

TRIBUNALE DI CATANZARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI r.g.espr.

Procedura esecutiva immobiliare n. 52/2019

Banca Nazionale del Lavoro SPA c/ [REDACTED]

L'Onorevole Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Song Damiani, all'udienza del 23.07.2019, nella procedura esecutiva immobiliare n. 52/2019, promossa dalla BNL SPA nei confronti [REDACTED], nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto, architetto Antonio Eliseo Biamonte, con studio di architettura in Catanzaro (Cz) Via Martiri di Gerace 1847, n°17, iscritto all'Ordine degli Architetti di Catanzaro al n°1155, che ne accettava l'incarico.

Con il suddetto provvedimento, il G.E., ha richiesto la relazione di stima indicando il valore del compendio pignorato, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

La relazione di consulenza tecnica sarà così composta:

I) RELAZIONE DI STIMA:

A. dati ed elementi delle operazioni di consulenza;

B. dati ed analisi del compendio pignorato:

- 1) - l'identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2) - il titolo di proprietà del bene;
- 3) - 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;
- 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 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;
- 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 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 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;
- 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 pretrattato di € 200,00;

C. conclusioni.

- Parcella.

II. ALLEGATI :

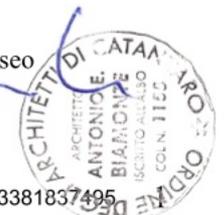
- a) Rilievo Fotografico;
- b) Planimetrie stato di fatto, di progetto e catastale;
- c) Documentazione amministrativa urbanistica - edilizia: copia concessione edilizia in sanatoria; DIA di ristrutturazione; Certificato di agibilità.
- d) Visure catastali, planimetria di u.i. e stralcio foglio catastale;
- e) Visura aggiornamento ispezione ipotecaria;
- f) Certificati di residenza debitori;
- g) A.P.E. (attestato prestazione energetica)
- h) Avvisi di ricevimento raccomandate, verbale di sopralluogo, rilievi, richieste ufficio tecnico, copia verbali udienze, conferimento incarico e accettazione;

Catanzaro il 21 ottobre 2019

Il C.T.U.

Arch. Biamonte Antonio Eliseo

Biamonte Antonio Eliseo



RELAZIONE

a) Dati ed elementi delle operazioni di consulenza.

In data 12 agosto 2019, previo avviso alle parti mediante pec inviata al nominato custode giudiziale e raccomandata a/r datata 02.08.2019 alla sig.ra [REDACTED] venivano iniziate le operazioni peritali e fissato il sopralluogo effettuato nei luoghi della controversia sulla base delle modalità di attuazione fornite dal G.E..

Sul posto era presente, il debitore, [REDACTED]

Alle ore 15,00 avevano inizio le operazioni peritali. Veniva individuato e verificato il compendio pignorato. Venivano effettuati rilievi fotografici e metrici, riscontri planimetrici di riferimento e valutazioni dell'immobile oggetto di causa. Dette operazioni di rilevamento terminavano con il verbale di sopralluogo, chiuso alle ore 16,00.

In data 05 settembre 2019 veniva rilasciata dall'ufficio tecnico de comune di Botricello, copia della documentazione relativa all'indagine urbanistica con le planimetrie architettoniche depositate, utili per le indagini.

b) dati ed analisi del compendio pignorato:

1) l'identificazione del bene, comprensivo dei confini e dei dati catastali;

Il compendio pignorato è sito nel Comune di Botricello in Via Panarea n°3, confinante a sud con detta via, a ovest con eredi Scarpino, ad est con Scarpino Loprete Caterina ed a nord con p.lle 1081 e 4751.

E' composto da una unità immobiliare adibita a residenza, edificio isolato con corte, che si sviluppa con un livello fuori terra a copertura terrazzata,.

Detto immobile è composto da corte esclusiva, con accesso da strada di piano per il tramite di un cancello carrabile ed uno pedonale, la cui area è in parte utilizzata a parcheggio, in parte a giardino. La copertura terrazzata e la recinzione con gli accessi risultano incompleti, ovverosia in corso di costruzione.

Dalla corte si può accedere all'abitazione tramite l'ingresso ubicato su lato strada.

Il fabbricato è composto da quattro vani più servizi che si sviluppano su un unico livello. Gli ambienti che lo compongono sono: soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio.

L'ingresso all'appartamento avviene da un cono scala che serve a collegare il piano terra con il lastrico di copertura.

Le superfici non residenziali che compongono l'immobile sono: una veranda lato ingresso (lato strada), che costituisce il prolungamento della struttura principale; una veranda in legno lato cucina (lato retro), corpo aggiunto.

La corte esclusiva è composta da un'area attrezzata a parcheggio, servizi e giardino.

L'immobile è servito da impianti autonomi quali gas, elettrico, riscaldamento e condizionamento.

Nel complesso si presenta in buono stato conservativo e con ottime finiture interne, manca di definitivo tetto di copertura.



Dati Catastali ed intestatari dell'immobile:

- Catasto fabbricati del Comune di Botricello CZ;
- Unità immobiliare identificata al Foglio 6, Particella 859, sub. -, categoria A/3 consistenza 5,5 vani;
- Indirizzo: Traversa II di Via Marina di Bruni SNC piano T;
- Intestati:
 - 1) proprietà per 1/ [REDACTED] C.f. [REDACTED]

2) titolo di proprietà del bene;

I dati relativi al titolo sono:

- atto notarile pubblico con data 24.04.2012 n repertorio 567/440 notaio Fabiano Brunella sede Maida CZ;
- atto di compravendita;
- immobile n1, Comune di Botricello CZ, in catasto fabbricati al foglio n6, p.lla 859 sub -, natura A3 (abitazione tipo economico), consistenza 5,5 vani, indirizzo Via Marina di Bruni II traversa n SNC piano T.
- a favore in qualità di acquirente. [REDACTED] in [REDACTED],
C.F. [REDACTED];
- contro in qualità di venditore. [REDACTED] nato a [REDACTED] in [REDACTED],
C.F. [REDACTED];

3) 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;

L'immobile pignorato è in possesso della proprietaria, la signora [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] che vi risiede insieme alla propria famiglia.

4) Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita ;

Il bene, unità immobiliare, casa indipendente, precedentemente descritto, è situato nel territorio del comune di Botricello (CZ) , località Marina di Bruni in Via Panarea n3, inquadrabile nella fascia litorale a valle della ferrovia - fascia media, avente come categoria catastale A/3 -abitazione di tipo economico, risulta essere una costruzione in buono stato, incompleta esternamente, rifinita internamente.

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, si ritiene di adottare come criterio di stima quello sintetico - comparativo. I valori di mercato, riferiti allo stato conservativo, sono stati ricavati dalla banca dati del borsino immobiliare, dell'osservatorio immobiliare e dell'effettivo valore di vendita riscontrato in zona. Verrà utilizzato come parametro di comparazione il metro quadro (m2). Da suddetta ricerca è emerso, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, che i seguenti valori di mercato, rispettivamente €/mq1077 e €/mq1095 sono i più probabili, da correggere con un indice di conservazione mediocre (considerando incompletezza degli accessi, facciate, copertura,etc..) pari a 0,80. Il prezzo medio di mercato sarà di € 1086*0.80= € 869,00 al metro quadro.



Sviluppo superfici lorde:

- abitative: 150,00mq
- accessori di ornamento: coperte (portici) 48,60mq; scoperte (giardini) 601,40mq.

Superficie commerciale e probabile valore di mercato:

- $150,00\text{mq} + 25,00\text{mq} \cdot 35\% + 23,60\text{mq} \cdot 10\% + 25\text{mq} \cdot 10\% + 576,40\text{mq} \cdot 2\% = 175,08\text{mq}$ arrotondato a 175mq;
- $175\text{mq} \cdot 868,00\text{€}/\text{mq} = 151.900,00 \text{ €}$ (più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare).

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

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, casa indipendente, precedentemente descritta, non è vantaggioso formare più lotti.

- 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 vi sono comproprietà.

- 7) **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.**

Come da richiesta sono state eseguite indagini presso gli uffici appositi e non sono emerse formalità, vincoli o oneri a carico dell'immobile che dovranno restare a carico dell'acquirente (allegato c-h) .

- 8) **Verifica se i beni pignorati siano gravati 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;**

Dalle verifiche effettuate l'immobile pignorato risulta di proprietà della sig. [REDACTED] acquisito a titolo derivativo per atto di compravendita. Non sono emersi pesi, oneri o altri diritti sussistenti sull'immobile in questione;

- 9) **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.**



Per rispondere al superiore quesito, preliminarmente si è ritenuto di condurre apposita indagine presso gli uffici tecnici del Comune di Botricello, dove previa richiesta (allegato h3), è stato rilasciato un documento riassuntivo (allegato c) a firma del Responsabile del medesimo ufficio, con relativa copia di atti amministrativi riguardanti il fabbricato individuato al foglio 27 particella 2071 sub.1:

- Concessione Edilizia in sanatoria n318 del 29.08.2000 in testa alla [REDACTED]
- DIA prot. n.3731 del 01.06.2004 in testa alla [REDACTED]
- Certificato di agibilità n19 del 05.10.2006 in testa alla [REDACTED]

La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, effettuata dallo scrivente sulla scorta del sopralluogo, delle indagini e della documentazione acquisita, ha fatto emergere due irregolarità così qualificate:

- Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso (art. 36 d.P.R. 380 del 2001) che riguarda, nello specifico, opere minori o accessorie quale *una tettoia o portico aperto aggiunto al fabbricato* a piano terra;
- Modifiche dei prospetti esterni del fabbricato (senza alterazione della sagoma, dei volumi o delle superfici) e modifiche interne, interventi realizzati in assenza della SCIA – segnalazione certificata inizio attività (art 37, comma 4 e 5 del DPR n.380/2001).

Nelle planimetrie dello stato di fatto, allegato b, sono evidenziate le irregolarità sopra descritte.

- 9) 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.**

Circa le irregolarità riscontrate, la realizzazione di una tettoia quale corpo aggiunto rientra nella disciplina prevista dall'art. 36 "Accertamento di conformità" del DPR 380/2001, che al comma primo prevede : "*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;* mentre al comma 2. *Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".* La seconda irregolarità, concernente *le modifiche dei prospetti esterni del fabbricato (senza alterazione*



della sagoma, dei volumi o delle superfici) e le modifiche interne, è disciplinata dall'articolo 37, comma 4,5 del d.P.R.380/2001.

Sulla scorta della normativa sopra riportata, le irregolarità di cui trattasi possono essere sanate presentando una SCIA in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, pari a €335,00 e versando inoltre un contributo minimo di € 516,00, più eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (cui andranno sommate le spese di segreteria pari a 100€, le spese di variazione catastale pari a 159€ e quelle tecniche di redazione dalle SCIA, tipo mappale e DOCFA).

10) 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;

Degli impianti esistenti a servizio dell'unità abitativa, quali elettrico -idrico sanitario- GAS e riscaldamento, è stata presa visione ma non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità, giacché non in possesso dell'attuale proprietaria, e non riscontrati nella certificazione di agibilità. L'attestato di prestazione energetica APE, redatto e allegato alla presente, riporta l'indice di prestazione energetica globale pari alla CLASSE A2.

C. conclusioni.

Per avere un quadro più sintetico ed immediato, il CTU sintetizza per punti gli aspetti più salienti della presente relazione tecnica:

- Lotto unico;
- Appartamento isolato su unico livello adibito a civile abitazione con corte esclusiva, posto nel comune di Botricello (CZ), località Marina di Bruni in Via Panarea n°3. Catasto fabbricati del comune di Botricello CZ, Foglio n°6, p.lla n°859, sub -, categoria A/3 consistenza 5,5 vani, piano T, rendita €340,86.
- Valore di stima dell'immobile:
 - 151.900,00 €.

Lo scrivente ringraziando per la fiducia accordatagli, resta a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse ritenere opportuno e/o necessario.

Catanzaro il 21 ottobre 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Antonio Eliseo Biamonte

