
TRIBUNALE DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro

N. R. G. E. 12/2020

Giudice Dr. LUCA MERCURI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Francesco Donato
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 2488
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 2080
C.F. DNTFNC79T16G975I - P.Iva 03001820798*

*con studio in Catanzaro
San Brunone di Colonia, 13
telefono: 0961727356
cellulare: 3284050296 fax: 0961727356
pec: francesco.donato1@ingpec.eu*



Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto	4
Premessa	8
Svolgimento operazioni di sopralluogo.....	8
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....	9
Punto 1 –L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene	11
Punto 2 –Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	13
Punto 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento	14
Punto 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).....	14
Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati	17
Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli	17
Punto 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..... 18

Punto8 –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 19

Punto 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 20

Punto 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 21

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) 21

Elenco Allegati 23



Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con **ordinanza del 02 aprile 2020**, il **Giudice delle Esecuzioni, Dott.^{ssa} Song Damiani**, ha nominato il sottoscritto **Ing. Francesco Donato**, *iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro col n. 2488 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2080 della categoria 2^a*, esperto stimatore nella **Procedura Esecutiva n. 12/2020 R.G. Espr.** convocandolo innanzi a sé per il conferimento dell'incarico e per prestare il giuramento di rito.

Con la medesima **ordinanza**, il **Giudice delle Esecuzioni** ha disposto che, l'esperto stimatore 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**:

- Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** 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;
- Punto 04** 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);



- Punto 05** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.
- Punto 06** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- Punto 07** 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;
- Punto 08** 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;
- Punto 09** 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;
- Punto 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;

Punto 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 **Giudice delle Esecuzioni** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. **498 c.p.c.** l'udienza del **05 novembre 2020** ed ha disposto che:

- **l'esperto stimatore**, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi successivamente al **30.06.2020**), **depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;
- in attesa di effettuare il sopralluogo, l'esperto stimatore potrà svolgere tutta l'attività di controllo della documentazione agli atti del Fascicolo Telematico, nonché richiedere, ottenere e valutare, tutta la documentazione presente presso i Pubblici Uffici, che sia richiedibile, visionabile ed ottenibile con modalità telematica;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis commi 3° e 4°** disp. att. c.p.c., **sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata del 05 novembre 2020 e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima



udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

In data **10 aprile 2020**, il sottoscritto ha trasmesso via pec formale atto di accettazione dell'incarico.

Per come disposto nell'ordinanza del **26.01.2021** del **Giudice delle Esecuzioni, Dott. Luca Mercuri**, il sottoscritto ha depositato nei successivi **15 giorni**, relazione preliminare, così come disposto con il provvedimento di nomina, segnalando lo stato di possesso dell'immobile pignorato e la sussistenza del suddetto presupposto per la sospensione della procedura esecutiva, unitamente a certificazione anagrafica storica riguardante il debitore esecutato.

Successivamente con provvedimento del **18.03.2021**, l'Ill.mo **G.E., Dott. Luca Mercuri ha dichiarato la intervenuta sospensione della procedura esecutiva** ai sensi dell'art. 54ter del DL 17 marzo 2020, n. 18 e ss.mm.ii., **dal 30 aprile 2020** (data di entrata in vigore della legge di conversione del predetto decreto) **sino al 30 giugno 2021** (data di scadenza della proroga disposta dal **DL 183/20**).

Giudice Dr. Luca Mercuri
Perito: Ing. Francesco Donato



Premessa

Con Atto di Pignoramento, notificato in data **19.12.2019** [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], la **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**, con sede legale e direzione generale in **Roma (Rm)**, **Via Altiero Spinelli, 30**, (codice fiscale e partiva IVA **09339391006**) ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione forzata il seguente bene immobile di proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], relativamente all'importo di cui all'atto di precetto:

“appartamento posto al piano secondo, di vani catastali quattro e mezzo, confinante con proprietà Scumaci Giovanna, proprietà Morabito, strada Provinciale, strada Comunale, salvo altri, ed iscritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sellia Marina con i seguenti estremi:

foglio 5, particella 847 sub 4, Contrada Malacoppola, piano 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, vani 4,5 R.C. 218,46 di proprietà della parte datrice di ipoteca”.

Svolgimento operazioni di sopralluogo

Le **operazioni peritali** hanno avuto regolare inizio in data **03 febbraio 2021** alle ore **15:00** presso l'immobile pignorato, in **Sellia Marina (Cz)**, **Via Locri, 6**, previa comunicazione alle parti e al custode giudiziario (Cfr. **All. 1 - “Comunicazioni sopralluogo”**).

Nell'occasione, alla presenza: dell'avv. **Giuseppe Spadafora** (custode giudiziario) e [REDACTED] [REDACTED], il sottoscritto, con l'ausilio del proprio collaboratore, l'ing. **Antonio Sestito**, ha eseguito un'ispezione generale del bene pignorato e un rilievo metrico, riportando appunti e schizzi su separati fogli (Cfr. **All. 2 - “Verbale di sopralluogo”**).

Sono state inoltre eseguite diverse riprese fotografiche all'interno e all'esterno del bene oggetto di pignoramento (Cfr. **All. 3 - “Documentazione fotografica”**).



In corso di sopralluogo è stato constatato che il bene pignorato risulta in possesso del **debitore esecutato**, il quale si è riservato di produrre il libretto di impianto dei generatori di calore e i rapporti di controllo periodici, nonché dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti.

Alle ore **16:00**, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, lo stesso è stato confermato e sottoscritto dagli astanti **(Cfr. All. 2)**.

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del **Dott. Andrea Zuccarello Marcolini**, notaio in **Messina (Me)**.

Per il bene oggetto di pignoramento, la certificazione risale a un atto di acquisto a titolo derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ed infatti l'intera proprietà del bene è pervenuta al **debitore esecutato** per **successione testamentaria** in morte di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

La successione testamentaria è stata preceduta da **atto di pubblicazione e deposito di testamento olografo** del **30.10.2007**, rogato da notaio dottor **Gianluca Perrella N Rep. 84660 N. 13917 Racc.**, registrato a Catanzaro il **06.11.2007** al **N. 7047**.

Il titolo con il quale si è invece proceduto all'**accettazione tacita di eredità**, [REDACTED] è il **contratto di mutuo**, rogato da notaio **dott.^{ssa} Sabrina Marino** del **12.03.2015 Rep. N. 56/45**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro** il **12.03.2015** ai **NN**.



2805/2308, iscritto presso la **Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro** il **12.03.2015** ai **NN. 2806/239**, registrato a **Vibo Valentia** il **12.03.2015 N. 668**.

Relativamente al testamento olografo, riportato come allegato "B" nell'**atto di pubblicazione e deposito di testamento olografo** del **30.10.2007**, si segnala che risulta datato **20.01.2005** e non **07.10.2007** (data del decesso).

In precedenza, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, all'interno del quale è presente l'unità immobiliare pignorata è [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il pignoramento immobiliare è stato notificato dall'**Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catanzaro** in data **19.12.2019 Rep. N. 9233** ed è stato trascritto presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro** in data **15.01.2020, N. 516 Reg. Gen. e N. 406 Reg. Part**, a favore di **Vela Obg S.r.l**, con sede a **Conegliano (Tv) codice fiscale 04514090267** [REDACTED]

Per l'immobile pignorato, il creditore procedente non ha depositato né l'**estratto catastale attuale** né quello **storico**; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Dalla piattaforma tecnologica **SISTER dell' Agenzia delle Entrate**, per il bene oggetto di pignoramento è stata acquisita la seguente documentazione:

- visure catastali storiche **(Cfr. All. 4 - "Visure catastali")**;
- stralcio di mappa catastale **(Cfr. All. 5 - "Stralcio di mappa catastale")**;



- planimetria catastale (Cfr. **Al. 6** - “**Planimetria catastale**”);
- elaborato planimetrico (Cfr. **Al. 7** - “**Elaborato planimetrico**”).

Punto 1 –L’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione, censito nel **NCEU** del **Comune di Sellia Marina (Cz)**, al foglio **5**, **particella 847**, **sub 4** categoria **A/3**, confinante su un lato con **Via Locri**; su un lato con vano scala identificato dal **sub 1**, su un lato con area esterna del fabbricato identificata dal **sub 1** e la **particella 1332**, e sul restante lato con la **particella 1332**.

Si accede da una scala interna identificata nell’elaborato planimetrico dal **sub 1**.

La **particella 847**, sulla quale insiste il fabbricato e la relativa corte esterna, è confinante, in linea di contorno da **Nord** verso **Est**, con le **particelle 998, 137, 345, 330, 1330, 1329, 1331 e 1332**.

La storia catastale del terreno su cui insiste il fabbricato è la seguente: la **particella 847** prima di divenire ente urbano, giusto tipo mappale del 09.05.2001 protocollo n. 145598, e tipo mappale del 09.05.2001 protocollo n. 145566 deriva dalla ex **particella 845** di **200 mq**.

La **particella 845** di **200 mq**, deriva dal frazionamento della **particella 700** di **950 mq** del 09.12.1991, in atti dal 09.12.1991 (n. 5139.1/1991), con il quale sono anche variate anche le **particelle 843, 844 e 700**.

A sua volta la **particella 700** di **950 mq**, deriva dal frazionamento della **particella 39** di **3182 mq** del 03.09.1990 (n. 2486), con il quale sono variate le **particelle 39 e 699**.

La **particella 39** della consistenza di **3.182 mq** è quella di impianto meccanografico del **09.07.1985**.



Diversamente da quanto riportato nella visura catastale e nell'atto di pignoramento, il bene oggetto della procedura è ubicato in **Via Locri**, n. **6** e non in **Contrada Malacoppola del Comune di Sellia Marina (Cz)**.

Il bene pignorato è ubicato in una zona periferica e residenziale del **Comune di Sellia Marina (Cz)**, con una scarsa dotazione di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione ed ha accesso da **Via Locri**.

Lo stesso è dislocato all'interno di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra, con struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate, con pannelli coibentati tipo sandwich.

Il bene oggetto di pignoramento ha una consistenza di 4,5 vani catastali, superficie catastale totale di **122 mq** (totale escluse aree scoperte di **118 mq**) e si compone di una cucina soggiorno e due stanze da letto, oltre accessori.

Tra le pertinenze del bene, vi sono due balconi il primo posto sul lato **nord ovest**, il secondo sui lati **sud ovest** e **sud est**, con superficie non residenziale complessiva pari a **11,68 mq** e commerciale di **13,60 mq**.

La superficie utile dell'appartamento è di **78,46 mq**, mentre quella commerciale di **95,93 mq**; l'altezza interna è di **2,35 ml** in corrispondenza delle gronde e di **3,18 ml** in corrispondenza del colmo.

Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in ceramica, soglie in granito, porte interne in legno tamburato, portoncino di ingresso blindato, intonaci di tipo civile, infissi interni in alluminio di color bianco con vetrocamera, persiane esterne in alluminio di colore bianco con alette orientabili.

L'appartamento è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento; di condizionamento; il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione e per gli stessi il debitore si è riservato di produrre i relativi certificati di conformità.

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buono.



Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Nello strumento urbanistico comunale - adeguamento **P.R.G.** approvato con **D.P.G.R.** n. **21091** del **28.12.2005** e ss. verifica di non contrasto approvata con **D.D.S.** n. **16048** del **31.10.2008** - la **particella** sulla quale ricade il fabbricato all'interno del quale è posta l'unità immobiliare pignorata, fa parte del territorio urbanizzato consolidato "**TUC**" in un comparto soggetto a soli vincoli tutori: fascia di rispetto (interamente in fascia di rispetto corsi acqua pubblici); area di attenzione **PAI – PGRA** (parte in aree di attenzione).

Per un'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. **Al. 8** - "Inquadramento territoriale").

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

Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato è il seguente:

[REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. **Al. 9** - "Titolo di proprietà").

La successione testamentaria è stata preceduta da:

atto di pubblicazione e deposito di testamento olografo del 30.10.2007, rogato da notaio dottor **Gianluca Perrella N Rep. 84660 N. 13917 Racc.**, registrato a **Catanzaro il 06.11.2007 al N. 7047** (Cfr. **Al. 9**).

Il titolo con il quale si è invece proceduto all'**accettazione tacita di eredità**, [REDACTED], da parte del **debitore esecutato** è il **contratto di**



mutuo, rogato da notaio dott.^{ssa} **Sabrina Marino Sabrina Marino** del **12.03.2015** Rep. N. **56/45**, trascritto presso la Conservatoria dei **RR. II.** di **Catanzaro** il **12.03.2015** ai **NN. 2805/2308**, iscritto presso la Conservatoria dei **RR. II.** di **Catanzaro** il **12.03.2015** ai **NN. 2806/239**, registrato a **Vibo Valentia** il **12.03.2015** N. **668** (Cfr. **AII. 9**).

Punto 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Il bene oggetto di pignoramento è in possesso debitore **esecutato**,

[REDACTED]

Dalle verifiche condotte invece presso l'**Agenzia delle Entrate** non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al **debitore esecutato** per come sopra generalizzato (Cfr. **AII. 10** - "Nota Agenzia delle Entrate").

Punto 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)

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e



delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

Fonti di Informazione

Quotazioni del **Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE**, le quotazioni del **Borsino Immobiliare** quelle della Banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI"**, pubblicazioni di agenzie immobiliari, indagini esperite in *loco*.

Relativamente alle quotazioni del **Consulente Immobiliare del SOLE 24 ORE** per gli anni 2016, si è preso come riferimento il **Comune di Sellia Marina**, nella fattispecie la zona periferica, dove sono stati riscontrati valori di €/mq 900,00 (Cfr. **AII. 11 - "Quotazioni il Consulente Immobiliari del SOLE 24ORE"**).

Relativamente invece alle quotazioni del **Borsino Immobiliare** per abitazioni in stabili di fascia media sono stati riscontrati valori che oscillano tra €/mq 392,31 ed €/mq 492,69 (Cfr. **AII. 12 - "Quotazioni Borsino Immobiliare"**).

Relativamente infine alle quotazioni dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI"** (utilizzate come indicazioni di valore di larga massima), i valori oscillavano tra €/mq 480,00 ed €/mq 560,00 (Cfr. **AII. 13 - "Quotazioni OMI"**).

Dalle indagini esperite in *loco* e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che per le nuove costruzioni o comunque per



quelle recentemente ristrutturate, i valori si aggirano intorno ai €/mq 1.200,00 (Cfr. **Art. 14** - "Pubblicazioni agenzie immobiliari").

Nella zona dove è ubicato il bene, non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe.

Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **1.200,00 €/mq**

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Coefficiente equivalente	Sup. comm. (mq)	Totale
Appartamento	95,93	1.200,00	0,68	64,75	€ 77.703,30
Balconi	13,60	1.200,00	0,68	9,18	€ 11.016,00
TOTALE				73,93	€ 88.719,30

coefficienti di differenziazione:

⇒ Coeff. di destinazione e piano edificio senza ascensore

Coefficienti di piano

✘ Secondo piano = 0.90

⇒ Coeff. delle pertinenze

✘ Balconi = 0.25

⇒ Coeff. di età, qualità e stato

✘ età: 10 – 20 anni – qualità: medio = 0.75

Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 5% rispetto al valore di mercato come sopra individuato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato

€ **4.435,97**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ **0,00**



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
Spese condominiali	€	0,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima	€	4.435,97
TOTALE STIMA	€	79.847,37

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

Viste le caratteristiche del bene non è possibile procedere alla formazione di lotti separati.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato per civile abitazione, censito nel **NCEU Comune di Sellia Marina (Cz)** al foglio **5**, particella **847**, sub **4** categoria **A/3**, confinante su un lato con **Via Locri**; su un lato con vano scala identificato dal sub **1**, su un lato con area esterna del fabbricato identificata dal sub **1** e la particella **1332**, e sul restante lato con la particella **1332**.

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato per civile abitazione a 2 elevazioni fuori terra, e si compone di una cucina soggiorno e due stanze da letto, oltre accessori; dispone dei seguenti impianti tecnologici, quali: elettrico; idrico-sanitario; di riscaldamento; di condizionamento.

PREZZO BASE euro **79.847,37**

Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli

Al termine delle analisi condotte, lo scrivente ritiene che l'immobile non è divisibile, né interamente, né tanto meno in parte.



Punto 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

- | | |
|---|---------|
| 1. Domande Giudiziali | NESSUNA |
| 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura | NESSUNO |
| 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge | NESSUNO |
| 4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale | NESSUNA |
| 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo | NESSUNA |

Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

1. Iscrizioni ipotecarie

1.1 Ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario, **Rep. N. 56. Racc. N. 45**, iscritta presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro** in data **12.03.2015. N. 2806 Reg. Gen. N. 239 Reg. Part.**, trascritta presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro** in data **12.03.2015. N. 2805 Reg. Gen., N. 2308 Reg. Part.**, a favore di **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.**, con sede legale in **Roma (Rm)**, codice fiscale e partiva IVA **09339391006**, [REDACTED]
[REDACTED]
mutuo di euro 53.602,05, durata 20 anni, ipoteca di euro 107.204,10.



2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2.1 Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **15.01.2020** Reg. Gen. N. **516**, Reg. Part. N. **406** a favore di **Vela Obg S.r.l.**, con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale **04514090267**, [REDACTED]

Dalla piattaforma tecnologica **SISTER** dell'Agenzia delle Entrate, per il bene oggetto di pignoramento è stata acquisita ispezione ipotecaria aggiornata e non sono emerse ulteriori trascrizioni pregiudizievoli rispetto a quelle sopra riportate (Cfr. **All. 15** - "Visura ipotecaria").

3. Spese Condominiali

3.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto

Spese fisse di gestione	€	0,00
Spese di manutenzione straordinaria	€	0,00
Totale spese fisse di gestione o di manutenzione	€	0,00

3.2 Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

Spese condominiali	€	0,00
Spese condominiali parti comuni non pagate	€	0,00
Totale spese condominiali insolute	€	0,00

Punto 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

Il bene pignorato non è gravato da censo e livello.



Per quanto concerne il vincolo degli usi civici non è stato possibile accertarne la sussistenza, in quanto per come riportato nell'attestato dell'Ufficio Tecnico Comunale tale accertamento richiederebbe la nomina di un perito demaniale, con tempistica oltre i 120 giorni e con dei costi rilevanti (Cfr. **Al. 16** - "Attestazione Ufficio Tecnico Comunale").

Punto 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

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita presso il Comune di Sellia Marina (Cz), nonché a seguito delle verifiche eseguite durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che il bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico risulta conforme al provvedimento autorizzativo (Cfr. **Al. 17** - "Richiesta di accesso agli atti").

Nella fattispecie, le unità immobiliari poste al piano primo e secondo del fabbricato, identificate nel NCEU del Comune di Sellia Marina (Cz) al foglio **5**, **particella 847 subalterni 3 e 4** sono state realizzate in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria**, ai sensi della legge n **47** del **28.02.1985** e s.m. ed i., n. **107** del **18.09.2009** (Cfr. **Al. 18** - "Titoli edilizi abilitativi").

Per il bene in questione non è stato rilasciato **certificato di agibilità**.

Per quanto concerne la regolarità del bene sotto il profilo catastale, dalle verifiche condotte, non sono state riscontrate delle difformità; il bene è infatti risultato conforme alla planimetria catastale depositata nel NCEU del Comune di Sellia Marina (Cz), giusta dichiarazione di protocollo n. **CZ0067266** dell'**11.03.2008**.

Quanto sopra può essere riscontrato dal raffronto della planimetria reale dei luoghi con quella urbanistica e con quella catastale (Cfr. **Al. 19** - "Planimetria reale dei luoghi").



Punto 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

Per come riportato al punto precedente, non sono state rilevate difformità urbanistiche o catastali, per cui sia necessario valutare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Per l'istanza di condono edilizio del 12.02.1987 prot. 484 [REDACTED] [REDACTED] si ribadisce che è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della legge n 47 del 28.02.1985 e s.m. ed i., n. 107 del 18.09.2009.

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

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: idrico - sanitario, riscaldamento, elettrico e di condizionamento.

Sugli stessi non sono state riscontrate criticità o problematiche evidenti e lo stato dell'arte riflette quello del momento della loro realizzazione.

L'immobile non è dotato di **Attestazione di Prestazione Energetica**.

A riguardo, il debitore esecutato si è riservato di produrre il libretto di impianto dei generatori di calore e rapporti di controllo periodici, nonché dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici presenti.



Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **19 ottobre 2021**

Il C.T.U.

Ing. Francesco Donato



Elenco Allegati

- ✓ **All. 1** - “Comunicazioni sopralluogo”
- ✓ **All. 2** - “Verbale di sopralluogo”
- ✓ **All. 3** - “Documentazione fotografica”
- ✓ **All. 4** - “Visure catastali”
- ✓ **All. 5** - “Stralcio di mappa catastale”
- ✓ **All. 6** - “Planimetria catastale”
- ✓ **All. 7** - “Elaborato planimetrico”
- ✓ **All. 8** - “Inquadramento territoriale”
- ✓ **All. 9** - “Titolo di proprietà”
- ✓ **All. 10** - “Nota Agenzia delle Entrate”
- ✓ **All. 11** - “Quotazioni il Consulente Immobiliari del SOLE 24ORE”
- ✓ **All. 12** - “Quotazioni Borsino Immobiliare”
- ✓ **All. 13** - “Quotazioni OMI”
- ✓ **All. 14** - “Pubblicazioni agenzie immobiliari”
- ✓ **All. 15** - “Visura ipotecaria”
- ✓ **All. 16** - “Attestazione Ufficio Tecnico Comunale”
- ✓ **All. 17** - “Richiesta di accesso agli atti”
- ✓ **All. 18** - “Titoli edilizi abilitativi”
- ✓ **All. 19** - “Planimetria reale dei luoghi”

Catanzaro lì **19 ottobre 2021**

Il C.T.U.

Ing. Francesco Donato

