

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO TRIBUNALE DI CATANZARO – PRIMA SEZIONE  
CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 116/2018


---

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 116/2018

Giudice: GIOIA GIOVANNA

Parti: UNICREDIT SPA

Debitore: 

Il C.T.U.: arch. Francesca Savari



## L'INCARICO

In data 13 marzo 2019, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catanzaro, Dr.ssa Giovanna Gioia, nominava la sottoscritta arch. Francesca Savari, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catanzaro al n. 1638 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.116/2018 relativa alla stima dei beni pignorati siti in Botricello (CZ); in data 22.03.2019 la sottoscritta accettava l'incarico e si impegnava a rispettare l'impegno, entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico ad effettuare il sopralluogo, ed a consegnare entro il 15.04.2019 (23.04.2019 la data fissata dopo la richiesta di proroga ivi allegata) la seguente relazione, al fine di rispondere a quanto richiesto.

## I QUESITI

L'ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U. l'incarico riferito ai seguenti punti oltre al valore degli immobili pignorati:

- 1) l'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 di 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 di 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 es. 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 eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno comunque 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 manutenzione, 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 vi sia stata affrancazione da tali pesi, 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 delle 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 dell'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 dell'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 sua situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo preteso di Euro200,00;

## LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e del sopralluogo che in precedenza avrebbe dovuto tenersi in data 08.04.2019 alle ore 16,00 presso l'immobile sito nel Comune di Botricello (CZ) alla via Marina di Bruni, 43, al primo piano int. 2 dell'immobile, in presenza del custode giudiziario avv. Roberta Lucia Neri (come da comunicazioni inviate) ma che in realtà, a seguito di alcuni problemi di salute della [REDACTED], è avvenuto in data 15.04.2019 e purtroppo non in presenza del custode giudiziario, in quanto, la [REDACTED] nello stesso giorno alle ore 12.00 ha richiesto di poter posticipare l'incontro di qualche ora, così, a seguito di impegni precedentemente presi, l'avv. Roberta Neri è necessariamente risultare assente.

Così, alla sola mia presenza ed a quella della debitrice, [REDACTED] (il tutto come da verbale allegato), a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile, oggetto del pignoramento, si trova al primo piano int. N. 2 di uno stabile composto da n. 2 piani fuori terra oltre un sottotetto, all'interno del Comune di Botricello (CZ) alla via Marina di Bruni n. 43.

Dalle indagini eseguite emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

diritto immobiliare di proprietà per 1/1, sulla consistenza immobiliare sita in Botricello (CZ) alla via Marina di Bruni n. 43.

- e più precisamente contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 6 con n. di particella 73 le sub. 2 (come da visura catastale ed estratto di mappa allegati):  
corpo di fabbrica sito al piano primo int. N. 2, abitazione di tipo economico, categoria A/3 classe 2, consistenza 6 vani di 134 mq totali comprensivi di n. due balconi e rendita catastale pari a 371.85 Euro, così come riportato in visura (secondo le planimetrie catastali i mq. totali ammontano a 115,00).



Il bene confina con:

- N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 6 con n. di particella 731sub. 1 di proprietà della [REDACTED]
- N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 6 con n. di particella 731sub. 3 vano scala, bene comune non censibile;
- N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 6 con n. di particella 731 sub. 4 di proprietà della [REDACTED]

Così come riportato dalla schermata seguente

Situazione aggiornata al : 06/04/2019

**Dati della ricerca**

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **BOTRICELLO** Codice: **B085**

Foglio: **6** Particella: **731**

Immobili individuati: **5**

**Elenco Immobili**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
6	731	1	BOTRICELLO						Scippata	
6	731	1	BOTRICELLO VIA MARINA DI BRUNI 43 Piano 1 int. 2		A/3	2	6,5 vani	Euro 402,84	1002535	SI
6	731	2	BOTRICELLO VIA MARINA DI BRUNI 43 Piano 1 int. 2		A/3	2	0 vani	Euro 771,65		
6	731	3	BOTRICELLO TRAVERSA DI VIA MARINA DI BRUNI 43 Piano 1 int. 2						Bene comune non censibile	
6	731	4	BOTRICELLO VIA MARINA DI BRUNI 43 Piano 2 int. 3		A/3	2	5,0 vani	Euro 340,88		

Foto n. 1 - Veduta complessiva del territorio

Foto n. 2 - Area sui cui insiste il fabbricato

Foto n. 3-4 veduta del contesto in cui è inserito il bene

Foto n. 5-6 - Ingresso che porta alla Proprietà

Foto n. 7 - Altra veduta dell'ingresso

Foto n.8- 9: Veduta del vano scala che conduce all'abitazione



Foto n. 10-11: Ingresso e soggiorno

Foto n. 12: Cucina con affaccio

Foto n. 13 -14 :dispensa e accesso verso il soggiorno

Foto n. 15-16: Disimpegno e cameretta ragazzi

Foto n. 17-18: Camera ragazza

Foto n. 19-20: Camera matrimoniale

Foto n. 21-22: Bagno della zona notte

## 2. TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene oggetto della perizia è pervenuto alla [REDACTED] con atto del 26/06/2008 Repertorio n.: 2318  
Rogante: CRISPINO ROBERTA (n. 6433.1/2008)

Non vi sono comproprietari per l'immobile oggetto della perizia.

## 3. Stato di possesso del bene

Il bene risulta essere occupata dalla [REDACTED] dalla moglie e dai suoi figli. Nessun contratto di affitto risulta essere stato registrato prima del pignoramento, dalla data di acquisto fino ad ora è stato sempre occupato dalla famiglia sopra citata.

## 4. Criterio di stima adottato

### Descrizione dell'immobile

#### ▣ CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile da analizzare è situato nel territorio del Comune di Botricello, lungo una strada comunale che conduce al mare, da cui è facilmente raggiungibile il centro della cittadina di Botricello; per poter usufruire di diversi servizi quali piccoli negozi, ufficio postale è necessario possedere un mezzo proprio. Nelle vicinanze c'è presenza di altri nuclei abitativi singoli, occupati anch'essi da numerose famiglie. Grazie all'immediata vicinanza del mare e alla sufficiente distanza dalle strade principali maggiormente trafficate si ha un'ottima salubrità dell'aria.

#### ▣ CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'appartamento è collocato al secondo piano di uno stabile formato da due piani abitabili oltre un sottotetto. Il fabbricato è dotato di un parcheggio esterno (3 posti macchina circa) raggiungibile da



strada privata soggetto a comune utilizzo con tutte le famiglie del palazzo e da altri fabbricati che vi sono intorno.

L'ingresso è possibile da un'entrata principale comune al palazzo accessibile direttamente dal parcheggio. La porta principale in legno, conduce all'ampio vano scala completamente rivestita in marmo.

La superficie commerciale dell'immobile è di 134.00 metri quadrati e 5 mq. commerciali di balconi e le superfici calpestabili dei singoli locali sono di seguito elencate:

- ampio salone con ingresso, zona pranzo, angolo relax con balcone ed una superficie pari a mq. 39,30;
- cucina abitabile con balcone di 21,25 mq. con dispensa di superficie pari a 4,40 mq.;
- bagno, mq. 7,90;
- piccolo disimpegno che porta alla zona notte mq. 5,55;
- camera da letto singola, mq. 11,10;
- camera di sgombero, mq. 7,00;
- camera matrimoniale, mq. 18,40;

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. il tetto a più falde con orditura portante in travi di c.a. e manto di copertura in pannelli coibentati finto coppo a causa della notevole inclinazione (dovuta al fatto che è stato ricavato un ulteriore pano). Le fondazioni sono eseguite in calcestruzzo armato. I solai sono realizzati con travetti e pignatte, le scale che collegano i vari piani, poggiano su di una soletta in c.a. e sono rivestite di marmo. Le tamponature esterne perimetrali sono realizzate con blocchi di laterizio con uno spessore di 30 cm con uno strato di intonaco. I muri divisorii interni dell'alloggio sono realizzati in mattoni forati da 10 cm.

La pavimentazione è in grés porcellanato; per il bagno sono state usate piastrelle in ceramica. All'esterno dell'edificio l'intonaco è realizzato con malta tradizionale, all'interno invece, con malta tradizionale liscia. La tinteggiatura esterna dell'edificio è eseguita con intonaco giallo, all'interno, è eseguita con pittura del tipo lavabile.

Gli infissi sono realizzati interamente in alluminio, con vetro doppio, le persiane sono in alluminio verde.

Il portone d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato, le porte interne sono esclusivamente in legno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche in plastica e con corpi illuminanti che garantiscono una ottima visibilità.

L'impianto di riscaldamento è, funzionante mediante fancoil ad aria caldo/fredda ed una caldaia autonoma a gas garantisce acqua calda per il bagno e la cucina.

Le facciate dell'immobile presentano tutte almeno una apertura, il rapporto aero illuminante è ben proporzionato.

L'immobile oggetto della stessa perizia è orientato verso est. Tutte le camere sono dotate di finestre molto grandi che forniscono un buon rapporto di aero-illuminazione anche grazie alla loro posizione verso sud ed est.



Al suo interno le condizioni sono, allo stesso modo, molto buone con finiture mediamene di pregio.

L'altezza media dell'alloggio è di 2.70.

Nell'appartamento sono presenti alcuni elettrodomestici (tv, lavatrice, frigorifero, forno elettrico) nonché l'intera mobilia in legno, di buona finitura lavorata artigianalmente, così come la camera matrimoniale; gli arredi, in generale, sono molto ben tenuti.

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione residenziale si è ritenuto opportuno effettuare la stima in linea con i criteri desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre anno 2017 (ultimo censito), valutando il costo attuale di costruzione dei manufatti degradato per lo stato di funzionalità e obsolescenza per vetustà e sommandovi il costo delle aree valutato in funzione della appetibilità commerciale.

- ❖ per ciò che concerne il fabbricato, i valori dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico come questa in questione, si orientano tra i 750 ed i 980 euro/mq;

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)			Valori Locazione (C/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	3,2	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	980	L	2,9	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	960	1250	L	3,7	4,7	N

come per prassi si considererà il valore medio pari ad Euro 865,00/mq.

Considerata la superficie Lorda dell'immobile pari a 134,00+ 5 mq di balconi = 139,00 mq x 865,00= Euro 120.235,00 a questa verrà applicato il valore di vetustà.

Spesso si riscontra che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare. In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

normale =

mediocre 10 – 15 %

superata 15 – 25 %

Considerato, quindi, l'anno di completamento del fabbricato la sua struttura portante in cemento armato e solaio gettato in opera, tramezzature in laterizio forato, pavimenti e rivestimenti in



ceramica di buona finitura, intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale, infissi con vetri doppi, persiane in alluminio, il coefficiente di vetust  (rilevato dal Borsino Immobiliare) per gli anni trascorsi sarebbe pari a 0.90 che in questo caso non verr  applicato, in quanto l'immobile risulta essere ben tenuto e tinteggiato, senza segni di usura.

Al valore di stima di unit  pu  essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche degli immobili ed in particolare:

➤ caratteristiche posizionali

- insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perci  di massima appetibilit .....1,20
- insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilit .....1,00
- insediamento nei comuni piccoli - medi in area artigianale od industriale.....1,00
- insediamento in comune piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola con servizi normali, con appetibilit  limitata.....0,90
- insediamento in zona non perimetrata e degradata od in zona agricola con viabilit  insufficiente, appetibilit  scarsa o nulla.....0,80

➤ caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione per alberghi, ecc.) ed estrinseche (salubrit  dell'area, rumorosit , strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, ecc.)

- ottime.....1,10
- buone.....1,00
- mediocri.....0,90
- scadenti.....0,80

Considerando, quindi, che l'area di accesso al fabbricato si trova lungo la strada comunale, vale a dire una zona poco vicina ai servizi principali quali banche, uffici postali, negozi in genere, ospedali o guardie mediche ma anche con una notevole salubrit  dell'aria, poca rumorosit , la stima ammonta a:

$$\text{Euro } 120.235,00 \times 1,00 \times 1,00 = \text{Euro } 120.235,00$$

**5. Formazione di lotti separati, possibilit  di divisione in natura**

Essendo un unico lotto, l'immobile potrebbe essere venduto senza alcun problema di divisione, ha un subalterno proprio ed anche il vano scala che risulta come bene comune non pone nessun problema ad una eventuale vendita.





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

Non è questo il caso della comproprietà, la proprietà è unica, la [REDACTED] risulta essere unica proprietaria.

**7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene**

In merito al punto 7, questo risulta essere legato strettamente ai punti 9 e 10 che seguiranno ma, ad ogni modo, si può affermare che per il bene interessato, non esistono oneri relativi alle spese condominiali in quanto non è mai stato costituito un condominio. Alle normali spese di gestione, provvedono gli stessi proprietari, alternandosi nelle pulizie del vano scala, ad esempio. Le spese a cui potrebbe far fronte un ipotetico acquirente potrebbero essere quelle che riguardano la pulizia delle stesse scale, ad esempio.

**8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico**

Al fine di verificare tale punto, ho effettuato personalmente una ricerca nella banca dati della Regione Calabria, e dopo essermi anche consultata con il tecnico comunale che ha gentilmente risposto ai quesiti richiesti, è possibile affermare che nella zona interessata, non gravano vincoli di usi civici.

**9 e 10. Verifica della regolarità urbanistica**

Dopo essermi recata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Botricello, ed aver fatto richiesto scritta (ivi allegata) di poter visionare la pratica in questione al fine di verificarne la regolarità urbanistica, il tecnico competente, ha provveduto a comunicare che:

- l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è stata effettuata con Concessione Edilizia (non reperibile) rilasciata dal Sindaco del Comune di Botricello in data 08/03/1971 n. 389 e la relativa registrazione è custodita nel Registro delle Costruzioni Edilizie del 1957 a nome del [REDACTED]. Tale concessione veniva rilasciata per la realizzazione del solo piano terra;
- in seguito, con concessione edilizia n. 10/318/174 del 26/10/1982, si autorizzava la realizzazione di una sopraelevazione da erigersi sul piano terra della proprietà del [REDACTED];
- Con concessione edilizia n. 55 del 13/11/2001, viene rilasciata a [REDACTED], il permesso di realizzazione di un tetto di copertura non abitabile con ristrutturazione del piano primo. Non esistono, ad ogni modo, abusi legati all'immobile oggetto della perizia.



### **11. Verifica degli impianti esistenti**

Considerate le buone caratteristiche dell'immobile, gli impianti idrico sanitari, elettrici e di riscaldamento, del tipo sottotraccia, non necessitano di una revisione o totale rifacimento in quanto sono conformi con le normative vigenti garantiscono la sicurezza sul loro utilizzo.

Si allega Attestato di prestazione energetica.

#### **Elenco Allegati:**

Certificazioni avvenuto invio e ricezione comunicazione primo sopralluogo  
Verbale di sopralluogo  
Visure catastali  
Estratti di mappa con indicazione della particella oggetto della perizia  
Elaborato planimetrico  
Visura planimetrica  
Richiesta Ufficio tecnico di Botricello  
Ape con ricevuta di accettazione presso ufficio Regione Calabria e carta identità

San Vito sullo Ionio, li 22.04.2018

il CTU

Arch. Francesca Savari

