/00).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento. Il sottoscritto fa presente che, in ordine all'accesso

¹² L'immobile ha acquisito nuova numerazione catastale a seguito di bonifica d'ufficio del 2016 (cfr allegato 3 "Visure catastali")



agli atti al comune di Catanzaro ad oggi inevaso, qualora pervenga un utile riscontro, lo stesso sarà tempestivamente comunicato.

Catanzaro, 16 maggio 2022

L' Esperto Stimatore

geom. Gianluca Bulotta

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 14/12/2021;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visure catastali;*
4. *EDM e Planimetrie catastali;*
5. *Note di trascrizione (ispezione ipotecaria);*
6. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
7. *Richiesta accesso atti Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro;*
8. *Titoli di Proprietà;*
9. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate/Borsino Immobiliare;*
10. *Certificazione anagrafe comunale di Catanzaro;*
11. *Restituzione grafica immobili (Rilievi);*
12. *Calcolo oneri per sanatoria urbanistica, Tabella Diritti di segreteria, Estratto Regolamento Edilizio C.*

