

TRIBUNALE DI CATANZARO

Immobiliare

N.R.G.E. 114/2014

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PERIZIA TECNICA

Creditore Procedente

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.p.a.

Debitore

[REDACTED]

Il C.T.U.
Geom. Antonio ERRIGO



Premessa

Il sottoscritto Geom. ERRIGO Antonio, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio col n° 1344, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Catanzaro col n° 2313 e con Studio Tecnico in Catanzaro, via Marsala n° 1;

A seguito di nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio in riferimento al procedimento esecutivo immobiliare n. 114/2014 promosso da BANCA POPOLARE del MEZZOGIORNO S.p.a. contro

Al fine di valutare il compendio pignorato redige la presente Relazione di Stima dalla quale risulterà, oltre al valore degli immobili pignorati:

- L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- Una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 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;
- 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;
- L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 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;
- La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Sopralluogo ed Operazioni Preliminari

Eseguita una preliminare ed attenta disamina dei fascicoli e della documentazione tecnica e amministrativa in atti mi sono recato, in data 18/06/2015, presso i beni immobili di cui in causa, per eseguire il sopralluogo alla presenza dei signori citati nel "Verbale di Sopralluogo" di cui si allega l'originale a firma dei presenti. Ho proceduto quindi all'identificazione e diligente ricognizione dei luoghi di causa, al rilevamento delle caratteristiche delle opere, alla effettuazione di rilievi fotografici ed alla acquisizione di dati oggettivi.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

I Beni Immobili oggetto di causa sono tutti ubicati nel Comune di Catanzaro e costituiti da un Appartamento, da un Capannone e da un limitrofo Terreno.

- L'Appartamento è ubicato a piano Secondo di un edificio con struttura in C.A. destinato a civile abitazione. Il Bene è composto da vari ambienti: un soggiorno, l'ingresso, una cucina con dispensa, n. 3 wc, un disimpegno zona notte, n. 3 camere, dispone inoltre di n. 5 balconi e un terrazzo di circa 25mq. L'appartamento ha una Superficie Commerciale Lorda complessiva di 185,00 mq (Sup. coperta abitazione 174,40 mq + Sup. balconi 7,70 mq x 1/3 + Sup. terrazza 24,30 x 1/3). L'appartamento ha un'altezza interna di 3,00 m. L'unità immobiliare urbana è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Fg 50 P1a 266 Sub 4 Cat. A/3 Cl 1° Cons. 7,5 vani Rend. € 298,25 – Via Passo Dell'Agrifoglio, n. 10 – P2°; Intestata [REDACTED]
[REDACTED] ali e Oneri Reali: Proprietà; Confini: Vano Scala Comune e Altre u.i. del fabbricato appartenenti ad altre ditte.
- Il Capannone è costituito da un unico piano fuori terra, è realizzato con struttura in muratura e copertura in ferro, destinato a Attività Artigianale. Il Bene è composto da n. 2 ambienti con ingressi autonomi. Il Capannone ha una Superficie Commerciale Lorda



complessiva di 167,00 mq, una Sup. utile di 154,78 mq e un Volume di 832,00 mc. Il Capannone ha un'altezza interna di 4,75 m.

L'unità immobiliare urbana è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Fg 51 Plla 597 Cat. C/3 Cl 4° Cons. 154 mq Rend. € 477,21 – Via Dei Garofani – PT;

Intestata

di e Oneri Reali: Proprietà in regime di comunione dei

beni; Confini: Terreno identificato in Catasto al Fg 51 Plla 596.

- Il Terreno è costituito da una area recintata che racchiude all'interno il Capannone di cui al punto precedente costituendone di fatto la corte. La recinzione è realizzata in rete metallica e dispone di cancello in metallo lungo strada sterrata. Il terreno è in parte utilizzato ad orto ed in parte, nei pressi del Capannone, è ricoperto da battuto di cemento.

Il Terreno ha una estensione di 2.143,00 mq .

L'unità immobiliare urbana è identificata in Catasto Terreni del Comune di Catanzaro al Fg 51 Plla 596 Ql Seminativo Cl 3° Sup. 2.143,00 mq Redd. Dom. € 5,53 Redd. Agr. € 2,21 – Loc. Quattrini di Siano;

di e Oneri Reali: Proprietà per

1/2 ciascuno; Confini: Plla 676, 675 ed altri.



SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE (COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI) DA ALLEGARE ALL'ORDINANZA DI VENDITA

Appartamento in Comune di Catanzaro ubicato a piano Secondo in Via Passo Dell'Agrifoglio, n. 10. Il Bene è composto da vari ambienti: un soggiorno, l'ingresso, una cucina con dispensa, n. 3 wc, un disimpegno zona notte, n. 3 camere, dispone inoltre di n. 5 balconi e un terrazzo di circa 25mq. L'unità immobiliare urbana è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al **Fg 50 Plla 266 Sub 4 - Cat. A/3.**

Capannone in Comune di Catanzaro ubicato in Via Dei Garofani. Il Capannone ha una Superficie Commerciale Lorda complessiva di 167 mq e un'altezza interna di 4,75 m. L'unità immobiliare urbana è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al **Fg 51 Plla 597 - Cat. C/3.**

Terreno in Comune di Catanzaro alla Loc. Quattrini di Siano costituito da una area recintata che racchiude all'interno un Capannone costituendone di fatto la corte. Il terreno è recintato, dispone di cancello in metallo lungo strada sterrata e ha una estensione di 2.143 mq. L'unità immobiliare urbana è identificata in Catasto Terreni del Comune di Catanzaro al **Fg 51 Plla 596.**

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

L'appartamento è abitato dagli esecutati e posseduto dagli stessi.

Il Capannone con il limitrofo terreno sono posseduti ed utilizzati dagli esecutati.



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 ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

ASSENTI.

Si Allegano Ispezioni Ipotecarie con Elenco Sintetico delle Formalità sui soggetti [REDACTED] beni immobili identificati in catasto del Comune di Catanzaro al Fg 50 Plla 266 Sub 4 e Fg 51 Plla 597 e 506

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- ISCRIZIONE del 20/05/2010 - Registro Particolare 1573 Registro Generale 8293
Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 90102/18045 del 18/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 25/07/2014 - Registro Particolare 7065 Registro Generale 8624
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4134 del 02/07/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

- L'appartamento è stato legittimato tramite Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12757/86 del 10/04/1995. Non dispone di Certificato di Agibilità. Si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato: realizzazione di un pergolato sul terrazzo.



- Il Capannone è stato legittimato tramite Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3508/95 del 13/05/2009. Non dispone di Certificato di Agibilità. Si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto autorizzato: diversa distribuzione degli spazi interni tramite chiusura di un vano porta.
- Il Terreno risulta localizzato all'interno del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) in due diverse Z.T.O.:
 - E2 "*Aree ad uso agricolo ordinario*" per un'estensione di 1.400,00 mq (< lotto minimo edificatorio 10.000,00 mq) - ART. 53 delle N.T.A.;
 - B5 "*Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi*" per un'estensione di 743,00 mq (< lotto minimo edificatorio 1.500,00 mq) - ART. 44 delle N.T.A.

LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA

L'appartamento dispone di impianti elettrico ed idro-termo-sanitario. Dal sopralluogo effettuato e da un esame a vista gli impianti appaiono integri e funzionanti. Il Capannone non dispone di impianti. Per i Beni in oggetto non è stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

ATTI DI COMPRAVENDITA: Anteriori al ventennio.



VALUTAZIONE

Criterio di Stima

Valori medi di mercato ricavate da indagini sul luogo e per comparazione con immobili aventi medesime caratteristiche secondo stime sia sintetiche che parametriche.

Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Ufficio Tecnico di Catanzaro, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona.

Valori di mercato

Per i fabbricati si utilizzeranno i valori minimi proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) – Banca Dati Agenzia delle Entrate – Secondo Semestre 2014.

Per il terreno si utilizzerà un valore ricavato da indagini dirette sul luogo considerandolo di fatto di natura agricola e/o pertinenziale rispetto al fabbricato esistente.

Valutazione

Categoria	Sup. Comm. Lorda	valore	Quotazione
ABITAZIONE	185,00	€ 980,00	€ 181.300,00
CAPANNONE	167,00	€ 570,00	€ 95.190,00
TERRENO	2.143,00	€ 30,00	€ 64.290,00
			€ 340.780,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria – Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente (25%):

€ 85.195,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dei Beni al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:


€ 255.585,00

(diconsi euro duecentocinquantaquinemilacinquecentottantacinque/00)



ALLEGATI

si allegano:

- *Verbale di sopralluogo 18/06/2015;*
- *Documentazione Fotografica*
- *Visura catastale storica, planimetria ed estratti di mappa degli Immobili interessati;*
- *Ispezione Ipotecaria con Elenco sintetico delle formalità;*
- *Copia Concessioni Edilizie in sanatoria;*
- *Copia estratto banca dati quotazioni immobiliari Ag. Entrate;*
- *Copia Perizia di Tecnico di Parte per conto dei Coniù* 

Catanzaro, 07/10/2015

il C.T.U.: Geom. Antonio ERRIGO

