
TRIBUNALE DI CATANZARO
SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

B.N.L. S.p.a.

Contro

Sede legale: Catanzaro
Sede operativa: Catanzaro

N. Gen. Rep. **0024/2020**

Giudice: Dott.ssa Song DAMIANI

data di assunzione dell'incarico: 08/04/2020

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Bressi
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro N. 1344
C.F. BRS VCN 64S 05A 542E - P.Iva 02368280794

Indirizzo: Badolato M.na, Via R. Grieco, n. 8
Email: vincenzo.bressi@gmail.com
Pec: vincenzo.bressi@archiworldpec.it
cellulare: 338/2406130

Arch. Vincenzo Bressi via R. Grieco, 8 - 88060 Badolato M.na

Iscrizione Ordine degli Architetti di Catanzaro n. 1344.

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro n. 1494;

email:vincenzo.bressi@gmail.com

pec:vincenzo.bressi@archiworldpec.it

C.F. BRS VCN 64S 05A 542E;

P.I. 02368280794

Cell. 338.2406130

Tribunale di Catanzaro

Settore Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da B.N.L. S.P.A. contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Song DAMIANI;

Custode: Avv. Vincenzo ARCIDIACONO;

C.T.U.: Arch. Vincenzo BRESSI

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Bressi nominato C.T.U. per la procedura di cui sopra in data 08.04.2020, dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia riguardante l'immobile di proprietà del sig. ubicato nel Comune di Guardavalle (CZ) in viale Europa, n. 160.

La presente relazione è relativa alla descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile, nonché alla sua valutazione.

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Song Damiani ha posto i seguenti quesiti:

1) Descriva l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

L'immobile oggetto di Stima, adibito a residenza principale dell'esecutato fa parte di un fabbricato residenziale con struttura intelaiata in cemento armato, costituito da n. 3 piani fuori terra, ubicato in viale Europa, nel comune di Guardavalle (CZ).

L'appartamento è posto al secondo piano, ad esso si accede attraverso una scala condominiale. Confina con vano scala, con altra proprietà e con affaccio su spazi comuni.

La tipologia edilizia fa riferimento alla casa in linea isolata non essendo aggregata ad alcun fabbricato presenta tutti i quattro lati liberi.

Secondo una distribuzione funzionale degli ambienti domestici, l'immobile è composto da cinque vani catastali, così articolati: cucina - pranzo, soggiorno, due camere da letto, doppi servizi igienici rivestiti con mattonelle di ceramica fino ad altezza di 2,00 ml. e ampio corridoio. I materiali impiegati per le rifiniture degli ambienti interni sono di buona qualità, precisamente:

- *portoncino di ingresso blindato rivestito in noce;*
- *porte interne del tipo tamburato;*
- *pavimenti e rivestimenti in ceramica di grès porcellanato;*
- *infissi esterni in legno con avvolgibili in PVC;*
- *pareti tinteggiate con idropittura di buona qualità del tipo lavabile di colore chiaro.*

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono. L'epoca di costruzione dell'edificio risale all'anno 1978, in virtù della Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Guardavalle (CZ) in data 09/08/1978, e successiva Concessione di Condonò n. 151/2000 del 06/07/2000. L'appartamento è dotato di impianto elettrico nel rispetto della normativa in materia di sicurezza nelle abitazioni (legge 46/90 e.s.m.i).

All'interno dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), l'immobile è posto in Zona Territoriale Omogenea "B1" ovvero zona di Completamento.

Sviluppa una superficie catastale di circa mq. 119,00 escluse le aree scoperte.

Catastalmente l'immobile è identificato nel Comune di Guardavalle (CZ) al foglio di mappa n. 64 – part.IIIa n. 151 – sub 7 – cat. A/3 – classe 2 – Consistenza vani 5 – Rendita: €. 198,84 – Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

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

Il bene sopra identificato è pervenuto al sig. [REDACTED], in proprietà in regime di bene personale per atto di compravendita del 27/09/2004 Notaio Maria Grazia Silvana Gemini di Catanzaro Rep. 130795/10825 trascritto il 29/09/2004, ai n. 20266/13484.

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 sottoposto a pignoramento risulta essere posseduto dal sig. (debitore esecutato), infatti durante le operazioni di sopralluogo ho potuto accertare che lo stesso risultava occupato dalla propria famiglia.

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 metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile è il **criterio sintetico comparativo**, esso consiste nel comparare il bene da stimare con altri simili presenti nella zona, e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

La stima dell'immobile è stata fatta per metro quadro di superficie commerciale, vale a dire, comprensiva delle murature interne ed esterne, delle superfici nette degli ambienti e di 1/3 della superficie destinata a balcone.

Eseguito un attento esame delle caratteristiche fisiche, delle proprietà intrinseche, estrinseche del mercato della zona, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e confrontando borsini immobiliari delle Agenzie delle Entrate relative al 1° semestre 2020,

tenendo presente che l'immobile si presenta in buono stato di conservazione si può affermare che il prezzo di mercato del luogo per unità immobiliari simili alla nostra è il seguente:
€. 750,00 al mq.

Pertanto si ha: mq. 119,00 x € 750,00 = **€. 89.250,00**

Sup. balcone = mq. 22,36 x € 250,00 = **€. 5.590,00**

Il valore complessivo del bene stimato è pari a: **€. 94.840,00**

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

Il bene oggetto di stima, essendo costituito da una unità immobiliare autonomamente utilizzata, può essere venduto come lotto unico.

6) In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;

Essendo di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED], l'immobile sottoposto a pignoramento non necessita di alcuna divisione;

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;

l'immobile oggetto di stima ha le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 12839/996 del 25/09/2012, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concessa con atto del 18/09/2012 notaio Antonio Andreacchio di Soverato rep. 80328/28973 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a Roma C.F. 09339391006 (Domicilio ipotecario eletto: Roma Via Vittorio Veneto 119), contro [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] debitore ipotecario;

[REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca, Capitale € 96.600,00 ipoteca € 193.200,00 durata 20 anni.

ISCRIZIONE N. 3817/372 del 23/03/2016, ipoteca conc. Amministrativa riscossione derivante da ruolo del 16/03/2016 di EQUITALIA SUD SPA di ROMA rep. 1069/3016 a favore di EQUITALIA SUD SPA con sede a ROMA C.F. 11210661002 (Domicilio ipotecario eletto via A. LOMBARDI AREA METROQUADRO CATANZARO, contro [REDACTED] nato a [REDACTED])

[REDACTED] Capitale €. 90.615,30 ipoteca
€. 181.230,60.

N.B. a margine risulta:

* **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE N. 15235/1489 del 13/11/2019** derivante da riduzione di somma del 08/11/2019 di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE DI ROMA rep. 2341/3019 con cui la somma dovuta veniva ridotta da euro 90.615,30 a euro 89.228,92 e l'ipoteca da euro 181.230,60 a euro 178.457,84.

TRASCRIZIONE N. 1699/1336 DEL 10/02/2020 verbale di pignoramento notificato dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO della CORTE D'APPELLO di CATANZARO in data 02/01/2020 rep. 9238 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede a ROMA C.F. [REDACTED]

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 ne da censo e ne 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;

L'immobile, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n° 2984 rilasciata dal Sindaco del comune di Guardavalle (CZ) il 09 agosto 1978, e successiva Concessione di Condonò n. 151/2000 rilasciata in data 06/07/2000 (vedi copie allegate).

N.B. come segnalato nella relazione preliminare trasmessa in data 10/09/2020, l'appartamento presenta alcune variazioni interne di lieve entità, che consistono nella modifica di qualche divisione interna.

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere. Ringraziando della fiducia accordatami rimango a completa disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Badolato lì, 10.11.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Vincenzo BRESSI

Si allega alla presente:

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Richiesta documentazione urbanistica presso il comune di Guardavalle (CZ);
4. Concessione per l'Esecuzione di Lavori Edili (anno 1978);
5. Concessione di Condonò (anno 2000);
6. Planimetria e visura catastale;
7. Visura catastale;
8. Rilievo dello stato attuale dell'immobile (scala 1/100);
9. Stralcio aerofotogrammetrico scala 1.2.000;
10. Estratto di mappa scala 1. 2.000;
11. Norme tecniche di attuazione;
12. Lettera Racc. A/R per avviso sopralluogo [REDACTED]