

**Arch. Massimo Calaminici**  
Via Jannelli n. 11  
88100 Catanzaro

**PROCEDURA ESECUTIVA**  
**UNICREDIT SPA**  
**contro**

**N.R.G.E. 71/2017**

***GIUDICE dott.ssa Song Damiani***



## RELAZIONE

### **Premessa**

Il sottoscritto arch. Massimo Calaminici, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n° 1205, nominato esperto stimatore per la procedura esecutiva in epigrafe, prestato il giuramento di rito e ricevuto l'incarico di cui al provvedimento del 20.11.2017, redige la presente relazione di stima.

### **Controllo preliminare**

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., dalla quale è risultato quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato la visura catastale attuale richiesta in relazione ai due debitori alla data del 03.04.2017

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato nonché l'estratto di mappa catastale sono riportati nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente.



Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati.

Il sottoscritto ha acquisito il certificato di matrimonio per estratto, dal quale risulta che, alla data di acquisto dell'immobile pignorato, gli esecutati erano tra loro coniugati in regime di comunione dei beni (*cf. all. 10*).

### **Svolgimento delle operazioni peritali**

**In data 05.03.2018** (*cf. all. 1*) il sottoscritto ha promosso l'inizio delle operazioni peritali in data 16.03.2017 presso i luoghi di causa, dandone comunicazione alle parti.

**In data 17.03.2018** (*cf. all. 2*) non avendo ricevuto la cartolina attestante l'avvenuta consegna della raccomandata, il sottoscritto ha promosso nuovamente l'inizio delle operazioni peritali in data 28.03.2017 presso i luoghi di causa, dandone comunicazione alle parti.

**Nei giorni successivi**, allo scopo di determinare il valore di mercato all'attualità, il sottoscritto CTU ha condotto un'indagine di mercato tramite consultazione della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (*cf. all. 3*) e del "Borsino immobiliare" (*cf. all. 4*), nonché un'intervista ad alcuni operatori del mercato immobiliare locale.

**In data 30.03.2018**, considerato che le precedenti convocazioni sono andate nulle, come concordato per vie brevi con il custode giudiziario dott.ssa Brunella Fabiano, il sottoscritto ha promosso l'inizio delle operazioni peritali in data 05.04.2018 presso i luoghi di causa.

**In data 04.04.2018** (*cf. all. 5*) il sottoscritto ha acquisito le visure catastali, nonché la planimetria dell'immobile depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro.

**In data 05.04.2018** (*cf. all. 6*), alla presenza del \_\_\_\_\_ il sottoscritto CTU ha effettuato un'ispezione visiva dei luoghi, sia all'interno che all'esterno dell'immobile oggetto della procedura, successivamente ne ha effettuato il rilievo fotografico (*cf. all. 6.A*) nonché il rilievo metrico.



**In data 01.06.2018** (cfr. all. 7) il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio del Distretto territoriale dell'ATERP di Catanzaro l'accesso e l'estrazione in copia della documentazione di archivio relativi all'immobile oggetto della procedura.

**In data 11.06.2018** (cfr. all. 8), facendo seguito alla richiesta del sottoscritto del 01.06.2018, L'ATERP di Catanzaro ha risposto che non è stato possibile rinvenire gli atti progettuali richiesti.

**In data 20.06.2018** (cfr. all. 9), allo scopo di accertare le residenza anagrafica dei debitori esegutati, il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Catanzaro- Servizi demografici il loro certificato di residenza storico.

**In data 22.06.2018** (cfr. all. 10), allo scopo di acquisire le certificazioni dello stato civile degli esegutati, il sottoscritto ha richiesto ed ottenuto dal Comune di Catanzaro- Servizi demografici, il loro certificato di matrimonio per estratto.

#### **Risposta quesito n. 1- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene**

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà per la quota 1000/1000 dell'appartamento sito in Catanzaro - via dei Platani n.2.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità degli esegutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Il bene pignorato è identificato al catasto fabbricati del Comune di Catanzaro foglio 50 p.lla 130 sub. 4 (cfr. all. 5).

Esso è confinante a NORD con viale Argento, a SUD con il terreno identificato al Catasto del Comune di Catanzaro p.lla 93, ad OVEST con altri fabbricati di edilizia popolare ed ad EST con la p.lla 62 dello stesso foglio.

Tali dati di identificazione catastale non presentano difformità formali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Gli stessi dati di identificazione catastale presentano difformità sostanziali tra la planimetria catastale e la situazione di fatto della distribuzione dei vani.

L'esatta identificazione del fabbricato industriale oggetto del pignoramento è stata effettuata dal sottoscritto CTU mediante sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (cfr. all. 13):





*Figura n. 1: Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale (cfr. all. 13)*

**La zona di ubicazione**, classificata nel PRG vigente “ZONA B1- zona residenziale satura di recente formazione, priva di rilevanti valori storico-artistici o ambientali e che non necessitano di importanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie”

I servizi pubblici sono dislocati, rispetto all'unità immobiliare di interesse, a distanze diverse. Nel dettaglio, l'ufficio postale, le scuole primarie sono vicini, ed invece sono lontani gli ospedali, le scuole di secondo grado e le banche.

I trasporti pubblici hanno le fermate dei mezzi nelle vicinanze.

I servizi commerciali essenziali, cioè i negozi di beni di prima necessità (alimentari, farmacia e similari) sono anch'essi nelle vicinanze dell'unità immobiliare di interesse.

Ed invece, le infrastrutture viarie principali (strada statale, svincoli autostradale, ecc.) sono lontani.

La dotazione dei parcheggi è normale.

**L'edificio**, che ospita l'unità immobiliare pignorata, è stato costruito in data anteriore all' 1 settembre 1967.





*Foto n. 1- Accesso su Via dei Platani*



*Foto n. 2- Esterno Unità Immobiliare Pignorata*



*Foto n. 3 Esterno Unità Immobiliare Pignorata*



*Foto n. 4- Esterno Unità Immobiliare Pignorata*

Ha un accesso prospiciente su Via dei Platani, ha due piani fuori terra e le unità immobiliari ivi presenti sono ad uso abitativo.

La struttura portante è in muratura; le scale di accesso ai singoli piani sono interne, del tipo a rampe parallele e rivestite in marmo, si presentano complessivamente in condizioni scarse; il portone di accesso è in ferro ed, infine, la copertura a falde ha il manto in ondulina di amianto e vi si accede mediante un solaio sottotetto indiviso, attraverso una scala esterna a pioli posta sopra l'androne. È privo sia di impianto ascensore che di impianto citofonico.

**L'unità immobiliare** è composta da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto,



un bagno e corridoio.

Ha un'altezza utile di circa 3,00 m ed ha una superficie commerciale di 108 mq.

Detta superficie commerciale, determinata sulla base degli attuali coefficienti di omogeneizzazione o di ragguglio rispetto alla superficie lorda, è così costituita:

	superficie lorda, mq	coeff. ponderazione	superficie commerciale, mq
superfici coperte	107,96	100%	107,96
Superficie commerciale, mq			107,96 approssimata a 108,00

Lo stato reale dei luoghi rilevato dal sottoscritto CTU in occasione del sopralluogo è difforme con la planimetria catastale (*cf. all. 5*).



**Figura n. 2: Planimetria dello stato reale dei luoghi (cf. all. 12)**

Le condizioni di manutenzione, sia all'interno sia all'esterno dell'appartamento, sono mediocri.

Le caratteristiche interne sono i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate al civile e tinte, i serramenti e le persiane sono in alluminio.

L'appartamento è dotato di portone blindato.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, con interruttore salvavita e prese protette contro contatti diretti; di impianto



di riscaldamento, con radiatori in alluminio; di impianto idrico-sanitario; di impianti del gas metano e radiotelevisivo.

La rappresentazione fotografica dell'unità immobiliare è la seguente (cfr. all. 6.A):



**Foto n. 5- Scale**



**Foto n. 6- Ingresso**



**Foto n. 7- Cucina**



**Foto n. 8- Corridoio**







*Foto n. 9- Camera da letto*



*Foto n. 10- Bagno*



*Foto n. 11- Camera da letto*



*Foto n. 12- Camera da letto*

**Risposta quesito n. 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 ai debitori esegutati, ciascuno per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni, è il seguente:

- Atto di compravendita del 09.06.2006 a firma del Notaio Gennaro Anania di Lamezia Terme ai nn. Rep 66085 e Racc 18200 trascritto a Catanzaro il 23.06.2006 ai NN. 10989/7410.



**Risposta quesito n. 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**

Allo stato attuale il bene pignorato è occupato dai debitori eseguiti

**Risposta quesito n. 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. 132/2005, fornendo elementi documentali di riscontro**

Il criterio di stima adottato è il "criterio del più probabile valore di mercato".

Il procedimento di stima seguito è quello sintetico- comparativo, che si fonda sulla comparazione dell'immobile da valutare con altri immobili di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto la superficie.

Le indagini di mercato si sono rivolte alle seguenti fonti:

- *OMI- Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2017);*
- *Borsinoimmobiliare.it (giugno 2018)*
- *Operatori del mercato immobiliare locale.*

I valori immobiliari unitari di riferimento per la stima, che sono stati reperiti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sono riportati nella tabella seguente (cfr. all. 3):

Periodo di riferimento: Anno 2017- Semestre II Comune: CATANZARO Fascia/zona: Periferica/SIANO - Zona: D3				
Tipologia edilizia	Stato conservativo	Valori di mercato (€/mq)		N/L
		min	max	
Ab. tipo economico	Normale	930	1050	N

Si precisa che il range di valori di mercato su riportato è riferito ad immobili in stato normale di vendita.



Il Borsinoimmobiliare.it articola i valori immobiliari in ragione di: 1. destinazione d'uso (*residenza, parcheggi, negozi ed uffici*); 2. ubicazione secondo i quartieri in cui viene suddivisa la città; 3. fasce (prima, media, seconda).

I valori immobiliari di riferimento per la stima in oggetto sono riportati nella tabella seguente (*cf. all. 4*):

Comune: CATANZARO			
Zona: Siano			
Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)		
	2° fascia	fascia media	1° fascia
Ab. tipo economico (in buono stato)	704	846	987

Dall'analisi delle fonti accreditate si individua un range di valori immobiliari di riferimento per immobili analoghi a quello in oggetto pari a 704-1.050 €/mq.

**Risposta quesito n. 5. - Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati**

Il sottoscritto ha proceduto, sulla base delle caratteristiche del bene pignorato, alla formazione del un unico lotto di vendita individuato e descritto nel seguente prospetto sintetico:

**LOTTO UNICO:** piena proprietà per la quota 1000/1000 di **appartamento** sito in Catanzaro (CZ)–Via dei Platani n. 2, piano 1°;

è composto da ingresso, corridoio, soggiorno, tre camere da letto, cucina e bagno;

confina a NORD con altri fabbricati in edilizia popolare realizzati nello stesso periodo, a SUD con il terreno identificato al Catasto del Comune di Catanzaro p.lla 93, ad OVEST con altri fabbricati in edilizia popolare realizzati nello stesso periodo ed ad EST con la p.lla 62 dello stesso foglio;

è riportato al **C.F. del Comune di Catanzaro (CZ) al foglio 50, p.lla 130, sub. 4;**

il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla difformità tra la planimetria catastale e la situazione di fatto della distribuzione dei vani;

non risulta ordine di demolizione.



**Risposta quesito n. 6. - In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio**

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà per la quota 1000/1000 di appartamento sito in Catanzaro (CZ) – Via dei Platani n. 2.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

**Risposta quesito n. 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**

**Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

- Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di BANCA PER LA CASA SpA, contro

, a firma del Notaio ANANIA GENNARO in data 09.06.2006 ai nn. R.P. 66086 iscritto a Catanzaro in data 23.06.2006 ai nn. R.P. 1515 e R.G. 10991

Importo ipoteca: 240.000,00 €

Importo capitale: 120.000,00 €

- Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili Rep. N. 2682 del



15.05.2017 a favore di UNICREDIT SpA di Roma contro  
con atto trascritto a Catanzaro in  
data 31.05.2017 ai nn. R.P. 5397 e R.G. 7058.

- Altre trascrizioni:

trascrizione derivante da compravendita a favore di

contro

a firma del Notaio ANANIA

GENNARO in data 09.06.2006 ai nn. R.P. 66085 iscritto a Catanzaro in data 23.06.2006  
ai nn. R.P. 7410 e R.G. 10989.

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

**Risposta quesito n. 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, livello o uso civico.

I debitori pignorati godono del diritto di proprietà sul bene pignorato.

**Risposta quesito n.9 - La verifica della regolarità edilizia ed 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**

Dagli accertamenti tecnici eseguiti è emerso che l'appartamento oggetto della procedura ricade in uno stabile che è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967 dalla in edilizia popolare, e, pertanto, non necessitava di autorizzazione urbanistica.

Dagli accessi presso gli uffici ATERP di Catanzaro, istituto che è subentrata alla non è stato possibile ritrovare il progetto dello stabile (*cf. all. 8*).

Mentre, dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale non risulta, ad oggi, che sia stata presentata alcuna pratica edilizia.

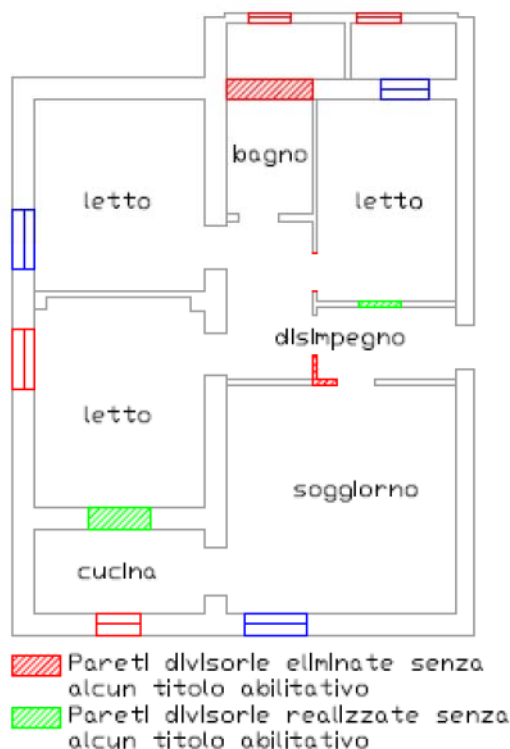
Dall'esame della planimetria catastale con lo stato di fatto attuale è risultato vi sono delle difformità dovuti alla trasformazione di due verande in vani, alla variazione della distribuzione interna e all'apertura di una finestra sul lato sud-est.

Tali difformità sono indicate graficamente sullo stato reale dei luoghi (*cf. all. 12*):



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E  
PLANIMETRIA CATASTALE

Scala 1:500



*Figura n. 3: Planimetria dello stato reale dei luoghi con indicazione difformità rispetto alla planimetria catastale (cfr. all. 12)*

Inoltre, dall'indagine effettuata dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio tecnico comunale competente, **non è risultata alcuna richiesta di certificato di agibilità.**

**Risposta quesito n. 10 - In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono ...**

Per regolarizzare le difformità riscontrate, cioè ottenere un titolo abilitativo con planimetria corrispondente allo stato dei luoghi, è necessario istruire una pratica edilizia in sanatoria.

Considerato la tipologia di abuso, cioè la chiusura di due verande con pareti fisse ed il conseguente aumento della superficie utile, per verificare la possibilità di poter presentare una pratica di Concessione edilizia in Sanatoria è necessario conoscere quale sia l'indice di fabbricabilità utilizzato nel realizzare lo stabile, cioè il rapporto il rapporto tra il volume fabbricabile all'interno del lotto e l'area della superficie



dell'intero lotto, al fine di valutare se esiste della cubatura residua e, quindi, utilizzabile per sanare l'abuso.

Tuttavia, allo stato attuale non è possibile verificare se l'aumento di cubatura apportato rientra nella cubatura massima consentita e, quindi, non è possibile stabilire se può essere regolarizzata con una Concessione edilizia in Sanatoria ed il pagamento della relativa sanzione.

Nel caso in cui tale difformità dovesse comportare il superamento della cubatura massima consentita rispetto al PRG comunale, l'abuso è da considerarsi non sanabile, quindi, comporterebbe la rimessione in pristino dei luoghi.

Si evidenzia che il costo di tale operazione non può essere definito in questa sede perché necessita di una progettazione dettagliata eseguita da un professionista abilitato.

**Risposta quesito n. 11 - La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)**

L'immobile pignorato è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- *impianto elettrico*
- *impianto idrico-sanitario*

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità di questi impianti, obbligatorie per legge, i debitori eseguiti hanno fatto presente di non possederli.

Per quanto riguarda l'A.P.E., il sottoscritto CTU ha accertato l'assenza di tale documento. Il costo per l'acquisizione dell'attestazione della prestazione energetica è di circa 150 €.

**Risposta quesito n. 12 - Valutazione del bene**

Il valore di mercato del bene pignorato è stato determinato con il criterio del più probabile valore di mercato, applicando il procedimento di stima sintetico-comparativo con termine di confronto la superficie.

Dall'analisi dell'*OMI dell'Agenzia delle Entrate* e del *Borsinoimobiliare.it*, i cui valori sono congrui ai valori unitari di mercato di immobili analoghi reperiti tramite



l'intervista ad Operatori del mercato immobiliare locale, si è individuato un range di valori immobiliari unitari di riferimento per immobili analoghi a quello in oggetto pari a 704-1.050 €/mq (cfr. § 4).

Il valore dell'unità immobiliare è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.) e territoriali, caratteristiche tipologiche relative al quadro classificatorio delle proprietà edilizie dell'immobile (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.) e caratteristiche economiche relative alle condizioni e alle limitazioni d'uso dell'immobile (libero o affittato, servitù, ecc.).

**Pertanto, il valore unitario di mercato dell'immobile è stato stimato pari a 800,00 €/mq.**

Infine, il valore di mercato dell'immobile, calcolato applicando il valore unitario di mercato alla superficie commerciale dello stesso, è risultato pari a:

Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con corte di pertinenza esclusiva	108,00 mq	86.400,00 €	86.400,00 €

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**12.960,00 €**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**non  
quantificabili**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**nessuno**

Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**nessuna**

#### **Prezzo a base d'asta del lotto**

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

**73,440,00 €**





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

73.440,00 €  
Arrotondato a 73.400,00 €

**Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli, il sottoscritto CTU ritiene di aver adempiuto all'incarico conferito e resta a disposizione per ogni chiarimento.**

Catanzaro, 02.07.2018.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI CATANZARO', 'ARCHITETTO MASSIMO CALAMINICI', 'ISCRITTO ALL'ALBO COL. N. 1205', and a small star icon.

Allegati:

1. Comunicazione data inizio operazioni peritali
2. II Comunicazione data inizio operazioni peritali
3. Dati OMI Agenzia delle Entrate
4. Dati Borsinoimmobiliare.it
5. Visure e planimetria catastali
6. Verbale di operazioni peritali
- 6.A Documentazione fotografica
7. Richiesta di accesso ed estrazione copia atti ATERP
8. Risposta ATERP
9. Certificato di residenza storica degli esecutati
10. Certificato di matrimonio per estratto degli estratto
11. Planimetria stato reale dei luoghi
12. Sovrapposizione tra planimetria stato reale dei luoghi e planimetria catastale
13. Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale

