

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

IMMOBILIARE



CREDITORE PROCEDENTE: BANCA CARIME spa

DEBITORE:

RELAZIONE FINALE

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Raffaella Calfa



TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile

Ufficio Esecuzione Immobiliari

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL C.T.U.

Procedura Esecutiva R.G. n° 85/2017

BANCA CARIME spa

c/

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dr.ssa DAMIANI SONG

C.T.U.:

Arch. Raffaella Calfa



La sottoscritta Arch. Raffaella Calfa, nata a Catanzaro il 09.12.1979, libera professionista con studio in Belcastro, C/da Acquavona 15, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Catanzaro al n° 1731, codice fiscale CLF RFL 79T 49C 352Y, nominata C.T.U. nella causa di cui all'oggetto al termine degli adempimenti peritali, ritiene di poter rassegnare la presente relazione.

1. MANDATO

In relazione a quanto sopra, il Giudice nominava la scrivente CTU, in data 28.07.2017, quale esperto per la valutazione del compendio pignorato, ponendo i seguenti quesiti.

- *Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.; relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati:*
 - 1) L' identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
 - 2) titolo di proprietà del bene in capo al debitore ed eventuale esistenza di comproprietari;
 - 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 all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
 - 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 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);
 - 5) Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
 - 6) In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
 - 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 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 al bene pignorato;
 - 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
 - 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;
 - 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



Procedura esecutiva R.G. n° 85/2017
Banca Carime spa c/

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 dell'art. 46 comma 5 dpr 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica.

2. RISPOSTA AI QUESITI

Premessa

A seguito del conferimento dell'incarico, ho preso visione della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, per verificare la completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. . Dal controllo effettuato risulta agli atti, un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, contenente quanto richiesto dal sopracitato articolo.

Il certificato notarile è stato redatto in data 30.06.2017 dal Dott. Enrico Siracusano , Notaio in Villafranca Tirrena (ME)- Via Nazionale 158. Lo stesso certifica i dati catastali dell'immobile oggetto di perizia, iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Per l'espletamento dell'incarico, ho nell'immediato preso i contatti con la proprietaria dell'immobile per poter effettuare l'accesso , comunicando alla parte debitrice la data fissata per il primo sopralluogo, ovvero il 08 agosto 2017. A seguito di rinvio, comunicato via fax dalla impossibilitata a presenziare al sopralluogo per motivi di salute, la scrivente fissa un nuovo sopralluogo per giorno 04 settembre 2017 alle ore 16.00.

Al primo sopralluogo effettuato in data 04.09.2017 alle ore 16.00 (come da verbale allegato), si è presentata la in qualità di debitrice e l'Avv. Giuseppe Spadafora in qualità di custode dell'immobile. In fase di sopralluogo non è stato possibile effettuare l'accesso su tutti i beni pignorati poiché utilizzati da altri comproprietari e non dalla debitrice.

Per completare la visione degli immobili pignorati, avvalendomi della collaborazione del nominato Custode, ho proceduto con un secondo accesso presso gli immobili in data 31/10/2017.

La sottoscritta, seguendo una "logica" di perizia, ha risposto al sopra citato mandato con la consequenzialità dello stesso.



2.1. L' identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

Gli immobili oggetto del pignoramento, situati in una zona periferica del Comune di Catanzaro (zona Alli) a circa 4 Km dal centro città e facilmente raggiungibili , sono costituiti da:

1. una porzione di terreno costituita dalle Part.lla **481-482-483-486-550 Foglio n° 52**;
2. un fabbricato adibito ad abitazione(Foglio 52 Part.lla **367 sub 2 e 3**) che si sviluppa su due piani fuori terra con accessi separati per ogni subalterno. L'area di pertinenza esterna al fabbricato è costituita dalla particella n° 552.
3. un fabbricato adibito a forno (foglio 52 Part.lla **369**) che si sviluppa su un piano fuori terra, avente come corte il terreno ricadente nella particella n° **487**.

I beni sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro – CATASTO FABBRICATI- al:

	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CONSISTENZA	CAT.	INDIRIZZO
Catasto fabbricati	52	367	2	Vani 8- Superficie catastale 183 mq	A/2	Via Petricciolo Alli n 60/A piano T
Catasto fabbricati	52	367	3	Vani 7,5- Superficie catastale totale 196 mq e totale escluso aree scoperte 189 mq	A/2	Via Petricciolo Alli n 58/D piano 1
Catasto fabbricati	52	369	-	69 mq	C/1	Via Petricciolo Alli n 60/A piano T

I beni sono riportati al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro – CATASTO TERRENI -al:

	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
Catasto terreni	52	481	seminativo	3	380 mq	€ 0.98	€ 0.39
Catasto terreni	52	482	seminativo	3	240 mq	€ 0.62	€ 0.25
Catasto terreni	52	483	seminativo	3	50 mq	€ 0.13	€ 0.05
Catasto terreni	52	486	seminativo	3	150 mq	€ 0.39	€ 0.15
Catasto terreni	52	487	seminativo	3	464 mq	€ 1.20	€ 0.48
Catasto terreni	52	550	seminativo	3	727 mq	€ 1.88	€ 0.75
Catasto terreni	52	552	seminativo	3	354 mq	€ 0.91	€ 0.37

I riferimenti catastali sono coerenti con i riferimenti riportati negli atti del procedimento.





Dall'immagine dall'alto, si comprende la posizione dell'immobile su Via Petricciolo Alli in Catanzaro

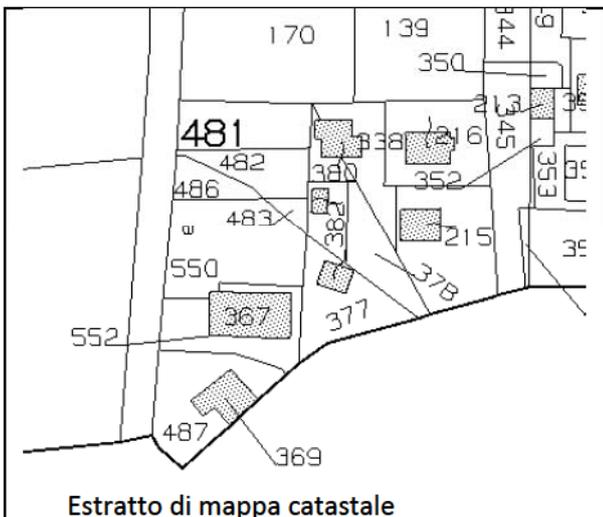
- 1 TERRENI – Foglio n° 52 part.Ile 481;482;483;486;550 (catasto terreni)
- 2 ABITAZIONI – Foglio n° 52 part.Ile 367 sub 2 e 3 (fabbricato); part.Ila 550 (catasto terreni)
- 3 ATTIVITA' COMMERCIALE –Foglio n° 52 part.Ile 369 (fabbricato); part.Ila 487 (catasto terreni)



Punti di accesso

Descrizione TERRENI part.Ile 481;482;483;486;550

La porzione di terreno costituita dalle part.Ile n° 481-482-483-486-550 del Foglio n° 52 del Comune di Catanzaro, confina a nord con la Particella n° 170 di altra proprietà, ad est con le part.Ile n° 377-380-382 di altra proprietà, a sud ed ovest con la Via Petricciolo Alli.



Estratto di mappa catastale

Il terreno, leggermente scosceso e recintato sui lati con rete metallica a maglia quadrata, si sviluppa su una superficie complessiva di 2.365 mq, è caratterizzato dalla presenza di qualche albero sparso, ulivi e alberi da frutta. In prossimità della particella n°481 è presente un ambiente destinato al ricovero di polli. Il lotto è direttamente accessibile ad ovest lungo la Via Petricciolo Alli, ed anche dalla corte della part.Ila 367 sub 2.



Procedura esecutiva R.G. n° 85/2017
Banca Carime spa c/



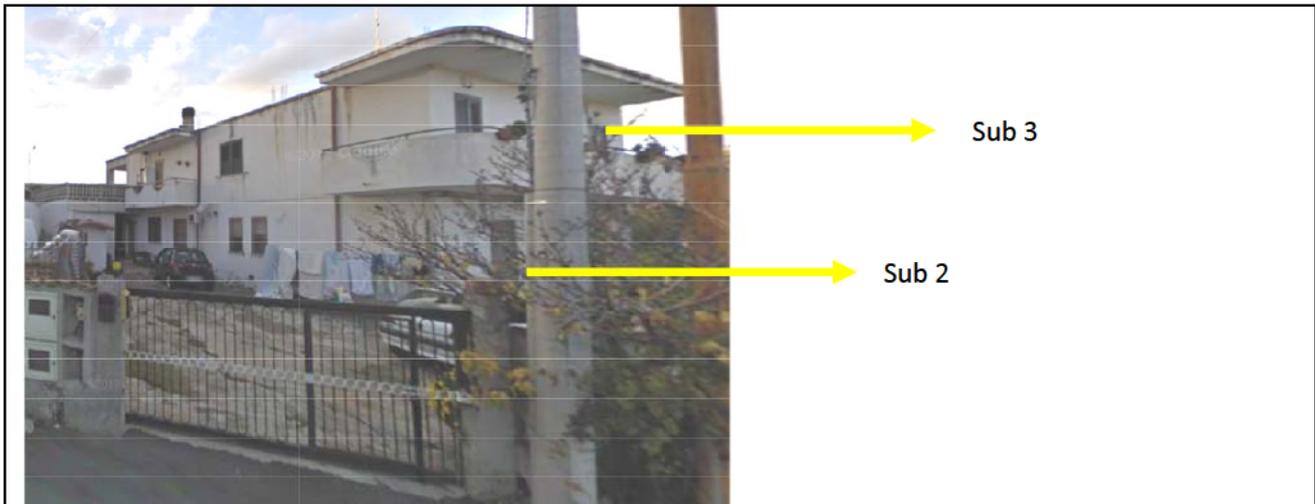
Descrizione ABITAZIONI Part.IIa 367 SUB 2 e 3

La part. 367 confina a Nord con la particella n°550, ad Est con la part. n° 377 a Sud con la part. n° 487 e con la Via Petricciolo Alli ed a Ovest con la Via Petricciolo Alli.

Il fabbricato non è di recente costruzione, ma databile intorno ai primi anni 80, si caratterizza in prevalenza da una struttura mista.

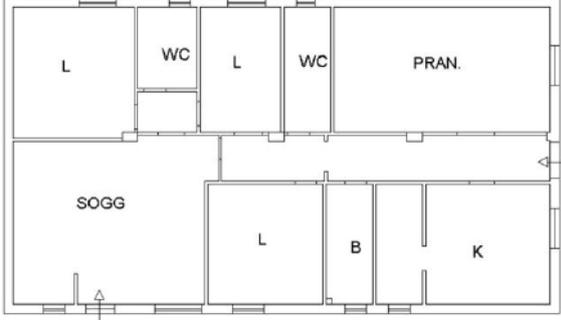
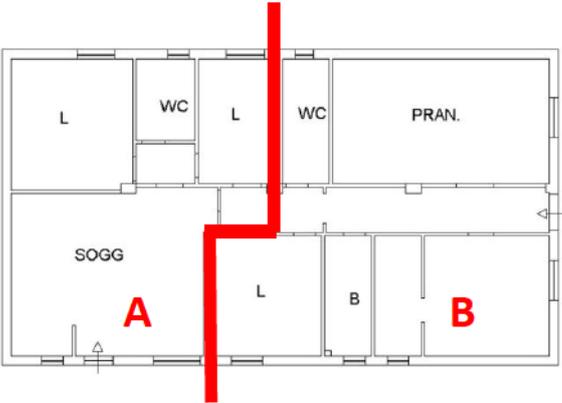
La particella n°367 sub 2 e sub 3, si sviluppa su 2 piani fuori terra con un'area di pertinenza esterna costituita dalla particella n°552.

Il piano terra costituisce il subalterno n° 2, con accesso indipendente su Via Petricciolo Alli caratterizzato da cancello carraio in ferro della larghezza di circa 4 mt. Il piano primo costituisce il subalterno n° 3, con accesso indipendente ad ovest su Via Petricciolo Alli con cancello carraio e cancelletto pedonale in ferro.

**PART 367 SUB 2 :**

Il subalterno n° 2 posto al piano terra, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale. Infatti il sub non costituisce un singolo appartamento, ma lo stesso è stato suddiviso in due distinti e separati appartamenti con ingressi indipendenti. Di seguito viene riportata la planimetria catastale e la sommaria indicazione del reale stato dei luoghi, è evidente la difformità catastale.



<p style="text-align: center;">PIANO TERRA h = 300</p> 	<p style="text-align: center;">PIANO TERRA h = 300</p> 
<p>Planimetria reperita in catasto, consistente in un unico appartamento</p>	<p>Indicazione sommaria della divisione in due appartamenti A e B, rilevata in fase di sopralluogo</p>

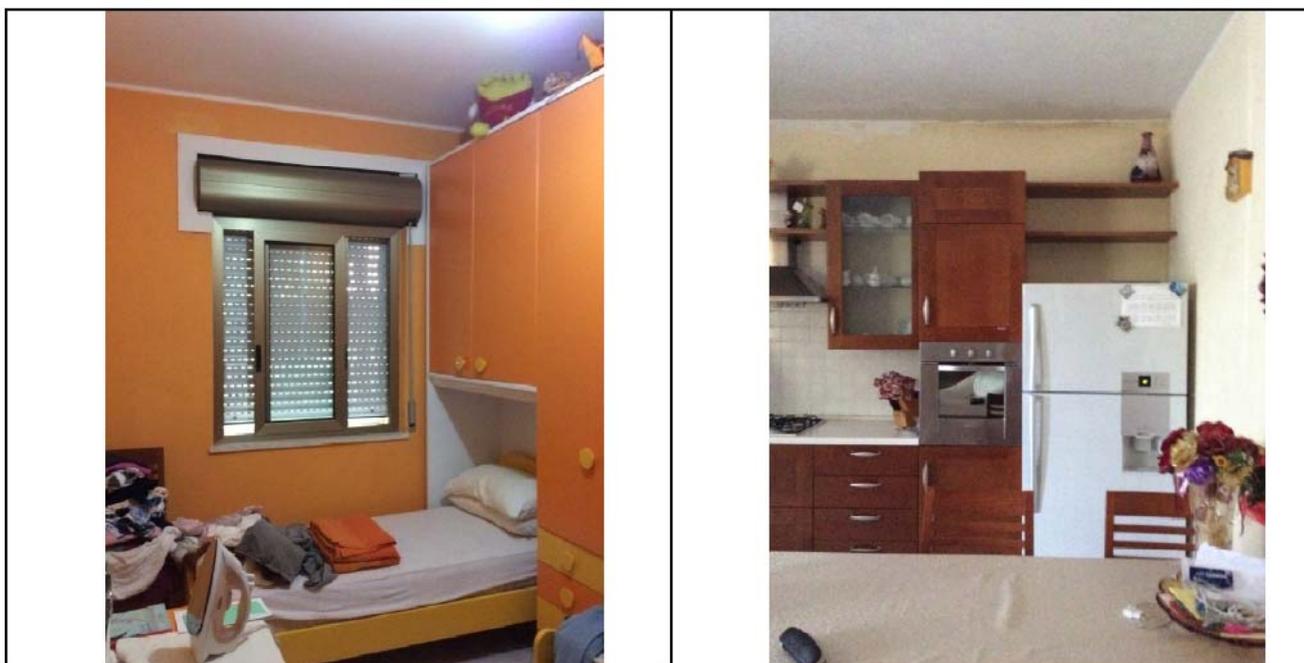
In fase di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi si discosta dalla documentazione reperita in catasto. Di seguito si riporta la descrizione dei singoli appartamenti posti a piano terra denominati "A" e "B", non correttamente dichiarati in catasto, dove risulta un singolo subalterno ovvero il sub n° 2 .

Appartamento "A"

L'appartamento denominato "A", è costituito da un unico ambiente caratterizzato da ingresso-soggiorno-cucina, sul quale si aprono un piccolo ambiente destinato a ripostiglio e un piccolo disimpegno che dà l'accesso alla zona notte, costituita da una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed un bagno. Gli ambienti elencati, ad eccezione del ripostiglio, sono illuminati da luce naturale attraverso degli infissi in alluminio. L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcune porzioni di soffitto con evidenti macchie di infiltrazione. Le finiture interne in genere sono abbastanza recenti come pure i materiali utilizzati per esse: pareti intonacate e tinteggiate, serramenti interni in alluminio, locali con pavimenti piastrellati, cucina e bagno con rivestimenti in piastrelle. Per quanto riguarda la parte impiantistica, l'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento con elementi radianti. L'appartamento "A" è utilizzato della (parte debitrice)

Ambiente interno	TOTALE Consistenza – mq-70.45
Ingresso – zona giorno-cucina	32.80 MQ
Ripostiglio	3.60 MQ
Disimpegno zona notte	2.40 MQ
Camera da letto matrimoniale	16.20 MQ
Camera da letto singola	10.50 MQ
Bagno	4.95 MQ
Ambiente esterno	TOTALE Consistenza – mq 70,00





Appartamento "B"

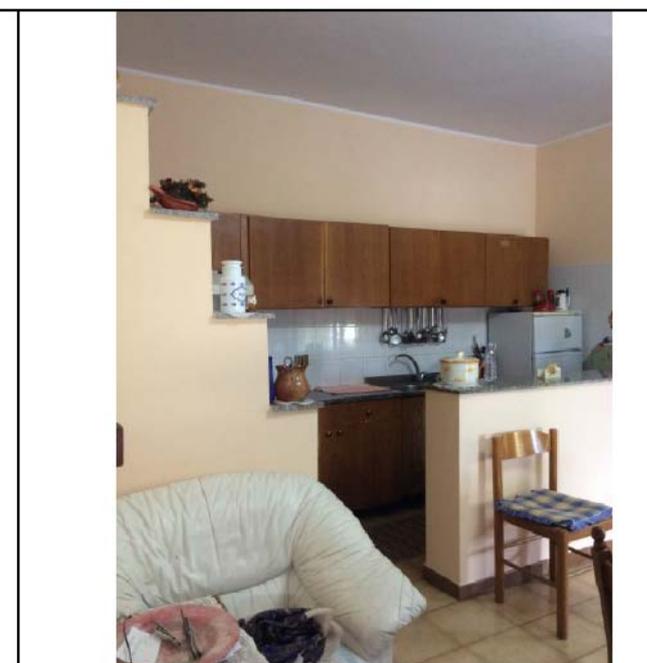
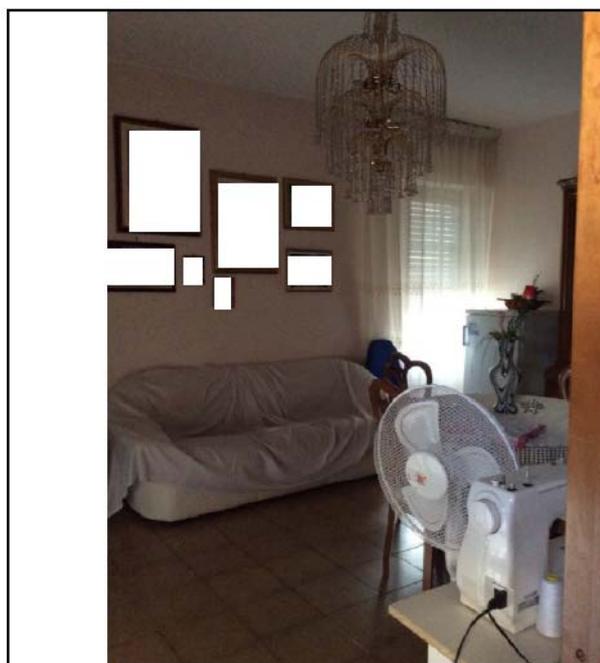
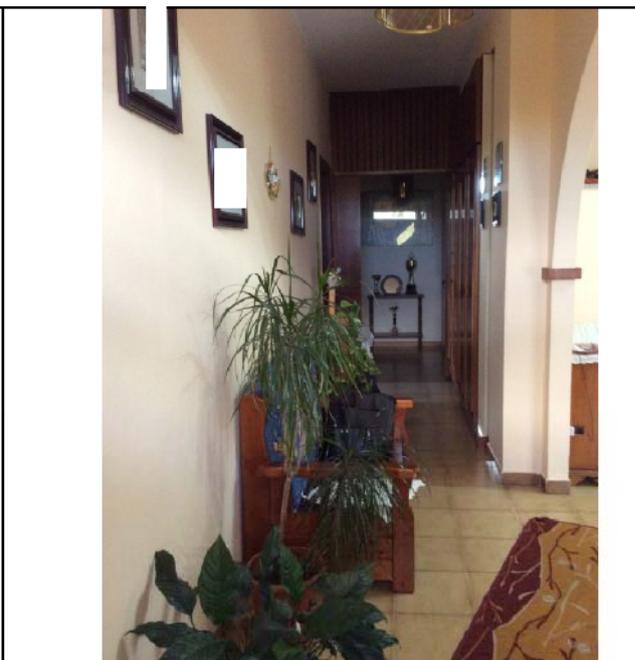
L'interno dell'appartamento è costituito da ingresso-corridoio, su cui si affacciano sulla destra zona giorno e angolo cucina, sulla sinistra un salotto; in fondo al corridoio sulla sinistra si accede alla camera da letto matrimoniale ed ad un bagno, mentre sulla destra si affaccia un piccolo ambiente adibito a camera da letto singola. Gli ambienti elencati ad esclusione del corridoio, sono illuminati da luce naturale attraverso degli infissi in alluminio. L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le finiture interne in genere sono abbastanza recenti come pure i materiali utilizzati per esse: pareti intonacate e tinteggiate, serramenti interni in alluminio, locali con pavimenti piastrellati, cucina e bagno con rivestimenti in piastrelle. Per quanto riguarda la parte impiantistica, l'appartamento è dotato di impianto elettrico,



Procedura esecutiva R.G. n° 85/2017
Banca Carime spa c/

impianto idrico ed impianto di riscaldamento con stufa a pallet. Gli ambienti adibiti a camere da letto sono dotati di climatizzatore fisso con unità esterna. L'appartamento "B" è utilizzato dalla comproprietaria dell'immobile.

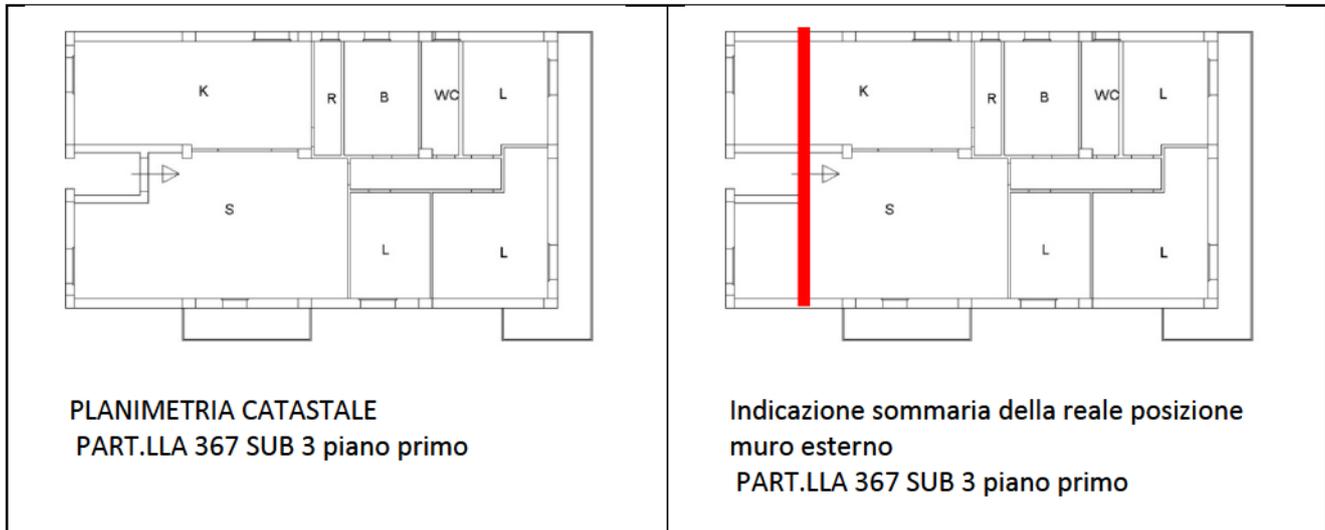
Ambiente interno	TOTALE Consistenza –mq 89,00
Zona giorno-cucina	28.15 MQ
Corridoio	12.70 MQ
Salotto	21.95 MQ
Camera da letto matrimoniale	14.30 MQ
Camera da letto singola	6.20 MQ
Bagno	5.75 MQ
Ambiente ESTERNO	TOTALE Consistenza –mq 70,00



PART 367 SUB 3(piano primo):

L'interno dell'appartamento è costituito da una zona giorno costituita da ingresso-soggiorno, su cui si affaccia sulla sinistra la cucina con un piccolo ripostiglio; la zona notte è caratterizzata da un corridoio su cui si affacciano sulla destra due camere da letto e sulla sinistra una camera da letto e due bagni. Gli ambienti elencati ad esclusione del corridoio, sono illuminati da luce naturale attraverso degli infissi in alluminio. L'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione. Le finiture interne in genere sono abbastanza recenti come pure i materiali utilizzati per esse: pareti intonacate e tinteggiate, serramenti interni in alluminio, locali con pavimenti piastrellati, cucina e bagno con rivestimenti in piastrelle. Per quanto riguarda la parte impiantistica, l'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento con elementi radianti collegati ad un termocamino.

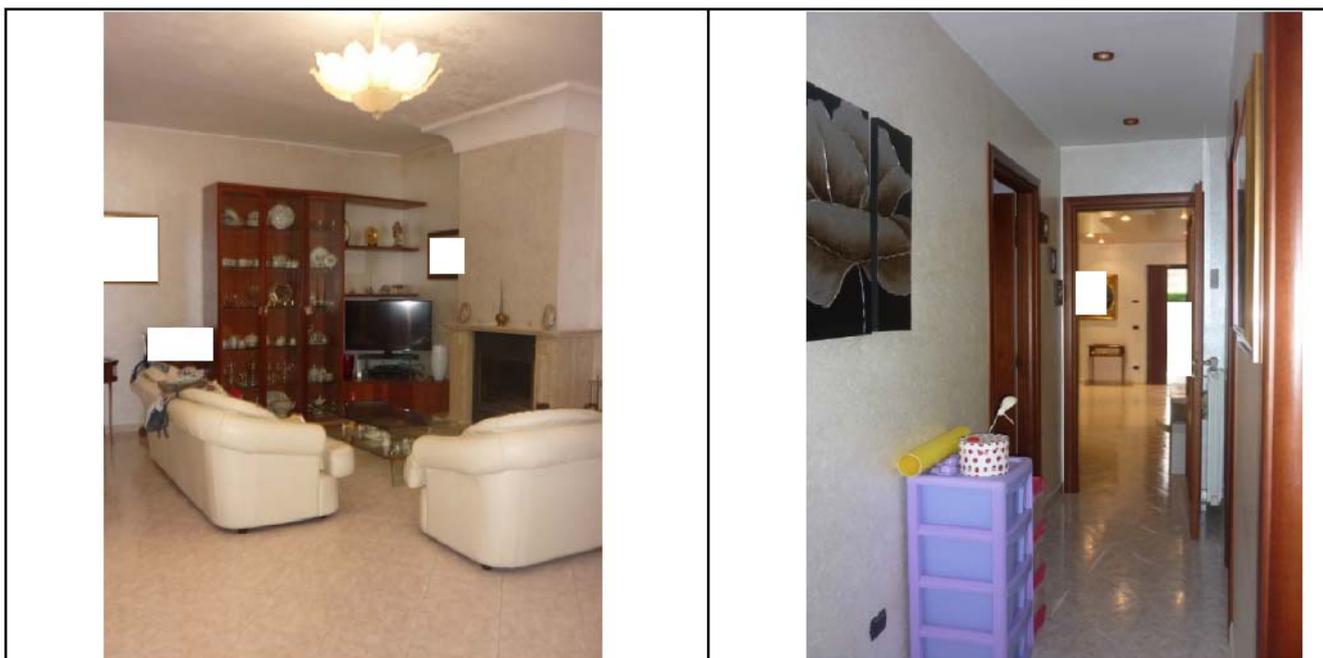
L'appartamento è utilizzato dal comproprietario dell'immobile.



In fase di sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi si discosta dalla documentazione reperita in catasto. L'appartamento è stato rimpicciolito sul lato di accesso, a favore di uno spazio esterno che funge da portico.

Ambiente interno	Consistenza –mq 135,80
Zona giorno-salotto	40.15 MQ
Corridoio	6.50 MQ
Cucina	23.55 MQ
Dispensa	4.30 MQ
Camera da letto matrimoniale	19.65 MQ
Camera da letto singola	11.85 MQ
Camera da letto singola	12.65 MQ
Bagno	11.55 MQ
Bagno	5.65 MQ
Balconi	Consistenza –mq 22.70
Portico	Consistenza –mq 25,00
Area esterna	Consistenza –mq 160,00





Descrizione attività commerciale part.Illa n° 369

Il fabbricato costituito dalla particella n°369, accatastato come C1, è utilizzato non dalla Debitrice che possiede 1/12 ma da un comproprietario. All'interno dell'immobile viene svolta l'attività di forno. L'area di pertinenza esterna del fabbricato cade all'interno della particella 487, viene utilizzata come parcheggio dei mezzi a servizio dell'attività e si caratterizza da un battuto di cemento. La particella confina a Nord con la part.Illa n° 552 ad Ovest a Sud ed Est con la Via Petricciolo Alli.





Ambiente interno	Consistenza –mq 137,00
Zona vendita	11,00 mq
Zona servizi igienici	6,00 mq
Zona produzione	120 mq
Ambiente esterno	Consistenza –mq 300,00





2.3. Titolo di proprietà del bene in capo al debitore ed eventuale esistenza di comproprietari

I beni, oggetto della presente perizia di seguito elencati,

1. una porzione di terreno costituita dalle Part.lla **481-482-483-486-550**;
2. un fabbricato adibito ad abitazione (Foglio 52 Part.lla **367 sub 2 e 3**) che si sviluppa su due piani fuori terra con accessi separati per ogni subalterno. L'area di pertinenza esterna al fabbricato è costituita dalla particella n° **552**.
3. un fabbricato adibito a forno (foglio 52 Part.lla **369**) che si sviluppa su un piano fuori terra, avente come corte il terreno ricadente nella particella n° **487**.

Risultano avere la seguente proprietà:

INTESTATARIO	QUOTA POSSESSO
	8/12
	1/12
	1/12
	1/12
	1/12



L'immobile è pervenuto alla _____ con atto di accettazione tacita eredità del 30/01/2012
rep. N 40849/ 13059 Notaio Infantino Carmen, in morte di _____ da parte dell'erede

Alla data del sopralluogo gli immobili ad uso residenziale e commerciale risultano utilizzati come di seguito riportato:

Part.IIa 367 sub 2: come meglio sopra descritto il sub allo stato attuale è stato diviso in due abitazioni l'una occupata dalla _____ (parte debitrice) "appartamento A", l'altra dalla _____ (comproprietaria) "appartamento B"

Part.IIa 367 sub 3: abitazione utilizzata da un comproprietario insieme al proprio nucleo familiare.

Part.IIa 369: attività commerciale utilizzata da un comproprietario.

2.4. Stato di possesso del bene, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Per verificare la presenza o meno di contratti di locazione dei beni, ho effettuato una richiesta all'Agenzia delle Entrate, che ha risposto che *"in riferimento alla richiesta, si comunica che dalle ricerche effettuate presso il sistema informativo dell'anagrafe Tributaria sul nominativo _____ in qualità di proprietaria, relativamente alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Catanzaro, identificati catastalmente al foglio 52 part. 369, part. 367 sub 2 e 3, non risultano registrati contratti di locazione"*, come da copia in allegato.

2.5. 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 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 valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi ed un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il CTU ha ricavato il prezzo da applicare tenendo conto anche dei valori riportati dalle tabelle BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CATANZARO, dal BORSINO IMMOBILIARE, riferiti ad immobili simili agli immobili oggetto di stima.



Procedura esecutiva R.G. n° 85/2017
Banca Carime spa c/

Tipologia da stimare	Superficie utile netta calpestabile	Balconi	Portici	Corti e cortili	Giardini	Posti auto scoperti
Abitazione A2	100%	25%	35%	10%	15%	
Terreno agricolo						
Attività commerciale-laboratorio	100%					20%

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

La scrivente CTU ritiene possibile la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1: Attività commerciale e relativa corte (forno) Foglio n° 52 Part. Ila 369- 487;

LOTTO 2: Abitazione Foglio n° 52 Part.Ila 367 sub 2- Appartamento "A"- e relativa corte Foglio n° 52 Part.Ila 552. ; Abitazione Foglio n° 52 Part.Ila 367 sub 2- Appartamento "B"- e relativa corte Foglio n° 52 Part.Ila 552;

LOTTO 3: Abitazione Foglio n° 52 Part.Ila 367 sub 3 e relativa corte da frazionare Foglio n° 52 Part.Ila 552

LOTTO 4: Terreni Foglio n° 52 Part.Ile 481;482;483;486;550

2.7. In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

Per gli immobili pignorati non risulta possibile la divisione in natura, in quanto non è possibile suddividere materialmente i beni, in funzione delle quote di proprietà dei singoli partecipanti alla comunione.

2.8. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi 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 al bene pignorato;

Come da certificazione notarile agli atti, gli immobili pignorati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



Procedura esecutiva R.G. n° 85/2017
Banca Carime spa c/

ISCRIZIONE N: 1835/115 DEL 01/02/2012 nascente da atto di mutuo fondiario del 30/01/2012 rep . n. 40849/13059 in Notar Infantino Carmen a favore di Banca Popolare del Mezzogiorno Società per Azione sede Crotone, contrc (per la quota di 8/12), (per la quota 1/12), (per la quota 1/12), (per la quota 1/12), (per la quota 1/12). Mutuo di 135.000,00 € su:
Abitazione A'' in Catanzaro, Via Petricciolo Alli n 58/D piano 1 Foglio 52 Part. 367 sub 3.

TRASCRIZIONE N. 12942/9524 DEL 23/09/2023 nascente da verbale di pignoramento del Tribunale di Catanzaro a favore di contro su: Abitazione A'' in Catanzaro Via Petricciolo Alli Foglio 52 part.lla 367 sub 2.

ISCRIZIONE N. 15943/1886 DEL 05/12/2016 nascente da ipoteca a favore di Equitalia Servizi di riscossione contro su:
la quota di 1/12 Abitazione A2 in Catanzaro Foglio 52 part 367 sub 2
la quota di 1/12 Abitazione A2 in Catanzaro Foglio 52 part 367 sub 3

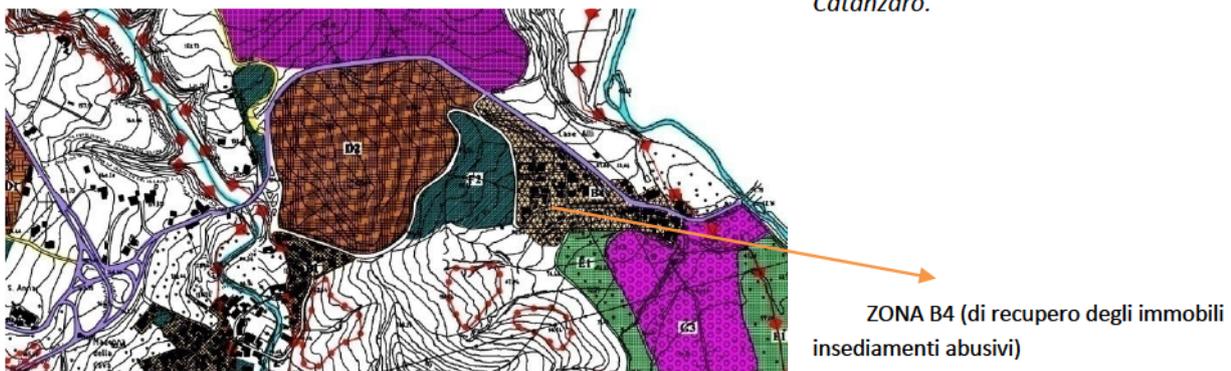
ISCRIZIONE N 457/46 DEL 13/01/2017 nascente da decreto ingiuntivo a favore di Banca Carime spa contro su:
la quota di 1/12 Negozio C1 in Catanzaro Foglio 52 part 369
la quota di 1/12 Abitazione A2 in Catanzaro Foglio 52 part 367 sub 3
la quota di 1/12 Terreno in Catanzaro Foglio 52 part 481,482,483,486,487,550,552.

TRASCRIZIONE N. 8201/6282 DEL 26/06/2017 a favore di Banca Carime spa contro su:
la quota di 1/12 Negozio C1 in Catanzaro Foglio 52 part 369
la quota di 1/12 Abitazione A2 in Catanzaro Foglio 52 part 367 sub 3
la quota di 1/12 Terreno in Catanzaro Foglio 52 part 481,482,483,486,487,550,552.

2.9. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Individuazione dell'immobile oggetto della presente perizia, all'interno della tavola del P.R.G. del Comune di Catanzaro.



2.10. 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;

Come da ricerca effettuata presso il settore Urbanistico del Comune di Catanzaro si evince quanto segue:

Richiesta Di Certificazione Urbanistica (CDU) protocollo N. 92728 del 6 ottobre 2017

A seguito di richiesta da parte delle scrivente CTU di rilascio di CDU relativi ai beni pignorati, è stato certificato che" il bene sito in questo Comune e riportato in Catasto al Foglio di Mappa n° 52, Particelle n° 481,482,483,486,487,550 e 552, nello strumento Urbanistico vigente, approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08 Novembre 2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul BUR n° 21 del 16 Novembre 2002, è classificato ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B4- ZONA DI RECUPERO DEGLI IMMOBILI INSEDIAMENTI ABUSIVI-"

Richiesta di accesso formale a documenti e atti amministrativi

A seguito di richiesta di estrazione di copia di atti amministrativi PROT. N° 92772 DEL 6 OTTOBRE 2017 quali concessione edilizie ,pratiche di condono, SCIA a nome di

si elencano di seguito i documenti

reperiti:

IMMOBILE FOGLIO N° 52 PART.LLA 367 PIANO TERRA

- Concessione in Sanatoria (N° 4245/96 del 07 aprile 2000) inoltrata dalla Ditta _____ per la realizzazione di un fabbricato in c.a. ad un piano fuori terra composto da una unità immobiliare adibita a civile abitazione.
Nota: La concessione è riferita al solo piano terra Part.Ila 367.

• **IMMOBILE FOGLIO N° 52 PART.LLA 367 PIANO PRIMO**

Titolo abilitativo in Sanatoria (N° 502 del 6 novembre 2000) inoltrata dalla Ditta _____ per la Realizzazione di una unita' immobiliare destinata a civile abitazione posta al primo piano di un fabbricato a due elevazioni

IMMOBILE FOGLIO N° 52 PART.LLA 369

- Concessione in sanatoria (N° 1649/95 del 09 agosto 2000) inoltrata da _____ per la realizzazione di un fabbricato a struttura portante in muratura, ad un piano fuori terra, sito in contrada Petricciolo Alli e destinato ad attività artigianale;con superficie di 96,60 mq.
- Concessione non rilasciata: inoltrata da _____ , pratica N° 818 prot. N° 66268 del 09.12.2004 per mancata integrazione della seguente documentazione, relativo all'ampliamento di un locale commerciale adibito a panificio per creazione spogliatoi e deposito

- ✓ Relazione tecnico-descrittiva
- ✓ Stralcio planimetrico



- ✓ Elaborati grafici
- ✓ Denuncia in catasto
- ✓ Certificato di idoneità statica
- ✓ Denuncia ai fini dell'imposta comunale
- ✓ Denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani
- ✓ Copia di eventuali provvedimenti sanzionatori emessi relativamente all'abuso
- ✓ Ricevuta di euro 103,00 per diritti d segreteria.
- ✓ Marca da bollo

2.11. 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 dell'art. 46 comma 5 dpr 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

NOTA: Gli immobili pignorati presentano evidenti irregolarità e difformità catastali, come ampiamente descritto sopra, necessitano di una regolarizzazione dello stato dei luoghi presso gli uffici di competenza. Procedendo con la regolarizzazione degli immobili presso il settore di edilizia privata del Comune di Catanzaro e col successivo aggiornamento presso l'Agenzia delle entrate (frazionamento e variazioni catastali) da eseguirsi a mezzo programma PREGEO ed il programma DOCFA.

ABITAZIONE A2 PART. 367 SUB 2

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità accatastata come unico appartamento, in realtà è stato diviso in due distinte abitazioni con accessi indipendenti.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA e successivo frazionamento catastale da eseguirsi a mezzo programma DOCFA. Si stima un costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile di circa 1.500/2.000 €

ABITAZIONE A2 PART. 367 SUB 3

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato creato un portico rimpicciolendo l'appartamento, ovvero i muri perimetrali dell'immobile sono stati arretrati di circa 3,00 metri a favore del portico.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA e successiva variazione catastale da eseguirsi a mezzo programma DOCFA. Si stima un costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile di circa 1.500/2.000 €



ATTIVITA' COMMERCIALE (FORNO) PART. 369

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile si sviluppa con una consistenza superiore rispetto a quella accatastata e per la quale era stata rilasciata regolare concessione in sanatoria. Oltre all'ampliamento, per il quale è presente una pratica di condono aperta, sono state rilevate n° 2 tettoie non dichiarate ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: integrazione della richiesta di condono N°818 protocollo n° 66268 del 09.12.2004 (si precisa che le oblazioni sono state già corrisposte).

E' necessaria una variazione catastale da eseguirsi a mezzo programma DOCFA e relativa SCIA in sanatoria. Si stima un costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile di circa 3.000/4.000 €

2.12. La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a gas con elementi radianti. Gli impianti esistenti risultano funzionanti ed in buone condizioni; si precisa che non essendo stata reperita alcuna certificazione, occorrerà segnalare in sede di vendita dell'immobile, l'assenza di certificazioni a norma di Legge. Con l'entrata in vigore del decreto 63/2013 l'efficienza energetica dell'immobile, dunque la riduzione dell'impiego dell'energia termica ed elettrica, per raggiungere un confort ideale a garanzia del benessere di chi abita nell'immobile, dovrà essere verificato e certificato con l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

CONCLUSIONE DEL MANDATO: STIMA IMMOBILI PIGNORATI

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta, dello stato di occupazione dell'immobile. Tutti questi elementi ed un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il CTU ha ricavato il seguente prezzo tenendo conto anche dei valori riportati dalle tabelle BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI CATANZARO.

La sottoscritta CTU ritiene con la sopracitata relazione finale, con gli allegati già depositati presso il Tribunale di Catanzaro, di aver fedelmente assolto all'incarico ricevuto e resta a completa disposizione dell'Imo Signor **GIUDICE Dott.ssa Damiani Song**, per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.



Procedura esecutiva R.G. n° 85/2017
Banca Carime spa c/

LOTTO da stimare	Valore di mercato €/mq	Superficie da stimare	STIMA
LOTTO 1	580,00€/mq	197,00 mq	114.260,00 €
<p>Foglio n° 52 Part. Ila 369- Area esterna Foglio n°52 Part.Ila n°487 Attività commerciale (FORNO) e relativo spazio esterno 137,00 mq superficie commerciale Area esterna 300 mq circa da calcolare ai fini della stima al 20%</p> <p>Difformità:Una porzione della costruzione ha una pratica di condono edilizio aperta;</p>			

LOTTO da stimare	Valore di mercato €/mq	Superficie da stimare	STIMA
LOTTO 2*	630,00 €/mq	180,50 mq	113.715,00 €
<p>Abitazione Foglio n° 52 Part.Ila 367 sub 2- Area esterna Foglio n° 52 Part.Ila 552; Appartamento A + Appartamento B = 70,45 mq+89,00 mq =159,50 mq Area esterna 140 mq circa calcolata ai fini della stima al 15%</p> <p>Difformità: il sub è stato diviso in due appartamenti</p>			

*Il Lotto 3 a seguito di regolarizzazione presso gli uffici competenti, potrebbe essere suddiviso in due lotti separati, costituiti uno dall'appartamento "A" utilizzato esclusivamente dalla Debitrice, e l'altro dall'appartamento "B" utilizzato da altro comproprietario.

LOTTO da stimare	Valore di mercato €/mq	Superficie da stimare	STIMA
LOTTO 3	630,00 €/mq	170,82 mq	€ 107.616,00
<p>Abitazione Foglio n° 52 Part.Ila 367 sub 3- Area esterna Foglio n° 52 Part.Ila 552; 135,80 mq ambiente interno 22,70 mq balconi calcolati ai fini della stima al 25% 25,00 mq portico calcolato ai fini della stima al 35% Area esterna 160 mq circa calcolata al 15%</p> <p>Difformità: Variata sagoma esterna</p>			

LOTTO da stimare	Valore di mercato €/Ha	Superficie da stimare	STIMA																												
LOTTO 4	8.848,00	2.365 mq	2.100,00 €																												
<p>Terreni Foglio n° 52 Part.Ile 481;482;483;486;550</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>52</td> <td>481</td> <td>seminativo</td> <td>380 mq</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>482</td> <td>seminativo</td> <td>240 mq</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>483</td> <td>seminativo</td> <td>50 mq</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>486</td> <td>seminativo</td> <td>150 mq</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>487</td> <td>seminativo</td> <td>464 mq</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>550</td> <td>seminativo</td> <td>727 mq</td> </tr> <tr> <td>52</td> <td>552</td> <td>seminativo</td> <td>354 mq</td> </tr> </tbody> </table>				52	481	seminativo	380 mq	52	482	seminativo	240 mq	52	483	seminativo	50 mq	52	486	seminativo	150 mq	52	487	seminativo	464 mq	52	550	seminativo	727 mq	52	552	seminativo	354 mq
52	481	seminativo	380 mq																												
52	482	seminativo	240 mq																												
52	483	seminativo	50 mq																												
52	486	seminativo	150 mq																												
52	487	seminativo	464 mq																												
52	550	seminativo	727 mq																												
52	552	seminativo	354 mq																												



La presente RELAZIONE FINALE viene

- ✓ depositata telematicamente al G.E. Dott.ssa Damiani Song,
- ✓ inviata via e-mail alla parte ricorrente all'indirizzo di posta giuseppe.grillo@avvocatirc.legalmail.it; avvantonellagrillo@pec.it
- ✓ inviata copia alla parte resistente, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, al seguente indirizzo:

Allego alla presente:

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
Estratto di mappa catastale;
Planimetria Foglio n° 52 Part.IIa 367 sub 2;
Planimetria catastale Foglio n° 52 Part.IIa 367 sub 3;
Planimetria catastale Foglio n° 52 Part.IIa 369
2. CERTIFICATO AGENZIA DELLE ENTRATE DI CATANZARO
3. VERBALE DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI
4. VERBALE SECONDO SOPRALLUOGO
5. RACCOMANDATE PER L'ACCESSO SUGLI IMMOBILI
6. CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI CATANZARO:
Certificato di destinazione urbanistica;
Concessione in sanatoria n 1649 del 2000;
Condono non rilasciato prot. 85967 del 2009;
Sanatoria n° 4245 del 2000;
Titolo abilitativo in sanatoria n 502 del 2000
7. DOCUMENTAZIONE DI RISCONTRO PER LA STIMA DEI BENI
8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Catanzaro 02.10.2017

Il C.T.U.

Arch. Raffaella Calfa

