



TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Song Damiani

Esecuzione Immobiliare n° 125/2017

Tra
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a
E

CONSULENZA TECNICO D'UFFICIO
II C.T.U.
Arch. Daniela PROCOPI

SOMMARIO

- **PREMESSA**
- **RELAZIONE DI STIMA COMPLETA**
- **ALLEGATI**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

La sottoscritta Arch. Daniela Procopi, con Studio in Montepaone, in Via Italo Balbo n°16, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n°1466, nonché nell'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 1758, della categoria II, è stato nominata, C.T.U. in data 23/04/2018, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Song Damiani, esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare **R.G. 125/2017** promossa, da **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.** contro (coniugi in regime comunione dei beni), affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art.568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015.

In data 14/06/2018 il Custode Giudiziario Avv. Roberta Neri unitamente alla sottoscritta, ha regolarmente comunicato tramite PEC alla comproprietaria la data del primo sopralluogo da effettuarsi presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (**Ist.n°5dep. 21/06/2018**).

Per come stabilito nella comunicazione giorno **20 giugno 2018**, alle ore **16,00** la sottoscritta C.T.U. si è recata assieme all' Avv. Neri in Via Discesa Pietra Viva n°8 presso l'unità immobiliare (oggetto di causa) sito al piano primo di un immobile a tre piani fuori terra, dando così inizio alle operazioni peritali, eseguendo gli opportuni rilievi fotografici (interni ed esterni) e di misurazione, poiché in relazione alla planimetria catastale reperita dal CTU, l'unità al suo interno si presentava con una diversa distribuzione degli spazi interni , sottolineando che l'unità in oggetto anche se risultante catastalmente come abitazione era stata destinata dai debitori come Studio legale.



Sul posto come su citato erano presenti:

- A. L'Avv. Neri Roberta (Custode giudiziario);
- B. comproprietario dell'unità immobiliare in oggetto

Prima dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto C.T.U. notiziava le parti dei quesiti articolati dal Giudice Esecutore **Dott.ssa Song Damiani**.

Ponendogli i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**
- 2. Il 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 all'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 di beni 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 resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 gravanti da censo, livello o uso civico e se vi 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;
 10. 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 domande di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale la domanda 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 domanda di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione 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;
 11. La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di €200,00.



Con il sopralluogo la sottoscritta faceva una ricognizione dell'immobile, esaminando lo stato di fatto interno ed esterno dell'unità, scattando contemporaneamente le foto (allegate alla presente relazione) al fine di documentare con opportuno rilievo fotografico quanto visionato.

Alle ore **16,50** dopo aver portato a termine le operazioni peritali, le stesse erano dichiarate chiuse.

Di tutte le operazioni compiute era dato atto su apposito verbale ritualmente controfirmato dagli intervenuti.

Per come affermato precedentemente, giorno 20 giugno 2018, la sottoscritta C.T.U. si è recata in Via Discesa Pietra Viva presso l'unità immobiliare (oggetto di causa), per come previsto nella nomina la sottoscritta si è occupata, in prima fase, solo dei quesiti n° 1, 2, e 3 per redigere una breve relazione.

Con la presente verrà completata la perizia rispondendo al resto dei quesiti.

RISPOSTA AI QUESITI

Ai sensi dell'art. 567 2° comma del c.p.c. "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Per quanto citato sopra, lo scrivente ha constatato la presenza in atti della certificazione notarile sostitutiva della documentazione quindi, si considera la documentazione completa e idonea.

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.

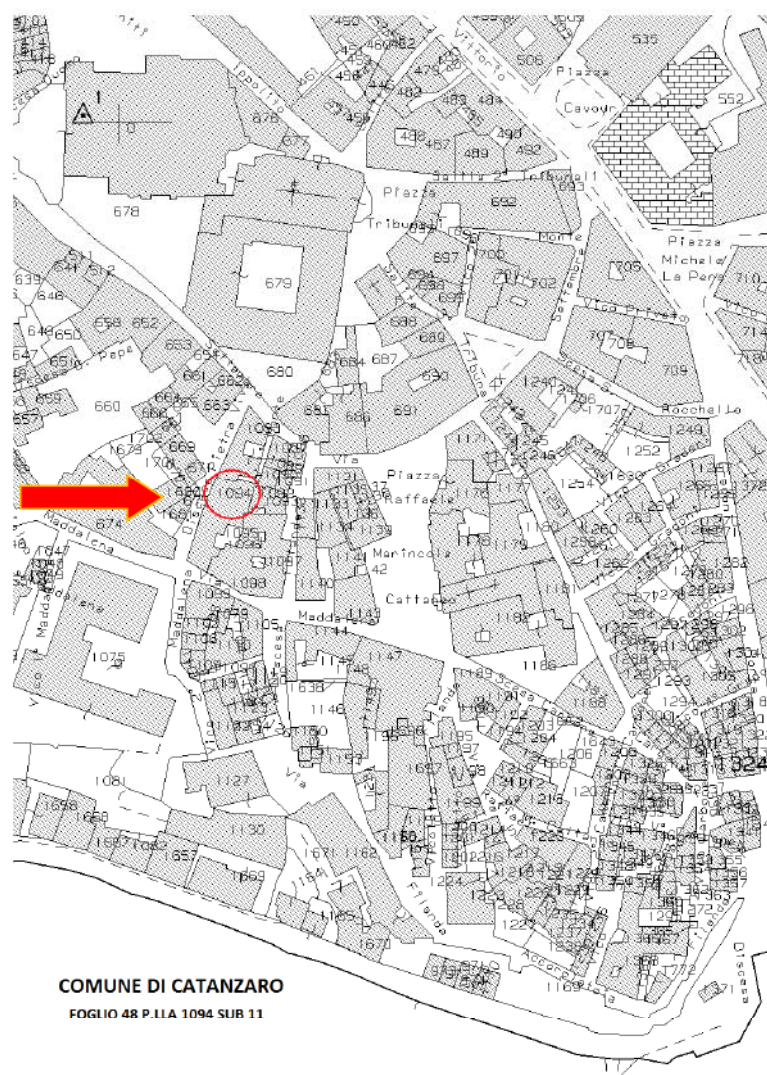
Il bene sottoposto a pignoramento e quindi a stima è costituito da un appartamento destinazione abitazione con un'altezza interna circa di mt. 3,40, posto al Piano Primo di un edificio che si sviluppa a tre piani fuori terra, ricadente in zona Centro Storico del comune di Catanzaro.



Identificato catastalmente secondo il N.C.E.U. del Comune di Catanzaro, al foglio di mappa 48 particella 1094 sub. 11 (catasto fabbricati), piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 264,17 euro, indirizzo in visura catastale e toponomastica Discesa Pietraviva 8.

Di seguito nello stralcio di mappa catastale e nello stralcio di aerofotogrammetria è identificata la particella in cui è ubicato l'immobile.

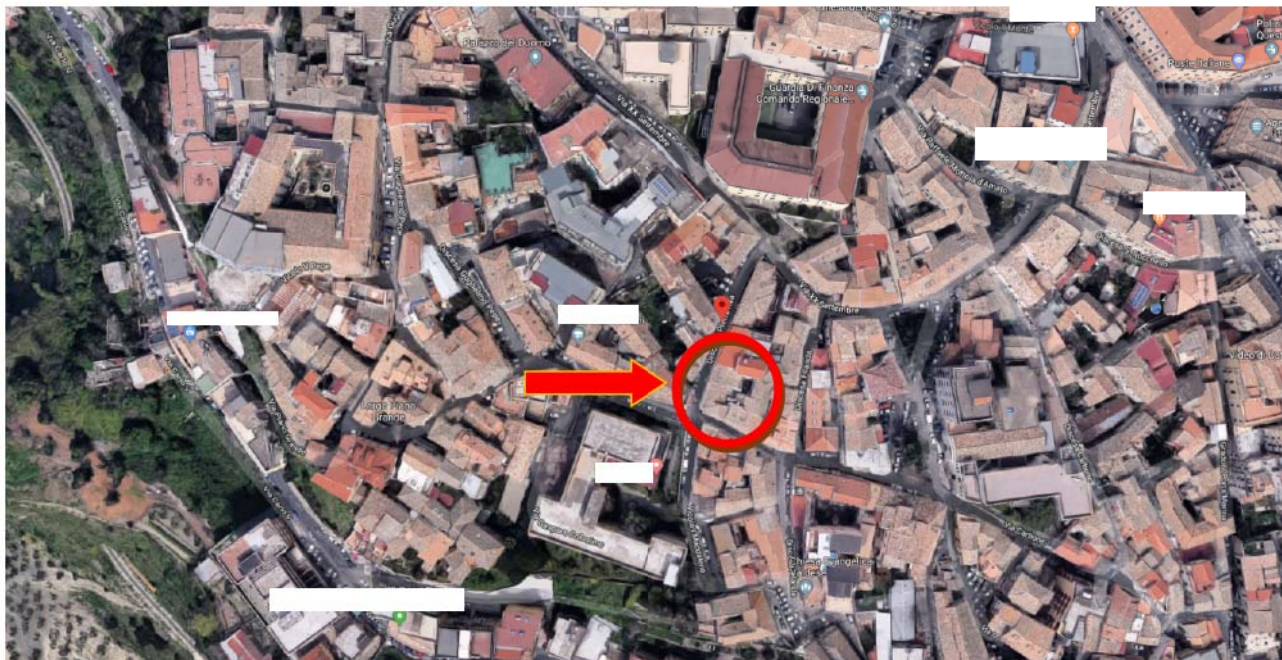
Stralcio estratto di mappa Comune di Catanzaro foglio 48 p.lla 1094



S



Stralcio Aerofotogrammetria Comune di Catanzaro



Il fabbricato nel quale è sito l'unità immobiliare pignorato è situato nel centro storico, precisamente nella zona adiacente il Duomo ed il comando regionale della Guardia di Finanza, scendendo lungo la via XX Settembre.

L'unità in questione affaccia su due lati:

- A NORD affaccia su corte con altra proprietà;
- A SUD con corte comune facente parte dello stesso condominio

Tutto il resto in aderenza con altre proprietà.



RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNO

Vista Est “ingresso principale del condominio, con affaccio su corte comune”



Foto 1

Vista Scala esterna su corte che consente accesso al piano primo e secondo



Foto 2



Vista Sud

Evidenziato con la freccia il balcone dell'unità oggetto di pignoramento



Foto 3

Ingresso di accesso alle tre unità immobiliari presenti al piano primo



Foto 4



RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO
(appartamento piano primo)

Corridoio comune alle tre unità immobiliari presenti al piano primo



Foto 5

Porta d'ingresso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento



Foto 6





Foto 7

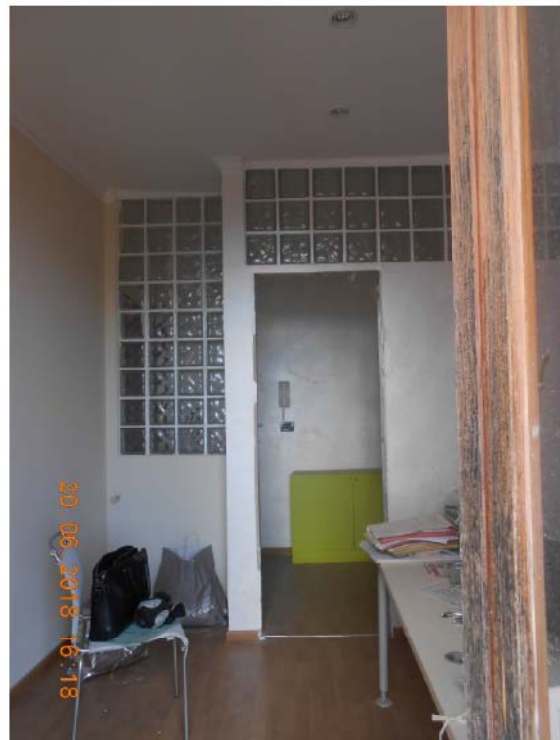


Foto 8





Foto 9



Foto 10





Foto 11



Foto 12





Foto 13



Foto 14





Foto 15



Foto 16



2. Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Come si evince dalla visura catastale storica (*Allegato 1*), il bene in questione dal 11 Agosto 2005 è divenuto di proprietà dei signori
proveniente con atto di compra – vendita stipulato dal Notaio Gemini Maria Grazia Silvana in data 09/08/2005 rep. 134.739.

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'unità immobiliare (appartamento) oggetto di pignoramento, non è occupato da terzi, considerato lo stato di abbandono nel quale riversa da ormai quasi cinque anni, precisamente dall'ottobre del 2013, periodo dichiarato dal debitore stesso il signor

Inoltre come citato nel verbale di sopralluogo l'unità è priva di corrente elettrica e di tutti quei servizi necessari per poter essere abitata, oltre al suo stato di fatiscenza.

Si sottolinea ancora una volta che l'unità sino alla data sopra citata ha avuto destinazione di studio legale della signora _____ coniuge in comunione legale dei beni del signor _____ nonché comproprietaria.

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 di beni con caratteristiche analoghe);

Tra i diversi criteri di stima utilizzabili per l'attribuzione del più probabile "valore di mercato" ad un bene immobile, la sottoscritta, per il caso in specie, ha ritenuto opportuno adottare una procedura di "stima sintetico-comparativa", mirata alla determinazione del più probabile valore di mercato, inteso come quel valore che, con maggiore probabilità, si realizzerebbe su di un determinato mercato di zona, in un dato momento per quella determinata tipologia di bene.

Per i beni oggetto di stima (LOTTO unico) si sono svolte accurate indagini anche con interviste ad imprenditori edili ed operatori commerciali del settore dove il valore di riscontro oscilla da un minimo di **800,00 € /mq** ad un massimo di **900,00 € /mq**.

E' stato possibile ricavare inoltre elementi utili dalla consultazione di offerte di vendita immobiliari presso agenzie; inoltre ci si è affidati anche all'osservatorio delle valutazioni immobiliari del 2017 (OMI dell' Agenzia delle Entrate), da tutto ciò si è potuto accertare che il prezzo di compravendita di immobili simili oscilla da un minimo di **880,00 € /mq** ad un massimo di **1000,00 € /mq**.

Nel caso specifico, si è tenuto conto della tipologia costruttiva propria del fabbricato, che è stata comparata a quella di fabbricati simili presenti in zona e di cui si è avuta una discreta conoscenza dei prezzi unitari al mq, anche con riscontro dei valori tabellari di agenzie immobiliari che hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato, che un fabbricato, con tali caratteristiche, avrebbe sul mercato immobiliare locale.



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	880	1000	L	3,4	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	960	L	3,2	3,7	N
Box	NORMALE	470	520	L	2,7	3	N
Posti auto coperti	NORMALE	380	420	L	2,2	2,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	230	280	L	1,3	1,5	L

Relativamente all'unità immobiliare, si è applicato un valore di 900,00 €/mq, in virtù della posizione dell'immobile, centro storico (zona A), dello stato manutentivo dell'immobile, come sopra accennato l'unità immobiliare è in stato di abbandono da circa 5 anni, le utenze sono state suggellate, il bagno si presenta fatiscente (unico servizio presente), inoltre sul solaio di una stanza è visibile una macchia di umidità con inizio di distacco della pittura (Foto 15), privo di porte, e con un unico balcone che necessita di una buona ristrutturazione.

Quindi il valore dell'immobile pignorato, è:

Superficie dell'unità immobiliare 100,00 mq x 900,00 €/mq = € **90.000,00 (novantamila/00)**, ad essa si aggiunge il valore del balcone mq 1,25 (25% di mq 5,00) x 900 = € **1.125,00 (millecentoventicinque/00)** per un totale di € **91.125,00 (novantunocentoventicinque/00)** identificata con categoria catastale A/2 abitazione di tipo civile, il tutto si evince da planimetria vedi (*Allegato 2*)

5. Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

L'unità immobiliare in oggetto si identifica come unico lotto, di dimensioni e posizione da non poter essere separato o in qualche modo diviso.

6. In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;

Il lotto come su citato è rappresentato da un'unità immobiliare che per posizione e dimensioni non può essere diviso considerato inoltre che gli unici proprietari del bene



pignorato sono i signor
beni.

coniugi in regime comunione dei

- 7. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno 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;**

In merito il CTU ha verificato, che l'unità immobiliare fa parte di un immobile (storico ma non artistico) composto da altre unità, nel quale è stato formalmente costituito un condominio il cui amministratore è rappresentato dall'Avv. Sotto richiesta del CTU, l'Avv. ha inviato copia dei documenti contabili dove si evince che nel Bilancio Consuntivo 2017 il debito dei signori ammonta a € **4.748,74** (quattromilasettecentoquarantotto/74) ed nel Bilancio preventivo 2018 un debito di € **343,31** (trecentoquarantatre/31) per un totale di € **5.092,05** (cinquemila novantadue/05), che riguardano le spese ordinarie e manutentive dell'immobile nel quale è sito il bene pignorato. (*Allegato3*)

In riferimento alle tasse dei tributi da versare, dall'Ufficio competente del comune di Catanzaro è pervenuta alla sottoscritta attraverso comunicazione scritta solo il debito degli oneri IMU (dall'anno 2013 al 2017) che ammonta ad € **3.108,74** (tremilacentootto/74) che i signori Ibisco/Mercurio hanno nei confronti del comune di Catanzaro (*Allegato 4*), per quanto riguarda gli oneri TARSU/TARI ed il servizio idrico, la CTU non ha ricevuto alcuna risposta.

- 8. La verifica che i beni pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi 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;**

Il bene pignorato (appartamento) proviene da una compravendita tra i debitori ed la signora (*Allegato 5*), con stipula di atto di compravendita redatto dal Dr. Notaio Gemini Maria Grazia Silvana in data 09/Agosto/2005 rep. n°134.739, che a sua volta era divenuta proprietaria con stipula di Atto di compravendita redatto dal Dr. Notaio G.Perrella in data 28/08/1998 repertorio n° 18172.

- 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;**

Da ispezioni catastali emerge che il bene in questione è classificato con categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile) classe 1 consistenza 5,5 vani.



La sottoscritta ha fatto richiesta di accesso agli atti in data 02/07/2018 prot. n°63465 presso Comune di Catanzaro “Settore Edilizia Privata e SUE” per le verifiche urbanistiche in relazione al rilascio delle autorizzazioni sull’unità immobiliare interessata dal pignoramento.

In riferimento alla risposta rilasciata dall’ufficio tecnico di Catanzaro (*Allegato 6*) si evince che sull’unità in oggetto non risultano atti autorizzativi poiché l’immobile nel quale è sito il bene pignorato è antecedente al 1967, risulta però che nel 1986 la proprietaria originaria dell’unità immobiliare in questione la signora _____ ha presentato domanda di Condonò prot. 18037 del 15/12/1986 (*Allegato 7*), mai istruita. Tale domanda fu presentata per aver frazionato l’unità immobiliare pignorato con l’appartamento adiacente, che sino al 1986 era un unico appartamento (identificato catastalmente con il sub 7 composto da 14 vani), il 21/04/1986 è stato denunciato in catasto il frazionamento, cioè la divisione dell’appartamento in due unità distinte per ciascuna da un sub, come si evince da denuncia di frazionamento allegato alla domanda di condono (*Allegato 8*) e dalle planimetrie catastali risalenti una antecedente al frazionamento del 1939 e la seconda del 1986. (*Allegati 9,10*)

- 10. 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 condizione 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;**

Come citato nel punto 9 il bene pignorato è stata oggetto di Domanda di Condonò presentata il 15/12/1986, domanda mai istruita dall’Ente competente e di conseguenza mai completata e chiusa con rilascio della Concessione in Sanatoria.

Il costo per ottenere la Concessione in Sanatoria, tra i versamenti da eseguire al Comune di Catanzaro compreso di oneri, la variazione catastale per aggiornamento della planimetria con relativi versamenti e le Prestazioni Tecniche è di € 4.500,00 più IVA e Spese di fatturazione (dicasi seimila/00).

- 11. La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.**

Il locale sottoposto a pignoramento è munito di impianto elettrico non funzionante poiché è stato suggellato il contatore, inoltre vi è l’assenza di caldaia o di elementi radianti (termosifoni) e climatizzatori, si conclude che il bene non è in linea con le norme vigenti per il risparmio energetico.



A conferma di ciò si allega il **certificato di prestazione energetica** dal quale si evince che l'immobile riporta una classe energetica pari a **G (Allegato 11)**.

Il consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la relazione ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal Giudice, e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, **per eventuale istruttoria della Domanda di Condono per il rilascio della Concessione in sanatoria, il Sottoscritto Consulente si rende disponibile di ricevere l'incarico, per l'espletamento della stessa.**

Montepaone li 15/09/2018

Il C.T.U.

Arch. Daniela PROCOPI

