

# **TRIBUNALE DI CATANZARO**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

Giudice Dott. Luca Mercuri

Custode Giudiziario:Avv. Alessandra Tassoni

## **ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato:Geom. Carmine Iuliano*

*Scritto al Collegio dei Geometri di Catanzaro*

*al n 2835 C.F.:- LNICMN80C20C352L*

*Con studio in Cerva (CZ) alla via delle fonti n 91/a*

*Cellulare:333/7431291*

*Email: [studiocarmine@libero.it](mailto:studiocarmine@libero.it)*

*P.e.c: [carmine.iuliano@geopec.it](mailto:carmine.iuliano@geopec.it)*

## **PREMESSA**

Il Giudice dell' Esecuzione Immobiliare Dott. Luca MERCURI nominava esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare 44/2023 R.G.E., il sottoscritto Geom. Carmine Iuliano con Studio Tecnico in Cerva CZ Via delle fonti 91/a

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina , ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza dall'1 al 11.:

Assunto formalmente incarico , dopo qualche giorno provvedevo ad estrarre la necessaria documentazione tramite piattaforma Sister , e procedevo a scaricare e a visionare gli allegati della procedura acclusi al fascicolo telematico

In seguito ho effettuato in ripetuti accessi e numerose telefonate presso il Comune di Catanzaro per recuperare la documentazione di progetto dell'immobili, ricerche alquanto lente in quanto non è possibile trovare I dati degli immobili Per foglio o particella perche l'archivio non è stato informatizzato per le vecchie annualità, ma bisogna fare ricerche per tentativi , le cui ricerche vengono effettuate dal personale dell'ufficio su registri cartacei, dove è presente solo il nome del titolare della licenza , senza indicazione di data di nascita o altro, quindi poi vanno ricercate le concessioni in archivio sempre da parte del loro personale I quali individuano manualmente quelle riferite all'immobile

Ho fissato appuntamento con l'esecutato per svolgere le operazioni peritali ,il quale si è reso immediatamente disponibile,e mi ha dato accesso all'immobile nella data concordata , per cui si è dato luogo alla ispezione dei luoghi e ad effettuare delle misure campionarie con il supporto della planimetria catastale.

L'immobile non risulta essere occupato da nessuno ed è quasi totalmente privo di arredi , privo di punti luce con plafoniere e lampade assenti

## **QUESITI**

Verifica e controllo della completezza dei documenti previsti dall'art.567comma2°c.p.c.

**Risulta presente il CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI (ART.67 SECONDO COMMA C.P.C. redatta da Notaio Roberto Colucci , Notaio in Avezzano**

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUCIONI IMMOBILIARI);

**Il bene in oggetto è situato in Catanzaro CZ in Via Degli Aragonesi n 14 identificato in NCEU Comune di Catanzaro foglio 60 part 137 sub 2**

**Confina sulla facciata principale, e laterale sinistra con la via pubblica ,per gli altri due lati in aderenza**

**Dalle verifiche fatte in comune presso l'ufficio tecnico Non ricorrono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)**

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

**dalla verifica dei documenti in atti precisamente dalla certificazione notarile in atti risulta per la piena proprietà in testa a [REDACTED] (esecutato)**

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**proprietà dell'esecutato [REDACTED] non risulta occupato o locato**

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); **(si veda stima)**

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

**appartamento unico non è possibile ricavare lotti indipendenti e funzionali**

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 è comproprietà**

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 ;

**detto punto è meglio trattato all'interno del perizia lotto unico**

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;

**dalle verifiche fatte presso il comune di Catanzaro dal personale dell'ufficio urbanistica non è gravato da usi civici**

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;

**non conforme ..detto punto è trattato dettagliatamente all'interno del lotto unico**

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 3 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;

**sanabile detto punto è trattato dettagliatamente all'interno del lotto unico**

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E.(attestato prestazione energetica)

**gli impianti risultano datati e con le relative utenze disabilite non sono presenti progetti o certificate recenti .Si allega certificato A.P.E categoria G**

# LOTTO 01 ( lotto unico)

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]

**a) Appartamento:** foglio 60 mappale 137 subalterno 2 categoria A/3, classe 2 vani  
5, rendita catastale €227.24 Sito in Catanzaro località Campanella Via degli aragonesi n°14

L'immobile in oggetto è disposto al piano terra di un edificio plurifamiliare , al quale si accede da atrio comune comunicante con il vano scala dell'edificio.

Presenta due affacci su strada pubblica e due facciate in aderenza , una con l'interno dello stesso stabile , la seconda con altro edificio adiacente.

L'appartamento risulta essere così composto : ingresso, cucina ,3 camere , un bagno e un piccolo locale caldaia ricavato tramite vetrata adiacente al wc.

Le pavimentazioni sono in gres le tinteggiature e le finiture di Media qualità e si presenta e discreto stato conservativo, rapportato all'età dello stabile.

Per quanto riguarda gli impianti , idrico, fognante, elettrico non sono presenti libretti o certificati di conformità. L'impianto idrico ed elettrico risultano sotto traccia e non si conosce l'epoca della realizzazione, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento vi è la presenza di una caldaia a gas con ultima manutenzione documentata fornita dall'esecutato datata 22/05/2011 per quanto riguarda gli infissi sono in alluminio.

## **2 DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche della zona:** Periferica o semi periferica, traffico limitato priva di parcheggi

**Servizi della zona:** Asilo nido (assente), biblioteca (assente), farmacie (normale),

municipio (normale), negozio al dettaglio (normale), polizia (normale), scuola elementare (normale), scuola materna (normale), scuola media inferiore (normale), spazi verdi (normale), verde attrezzato (normale).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** periferiche.

**Collegamenti pubblici (Km):** Strada statale

**3 STATO DI POSSESSO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### 4.1.1 Vincoli ed oneri giuridici

Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR SpA del 20/07/2010 . 12103/2568;

Ipoteca giudiziale a favore di Invitalia SpA del 24/02/2023 . 2655/126

Pignoramento del 22/05/2023 ai nn. 7948/5733

4.1.2 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### *4.3. Giudizio di conformità Urbanistico-edilizia e catastale*

#### **4.3.1 Conformità urbanistico - edilizia: NON CONFORME ALL'ULTIMO TITOLO**

**EDILIZIO RECUPERATO** sagoma edificio diversa nella parte posteriore, realizzazione locale caldaia mediante montaggio infisso in alluminio tra il locale wc e intercapedine fabbricato adiacente, presenza di un secondo accesso su corte con cancello verde

**4.3.2** 4.3.2. Conformità catastale: **NON CONFORME** presenza locale caldaia non riportato in planimetria, presenza di accesso dal cotile interno sulla pubblica via non riportato in planimetria

## **5 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **5.1 Attuali proprietari: come da certificazione notarile in atti**

[REDACTED] debitore esecutato, con atto a rogito Notaio Gualtieri Paola di Catanzaro del 24/11/2004 rep. 137365

### **5.2 Precedenti proprietari: come da certificazione notarile in atti**

#### *Dal ventennio antecedente*

I sig. [REDACTED]

[REDACTED] vendevano l'immobile a [REDACTED]

[REDACTED], Con atto a rogito Notaio Andreacchio di

Soverato del 28/09/1999 rep. 22534, trascritto il 29/09/1999 ai nn.

20074/15336

### **5.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non	0
Scadute al momento della perizia	€
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€
	0

## 6 PRATICHE EDILIZIE:

- 1) Licenza edilizia n°3416 del 26/10/1965
- 2) Licenza edilizia n°81183 del 7/05/1966

### 7)consistenza:appartamento

destinazione	Superficie calcolata approssimata	coefficiente	Valore equivalente
appartamentosub5	68	1	68
Terrazzo esterno su due lati dell'appartamento	39	0.35	13.65
<b>Totale superficie stimata a corpo</b>			<b>84.65</b>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia:continua,materiale:muratura,  
normali.

Strutture verticali: materiale:muratura condizioni:normali.

Copertura: tipologia:a falde,:accettabili

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 6.1. Criterio di Stima

Lo scrivente ha adottato il criterio comparativo, risultando così il valore di stima quello di mercato ricavando i dati dell'agenzia delle entrate per l'annualità 2023 che risultano come riportati in tabella

www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: CATANZARO  
Comune: CATANZARO  
Fascia/zona: Periferica/CAVA, CAMPAGNELLA  
Codice di zona: D2  
Microzona catastale n.: 5  
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	900	1200	L	3,2	4,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	990	L	2,8	4,1	N
Box	NORMALE	380	570	L	2,1	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	310	460	L	1,5	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	220	325	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1400	L	4,2	6,2	N

Ai fini della valutazione si sono considerate le principali caratteristiche strutturali e tipologiche e lo stato di conservazione dell'immobile. come documento nel rilievo fotografico

**6.2. Fonti di informazione:** sito agenzia entrate banca dati OMI dalla quale si evince che il prezzo a mq per abitazioni di tipo economico varia da euro 870,00 ad euro 970,00, dal sopralluogo effettuato si ritiene congruo utilizzare la media tra i due valori pari a euro 900,00

### 6.3. Valutazione corpi

	1 Appartamento piano terra	Mq stimati	Euro a mq	totale
		84.65	900.00	76.180,00

### 6.4. Adegamenti e correzioni della stima

#### 6.5.

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€11.427,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

a seguito dell'accesso agli atti presso il comune di Catanzaro si è chiesto parere di sanabilità in merito alle difformità, **Da un primo esame l'immobile ricadendo in zona B di completamento, giudicano sanabile la difformità, ma per un parere ufficiale in termine di fattibilità e di costi, occorre avere rilievo completo dell'intero stabile, in quanto da un primo esame se pur in riduzione in termine di metratura e volumetria la difformità riguarda l'intero edificio e non soltanto l'appartamento dell'esecutato. Precisando che l'eventuale istanza di sanatoria non può non includere la verifica circa la sanabilità delle altre opere edilizie difformi eventualmente presenti nell'intero immobile, nonché le eventuali verifiche strutturali se necessarie, in quanto l'ente procedente non può accogliere una domanda riguardante singole opere, ma riguardo all'intervento complessivo viene precisato anche che l'intera ala destra dell'immobile ricade in zona a vincolo idrogeologico R4**

1) non potendo rilevare l'intero stabile si quantificano le spese della possibile sanatoria in maniera estimativa

(specificando che in costo reale in sede di sanatoria potrebbe variare sia in ribasso che in aumento anche significativamente )

euro **10.0000**

Spese per pratica docfa necessaria per aggiornamento planimetrie catastali euro **540.00**

€ Valore del lotto unico così determinato = 76.180,00-(11.427,00+10.000+540,00)=54.213,00

#### 6.5 Prezzo base d'asta a corpo del lotto unico

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale :a carico della acquirente

€54.213,00

**6.6 Altre informazioni: l'importo delle spese della sanatoria è stato terminato in modo estimativo, l'importo reale potrebbe variare.**

**La sanatoria sarà anche vincolata e della volontà degli ulteriori proprietari interessati e dalla verifica dell'intero stabile ... Verifica che al momento non è possibile effettuare**

#### Conclusione

**Valore a corpo del lotto unico**

**euro 54.213,00**

#### allegati

- 1) Licenza edilizia n°3416 del 26/10/1965
- 2) Licenza edilizia n°81183 del 17/05/1966
- 3) Elenco subalterni
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie interne locali
- 6) Verbale sopralluogo
- 7) Visure catastali
- 8) A.P.E.
- 9) Foto dettagliate immobile interni ed esterni