

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 189/2015

PROMOSSA DA

BNL

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA DAMIANI SONG

**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO**

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Song Darniani, nominava, in sostituzione del Geom. Rotundo, Esperto per la Valutazione del Compendio Pignorato nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.189/2015, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

Il G.E. Dott.ssa Song Damiani, nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 2) e 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e lo stato di possesso del bene, con 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").

Nel corso dell'udienza di incarico, attesa la presenza in aula dell'esecutata e del proprio legale, l'Avv. Sestito, fissavo il primo accesso sul bene esecutato al far data del 29 marzo 2017 alle ore 10:00. A seguire, esaminato il fascicolo relativo alla procedura esecutiva immobiliare, mi recavo in catasto al fine di estrarre la necessaria documentazione. Di fatto estraevo una visura storica dell'appartamento, planimetria ed estratto di mappa.

Il 29 marzo, alle ore 10:00, recatomi sul posto, in Girifalco, trovavo ad attendermi l'Avv. Vincenzo Sestito in qualità di legale dell'esecutata, nonché la signora [REDACTED]. Prendevo cognizione dei luoghi, verbalizzando e fotografando il necessario alla redazione della perizia. Nel corso dell'accesso, mi veniva consegnata una ordinanza emessa dal Comune di Girifalco, la n. 04/2017 del 27 marzo 2017, relativa all'accertamento esperito dal preposto personale tecnico comunale, nella quale veniva accertato che la struttura al piano terra ed al piano primo presentava condizioni di grave degrado. Alle ore 12:00 si concludevano le operazioni di accesso, redigendo il verbale di rito controfirmato dai presenti. A verbale chiuso, mi veniva consegnata documentazione medica sullo stato di salute dell'esecutata.

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della banca ricorrente.

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1) 1/1 della p.p. della porzione immobiliare posta ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato in Girifalco (CZ) riportato al N.C.E.U. foglio 18 part. 1256 sub 4, graffato part. 1258 sub 3, in testa a [REDACTED]

DATI CATASTALI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		18	1256 1258	4 Graffato 3			A/B	2	7,5vani	€ 321,49	VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 31/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEIVANTE DA AGGIORNAMENT O ANSC (n. 28212.1/2016)

INTESTATO

1	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
---	------------	---

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pervenuto all'esecutata per mezzo di acquisto sulla base degli atti sopra citati.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile risulta abitato dall'esecutata e dalla propria famiglia.

DESCRIZIONE DEL BENE ESECUTATO

Per eseguire una completa ed esauriente descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. reputa necessario indicare le specifiche caratteristiche dello stesso quali: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, distribuzione degli ambienti interni-conformità catastale, e livelli di rifiniture.

LOCALIZZAZIONE

Il quoziente immobiliare oggetto di pignoramento è situato nell'agglomerato urbano di Girifalco, all'interno di un abitato sorto a seguito di edilizia spontanea nel secondo dopoguerra.

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

DESTINAZIONE D'USO

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione prevalente A/3, civile abitazione.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento, nel suo complesso, è costituito da un unico corpo di fabbrica contiguo al tessuto urbano ed ad altre abitazioni. L'intero immobile si sviluppa su due piani fuori terra oltre copertura.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI-CONFORMITA' CATASTALE

Il quoziente immobiliare pignorato, si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre copertura. Il piano terra, con altezza interna pari ad appena ml. 2,44, è formato da un ingresso, da una zona pranzo e da un angolo cottura. Nella zona di ingresso è ubicata una rampa di scala che conduce al piano superiore, che di fatto risulta poi formato da una sola stanza. Al di sotto del rampante di scala appena citato, è allocato un bagno che di fatto non risulta riportato nella planimetria catastale. Anche nella zona del piano terra, nel vano adibito a pranzo-soggiorno, è ubicata una scala che conduce al piano primo. Di fatto, il quoziente immobiliare risulta separato al piano primo. Il piano primo, per quanto alla zona accessibile dalla scala posta all'ingresso, si compone di una sola stanza. Il piano primo, per quanto alla zona accessibile dalla scala che si diparte dal pranzo-soggiorno, si compone da un piccolo disimpegno, da un bagno e da due stanze da letto. L'altezza media di tale piano è di ml. 2,80, quindi nella norma. Il secondo piano, raggiungibile sempre in modo distinto dalle due scale, è costituito da una stanza per quanto al vano di sedime sull'ingresso, con una altezza di ml. 2,54, e per quanto alla zona soprastante il pranzo-soggiorno-cucina, da un locale sottotetto al rustico, con struttura lignea a vista. Si rimanda comunque alla allegata planimetria estratta in catasto, la quale risulta conforme allo stato dei luoghi, (tranne il bagnetto sottoscala) per ulteriori dettagli.

LIVELLI DI FINITURE

L'appartamento di interesse alla CTU, risulta completato con rifiniture di poco valore, con impianti elettrici sottotraccia ma privi di certificazione di conformità, con impianti idraulici sottotraccia ma anch'essi privi di certificazioni di legge. Le porte interne sono in legno tamburato, il portone esterno in alluminio anodizzato così come pure, gli infissi esterni. La pavimentazione sono in monocottura ed i rivestimenti sono del tipo monocottura-ceramica di colorazione varia, le pareti sono tinteggiate con colori pastello e con materiali mediocri. La copertura è realizzata con struttura mista, il canale di gronda con pluviali che conducono a terra è invece realizzato in

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
 VIA FONTANA PECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

materiale zincato, comunque provato dal tempo. L'esterno si presenta rifinito con intonaco civile oramai segnato dal tempo.

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), di quelle dell'Agenzia delle Entrate ed a discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, devesi necessariamente aggiungere che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, in special modo per quanto alle zone periferiche rispetto alla città capoluogo, come nella fattispecie.

Aggiungasi pure che in zona, nel perimetro esterno al nucleo storico dell'abitato, negli anni 2004-2009, si sono edificate alcune unità di buon livello, anche autonome, che comunque non hanno spuntato ottimali quotazioni di vendita, anzi addirittura molti rimasti invenduti.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 642,00/mq. (Borsino Immobiliare € 604,00) Banca Dati Agenzia delle Entrate (in € 680,00/mq.), nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari, associate al contesto di specie, ossia zona centrale dell'abitato, si attesta in € 650,00/mq. nell'ipotesi in cui il cespite risulti agibile.

Mediando i suesposti valori (€ 642,00 + € 650,00):2 avremo la media ponderata di € 646,00/mq., che ritengo quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, ciò per quanto anche all'intero contesto, sempre che l'immobile si presenti in condizioni tali da garantirne l'utilizzo.

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, per la sua conformazione planimetrica, non consente la naturale formazione di più lotti, per come già in essere secondo gli elaborati catastali.

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per lotti.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Girifalco, sulla base della ordinanza del responsabile dell'area tecnica del comune di Girifalco, la n. 04/2017 del 27 marzo 2017, il compendio immobiliare eseguito risulta in condizioni di grave degrado. In particolare, è stato riscontrato un cedimento del tetto con evidenti lesioni sui muri perimetrali esterni del piano terra e primo piano

Per quanto sopra, è stato ordinato alla proprietaria di "non frequentare e di non far frequentare i luoghi in argomento, fino alla messa in sicurezza dello stesso, a salvaguardia della pubblica e privata incolumità". (cfr allegata ordinanza).

In conseguenza di ciò non risulta rilasciata o rilasciabile alcuna certificazione di agibilità.

Queste le formalità i vincoli e gli oneri a carico dell'acquirente.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto (ed allegata alla C.T.U.) presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre che quelli sopra evidenziati (vedasi allegati). Dalla ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto a far data 29 maggio 2017, risulta iscritto un atto esecutivo cautelare per pignoramento immobile, comune di Girifalco (CZ) foglio 18 part. 1256 sub 4 e foglio 18 part. 1258 sub 3, a favore di VELA MORTGAGES srl.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero immobile risulta essere stato edificato anteriormente all'1 settembre 1967, per come espressamente riportato negli atti di provenienza per notar Andreacchio di Soverato, rep 60700 , n. 16864 di racc. datato 17/05/2006 e rep. 54837, n. 15080 racc. datato 10/06/2005.



STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
 VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Sulla scorta di quanto sopra riportato, in particolare per quanto all'ordinanza comunale, si asserisce che non risulta rilasciato né può essere rilasciato alcun certificato di agibilità per l'unità pignorata.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Pianificazione Territoriale e P.U.C. del Comune di Girifalco, risulta che l'area su cui insiste il fabbricato pignorato ricade interamente in zona completamente edificata e comunque senza possibilità alcuna di eventuali ampliamenti volumetrici.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la consistenza degli impianti. Detti impianti risultano quelli in uso riferiti alla fine degli anni 70 e pertanto non rispondenti alle vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo, l'impianto elettrico si presenta incassato nelle murature, per quanto alle tubazioni portacavo, risulta munito di normali frutti elettrici (pulsanteria e prese). Non risulta installato alcun impianto di riscaldamento, se non una semplice stufa a legna collocata nella cucina al piano terra.

La classe energetica dell'immobile è la "F" per come risulta dall'allegato certificato APE.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale formalizzata dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
Piano terra	85,00		85,00
Piano primo compreso balconi	85,00	Balconi al 10%	81,00
Piano secondo	85,00	Sottotetto al 10%	31,00

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
 VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
 TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. riccellidomenico@arubapec.it

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Come già descritto in precedenza, per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed al Borsino Immobiliare ed ancora a discrete informazioni assunte direttamente da alcune agenzie immobiliari operanti in zona. L'immobile pignorato, tenendo in considerazione fattori posizionali, estrinseci ed intrinseci, può assimilarsi ai valori mediati tra i valori della Banca dati OMI e quelle del Borsino Immobiliare. La media di questi ultimi è stata ulteriormente relazionata e mediata con i valori commerciali appurati a mezzo di più agenzie immobiliari che operano in zona. Sulla base della suddetta argomentazione, ponendo a mediazione i valori suddetti, avremo che la media tra i valori ricavati dai dati ufficiali è la seguente:

€ 646,00/mq.

I suddetti valori tengono conto delle suesposte caratteristiche urbane di contesto dell'immobile in esecuzione.

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	€/mq.
Banca dati.	Abitazioni economiche	Girifalco codice zona B2	€ 680,00
Borsino Immobiliare	Abitazioni economiche	Girifalco codice B2	€ 604,00
Valore medio agenzie immobiliari		Girifalco codice B2	€ 650,00
Valore Medio di riferimento	Mediazione tra valori OMI e Borsino Immobiliare, ulteriormente mediati col valore posto dalle Agenzie Immobiliari		€ 646,00
Decremento per lavori di straordinaria manutenzione e consolidamento			30%= € 193,80/mq.
Valore Stimato definitivo al mq.			€ 452,20/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie ponderata dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro, esso sarà:

Appartamento in Girifalco, foglio 18 part. 1256 sub4	UNITA'	QUANTITA'
Superficie Commerciale Ponderata	Metro Quadro (mq.)	197,00
Valore Finale al Metro Quadro	Euro (€)	452,20
Valore Totale dell'Immobile	Euro (€)	89.083,40

STUDIO TECNICO ARCH. DOMENICO RICCELLI
VIA FONTANA VECCHIA 29 - 88100 CATANZARO
TELEFONO 338/3962140 - P.E.C. ricellidomenico@arubapec.it

CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, tra cui gli oneri relativi alla messa in sicurezza del fabbricato, per come chiaramente evidenziato nell'ordinanza dell'ufficio tecnico comunale di Girifalco, ord. N. 04/2017 del 27 marzo 2017 (allegata in atti), avremo che il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è il seguente:

LOTTO	INDIVIDUAZIONE DEL BENE	VALORE STIMATO DEL BENE
1	Appartamento censito in catasto di Girifalco al foglio 18, part. 1256 sub 4, graffato part. 1258 sub 3	<u>€89.083,40</u> <u>(euroottantanovemilazeroottantatre,40)</u>

Riassumendo, è da puntualizzare che l'immobile esecutato è privo di certificato di agibilità ed allo stato non può essere rilasciato sulla base dell'ordinanza dell'area tecnica del Comune di Girifalco, che accerta la presenza di grave degrado dell'immobile, tanto da ordinare di non frequentare e/o far frequentare i luoghi in argomento, fino alla messa in sicurezza dello stesso, a salvaguardia della pubblica e privata incolumità.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro li, 29 maggio 2017

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli

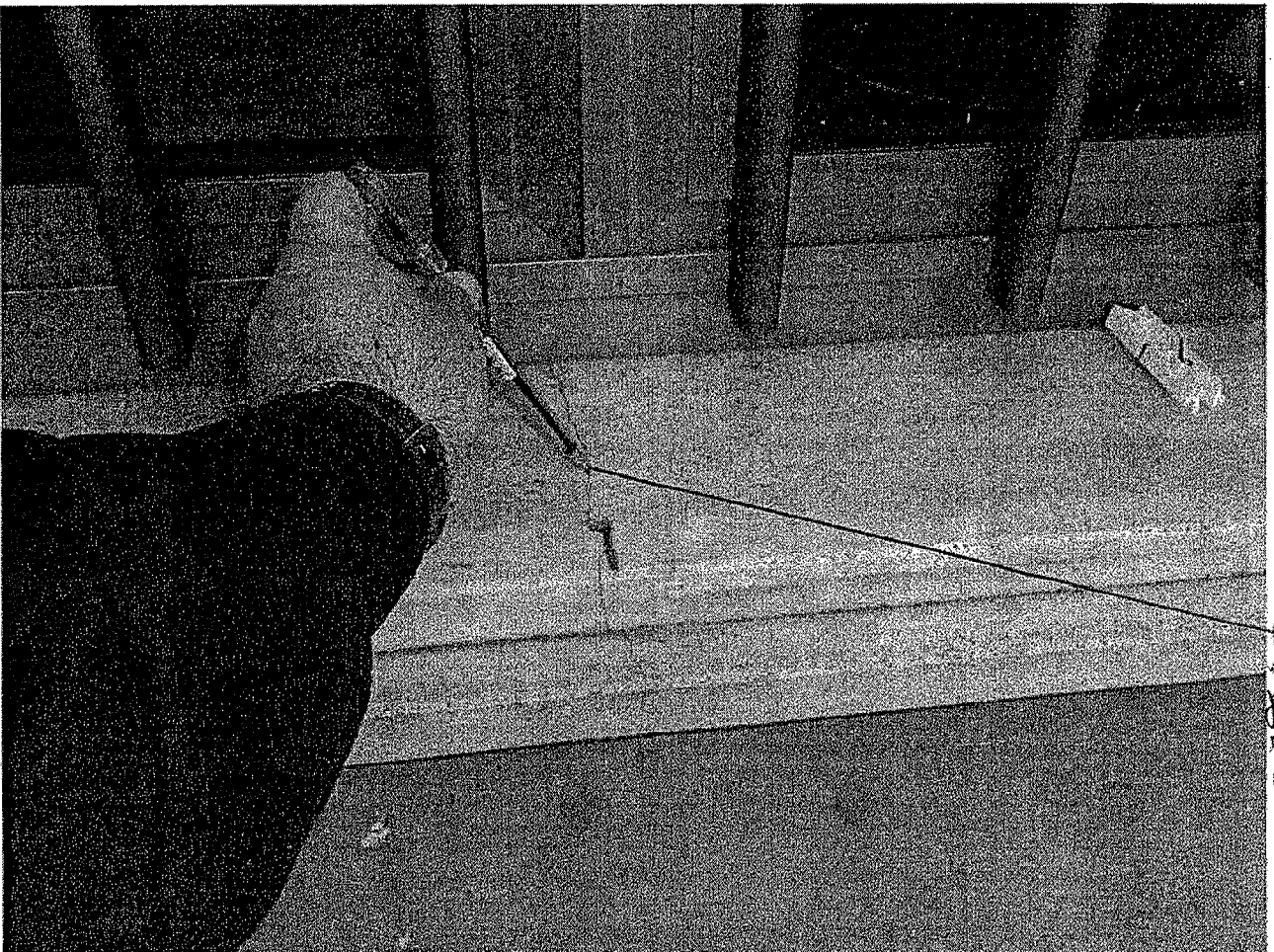
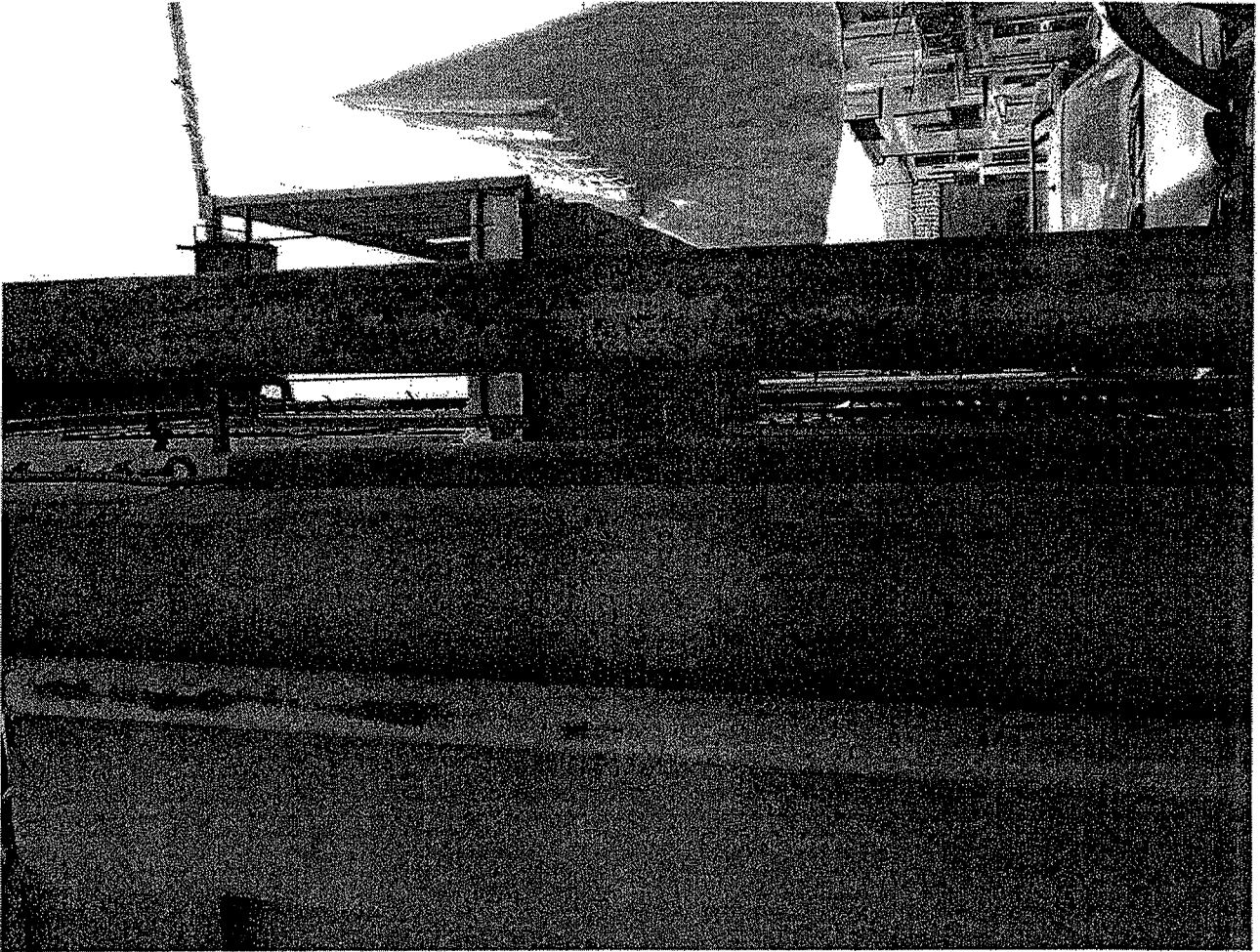


oggetto di esenzione



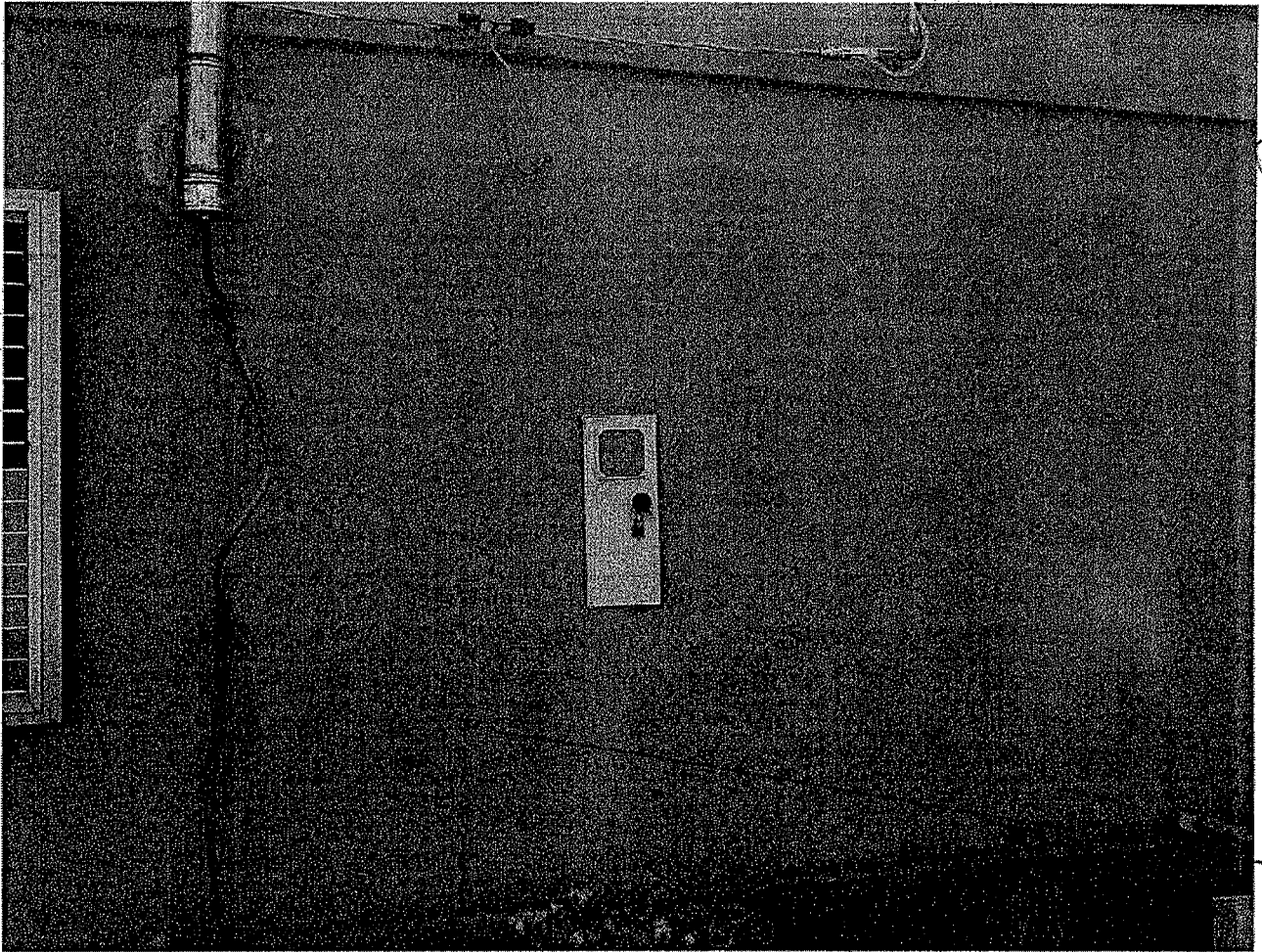
*oggetto
alle
dimensioni
previste*





lente
pronte
sulle
doghe

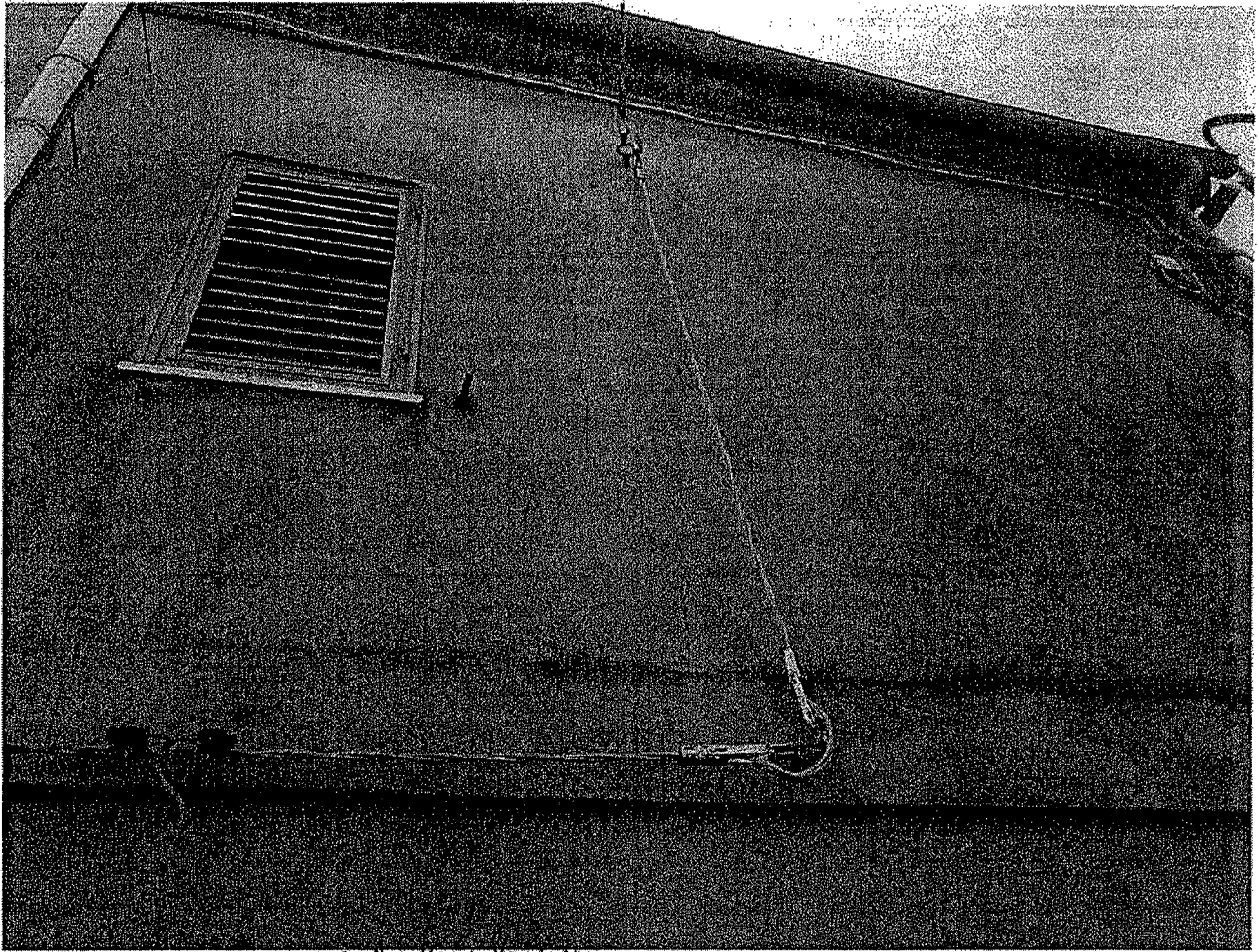




*generale
Almanico*

lesione





controllo lampada



