

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

SEZIONE PRIMA CIVILE

## Esecuzione Immobiliare

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPAONE

contro

N. 83/2013 R.G. delle Esecuzioni Civili

Giudice Dott.ssa **SONG DAMIANI**

### RELAZIONE DEFINITIVA

*Tecnico incaricato: Arch. Giuseppe Madia*

*iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 914*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 982*

*C.F. MDAGPP60B061590D - P. Iva 02352990796*

*con studio in Sellia Marina - Via Pagliarelli, 4*

*telefono: 0961 968692*

*cellulare: 3358443933*

*email: [madia.g@libero.it](mailto:madia.g@libero.it) - [giuseppe.madia@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.madia@archiworldpec.it)*



### **Premessa**

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro in data 08.04.2013, la società **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPAONE** ha pignorato a [REDACTED] quale debitore e proprietario, i seguenti beni immobili nella quota di 1/1: **appartamento sito in Satriano corso Vittorio Emanuele, 341 ad uso civile abitazione sito al piano secondo, cat. A/3, censito in N.C.E.U. del Comune di Satriano al foglio 18 particella 465, subalterno 3; immobile sito in Satriano corso Vittorio Emanuele, ad uso deposito sito al piano terra, cat. C/2, censito in N.C.E.U. del Comune di Satriano al foglio 18 particella 465, subalterno 7.**

Accedendo a tale richiesta, il G.E. ha nominato quale esperto la sottoscritta, arch. **Madia Giuseppe**, alla quale sono stati formulati i quesiti di cui all'ordinanza del 24/09/2015.

Il sottoscritto, al fine di assolvere al mandato ricevuto, ha proceduto a comunicare alle parti (attraverso raccomandata A/R al sig. [REDACTED] PEC all'Avv. Giovanni Caridi) l'inizio delle operazioni peritali per giorno 9 novembre 2015, presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo (*all. n. 1. "Verbale di sopralluogo"*) il sottoscritto ha constatato che l'immobile era disabitato e non arredato.

### **1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE:**

I beni oggetto di vendita, ubicati nel Comune di Satriano corso Vittorio Emanuele n. 341, fanno parte di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra.

I beni in oggetto sono identificati al catasto fabbricati del predetto comune al foglio di mappa n. 18, particella n. 465, sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, posto al piano secondo, rendita: € 321,49 derivante da istrumento (atto pubblico) del 25/02/1998 n. 3548.2/1998 in atti dal 21/10/1999;



foglio di mappa n. 18, particella n. 465, sub. 7, categoria C/2, classe 3, 72 mq, posto al piano terra, rendita: € 111,55 derivante da strumento (atto pubblico) del 25/02/1998 n. 3548.2/1998 in atti dal 21/10/1999 in testa alla ditta [redacted] proprietario per 1/1 bene personale (all. n. 2: "Visure ed estratto di mappa catastale").

Le proprietà, oggetto della presente, sono raggiungibili dalla strada SS106 Jonica E/90, sono situate in prossimità del centro storico di Satriano, raggiungibile dalle strade provinciali SP128 ed SP149.

Confina catastalmente, rispettivamente, sul lato nord con la stradina comunale che porta al fabbricato, sul lato sud con la corte al fabbricato, sul lato sud-ovest con la particella 30 e sul lato sud-est con la particella 466.

L'unità immobiliare residenziale si sviluppa su un piano fuori terra (piano secondo) ed è composta da: un soggiorno, una cucina, due bagni, quattro camere, un vano ripostiglio (all. n. 3 "Documentazione fotografica").

L'area in cui ricade il bene oggetto di vendita è in zona collinare (altitudine 293m slmm), dista circa 60 km dal centro urbano della città di Catanzaro; è comunque ben collegata dalle strade provinciali.

La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primarie ed è limitrofa a zone con prevalente destinazione abitativa.

## **2) IL TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI**

Attualmente il bene è in possesso del signor [redacted] proprietario per 1/1, per averlo ricevuto in forza di atto di notarile: (all. n. 4: "Atto di Divisione e Donazione").

1. Atto di Divisione e Donazione rogato in data 25.02.1998 Repertorio N. 108537 dal Notaio Dott.ssa Paola Gualtieri di Catanzaro trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 24.03.1998 ai numeri: 4741/42/43 del Registro Particolare e 5312/13/14 del Registro Generale.



**3) LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:**

L'immobile risulta in possesso del proprietario sig. [REDACTED], che ne ha assicurato l'accesso durante il sopralluogo; risulta, però, non essere occupato da alcuno in quanto disabitato e non arredato.

**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:**

I beni, oggetto di vendita, sono identificati al catasto fabbricati del comune di Satriano al foglio di mappa n. 18 particella n. 465 sub. 3, categoria A/3, classe 4, composto da 7,5 vani, posto al piano secondo, rendita: € 321,49 e al foglio di mappa n. 18 particella n. 465 sub. 7, categoria C/2, classe 3, consistenza 72 mq, posto al piano terra, rendita: € 111,55.

L'unità abitativa al piano secondo si sviluppa su un piano fuori terra con H=3,00m (piano terra) ed è composta da un soggiorno, una cucina, due bagni, quattro camere ed un vano ripostiglio.

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda (mq)</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Comm.le (mq)</b>
Unità abitativa piano secondo	191,00	1,00	191,00
Deposito piano terra	39,00	0,75	29,25
<b>TOTALE</b>	<b>230,00</b>	<b>---</b>	<b>220,25</b>

Le caratteristiche dell'unità abitativa sono le seguenti: struttura portante in cemento armato, intonaco civile e tinteggiatura alle pareti interne, infissi in legno e doppi infissi in alluminio, porte interne in legno più vetro, pavimenti e



rivestimenti dei locali bagno e cucina in piastrelle di ceramica, la copertura è a falde.

L'abitazione è dotata di impianti elettrico-TV, di riscaldamento a gas-metano e di impianto idro-sanitario.

Nel complesso l'unità immobiliare internamente si presenta disabitata, ed in buono stato di conservazione.

#### 4.1 Criterio di Stima

Il sottoscritto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio, delle finiture interne ed esterne, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare il bene, ha tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta il più probabile valore di mercato del bene immobile in esame.

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, adottando quale parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale e prendendo in considerazione i prezzi di mercato della zona in oggetto, ponendo particolare attenzione all'andamento del mercato immobiliare e all'appetibilità del bene oggetto di stima.

La posizione del fabbricato, in zona adiacente al centro storico di Satriano, non rende attiva la domanda di alloggi in questa zona e per questa tipologia e dimensioni (*all. n. 5: "Elementi documentali di riscontro quotazioni immobiliari"*).

#### 4.2 Fonti di Informazione

Conoscenza di mercato acquisita direttamente per indagini esperite in loco e informazioni assunte da fonti informatiche e dati dell'Osservatorio del Mercato



Immobiliare (OMI) presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro.

#### 4.3 Valutazione delle Superfici e Prezzo Medio Unitario

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo unitario a metro quadrato pari a **800,00 €/mq** di superficie commerciale. Pertanto, considerata la superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare, lo scrivente può asserire che il valore di mercato alla data odierna è pari a:

$$220,25 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 176.200,00 \text{ €}$$

#### 4.4. Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del 10% per tener conto delle condizioni di vetustà dell'immobile, dell'assenza di garanzia per vizi, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$176.200,00 \text{ €} - 1.762,00 \text{ €} = 158.580,00 \text{ €}$$

#### 4.5 Prezzo Base d'Asta

Il valore del bene nello stato di fatto in cui si trova è pari a **158.580,00 €** (*dicongi Euro centocinquantottomila-cinquecentottanta/00*).

#### **5) AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI:**

Non è possibile la formazione di lotti separati.



**6) IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI:**

Non si hanno comproprietà, il bene risulta essere intestato al Sig. [REDACTED] in piena proprietà.

**7) ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITA' 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 GIA' 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:**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **NESSUNA.**

Atti di asservimento urbanistico: **NESSUNO.**

Altre limitazioni d'uso: **NESSUNO.**

Spese condominiali scadute ed insolute: **NESSUNA**

Domanda giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Dalle ispezioni ipotecarie acquisite presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro - Servizio di Pubblicità immobiliare di Catanzaro - in data 26.02.2016, risulta quanto di seguito: (all. n. 6 "Ispezioni Ipotecarie"):

**4.1 Iscrizioni:**

- a) Iscrizione contro: IPOTECA VOLONTARIA derivante da NORMA art.77 DPR 29/09/1973 NUM.602; Pubblico ufficiale: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Repertorio



78490/27688 del 23/11/2011 trascritto presso l'ufficio dei registri Immobiliari di Catanzaro, in data 24.11.2011 ai numeri 2193 Registro Particolare e 16016 Registro Generale;

#### **4.2 Trascrizioni e Pignoramenti:**

- a) Pignoramento immobiliare trascritto presso L'ufficio dei registri Immobiliari di Catanzaro, in data 22.04.2013 ai numeri 4043 Registro Particolare e 6124 Registro Generale a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPAONE con sede in Montepaone (CZ) e contro [REDACTED] per diritti pari ad 1/1 di proprietà sull'immobile oggetto di pignoramento.

#### **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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI:**

Sui beni pignorati non sussistono vincoli sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico e non sono soggetti ad uso civico (all. n. 7: Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Satriano in data 12.02.2016).

#### **9) LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE:**

##### **a. Conformità Urbanistico Edilizia**

Il fabbricato, per come riportato sull'atto di divisione e donazione del 25/02/1998 Repertorio N.108537 - Raccolta N.24644 (allegato 4), è stato realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Satriano in data 2/5/77 n.33.





Alla data odierna e per quanto riportato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Satriano risultano pervenute: per l'appartamento ubicato al piano secondo concessione edilizia in sanatoria n.9 del 05/03/1994; per il magazzino al piano terra concessione edilizia in sanatoria n.8 del 05/03/1994 *(all. n. 8 "Richiesta di verifica edilizia ed urbanistica e documentazione di risposta fornita dal Comune di Satriano")*.

#### **Destinazione urbanistica:**

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale depositato presso la segreteria comunale dal 07/09/1993, il fabbricato sito nel comune di Satriano riportato in Catasto al foglio 18, particella n. 465 sub. 3-7 risulta essere compreso in "Zona Residenziale B3" Completamento: Adeguamento e sostituzione edilizia *(all. n. 9 "Piano Regolatore Generale del Comune di Satriano")*.

#### **Conformità Catastale**

Il sottoscritto CTU, dopo aver verificato la conformità urbanistica ed edilizia, ha constatato la mancanza della planimetria catastale nell'Ufficio di competenza; ha dunque richiesto, tramite Istanza Prot. N. CZ0012293/2016 del 19/02/2016 l'inserimento della Planimetria mancante.

L'ufficio catastale, con Prot. n. CZ0012335/2016 in data 19/02/2016 ha risposto all'istanza dichiarando che la Planimetria è momentaneamente non disponibile *(all. n. 10 "Istanza presentata all'Ufficio catastale Prot. n. CZ0012293/2016 e Prot. n. CZ0012335/2016 di risposta dell'Ufficio catastale")*.

Per procedere alla regolarizzazione catastale il CTU è a disposizione, una volta ottenuta l'autorizzazione del Giudice, ad effettuare Docfa di Presentazione Planimetria mancante al costo di € 1.000,00 (oltre I.V.A. (22%) e CNPAIA (4%).

**10) IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 OBBLIGAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELL'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 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA:**

Non sono presenti opere abusive.

**11) LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (attestazione prestazione energetica) AL COSTO PRETASSATO DI 200,00 €**

Relativamente alla verifica degli impianti non è stato rinvenuto nessun progetto degli impianti, né tantomeno sono presenti le dichiarazioni di conformità o di rispondenza alle normative vigenti.

Il sig. [REDACTED] ha dichiarato, in fase di sopralluogo, che gli impianti sono a norma e sono stati realizzati al momento dell'edificazione del fabbricato, per come riportato nel verbale di sopralluogo.

Con riferimento alla situazione energetica, anche in questo caso, non è stato trovato alcun certificato energetico richiesto dalle norme attuali in materia di risparmio energetico, si è dunque provveduto ad effettuarlo (*all. n. 11: Elaborato tecnico. "Attestato di prestazione energetica"*).

Catanzaro, li 08/03/2016

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe MADIA

Giudice Dott.ssa Daniela Song  
Petto Arch. Giuseppe Madia



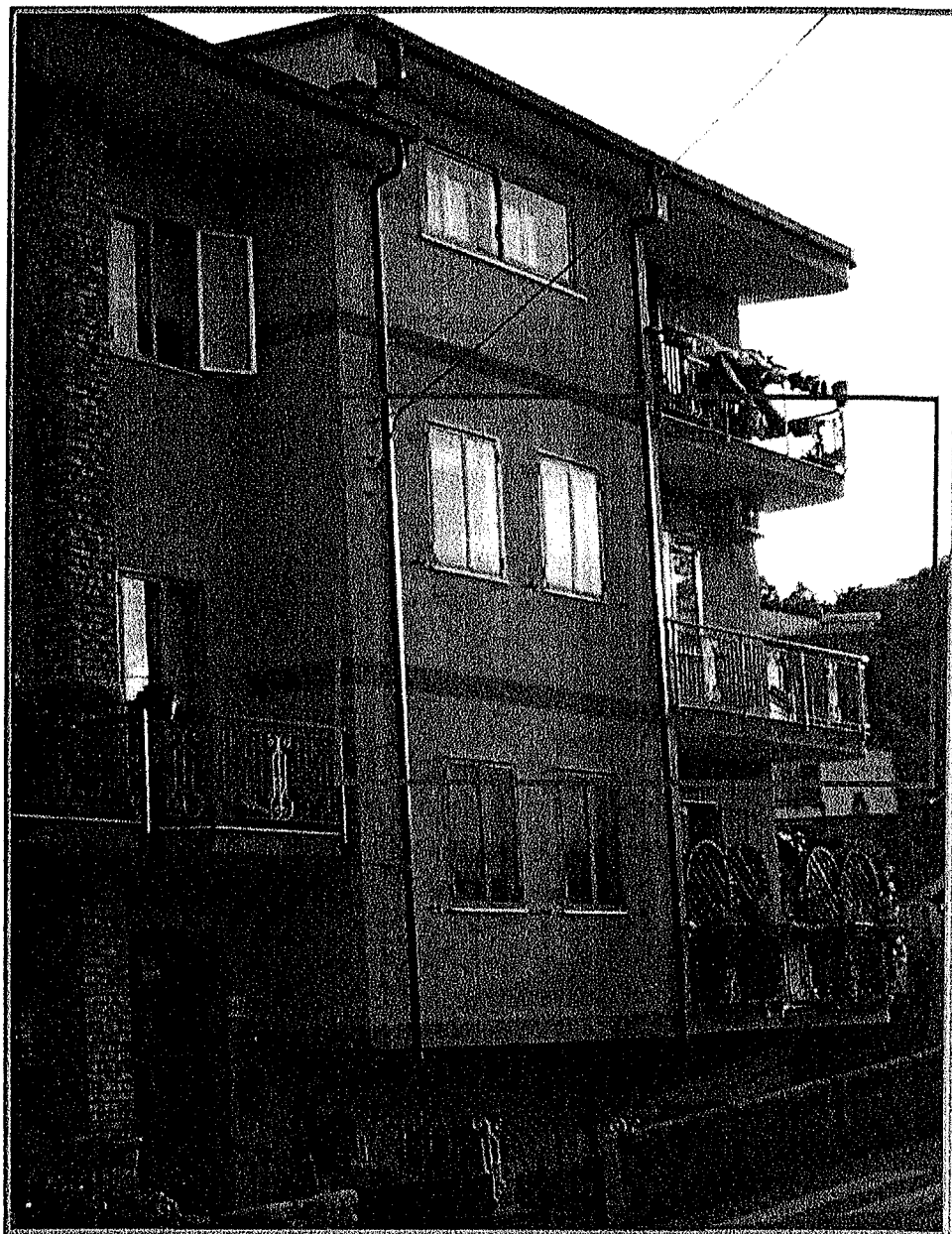
**ALLEGATI:**

1. Verbale di sopralluogo
2. Visure ed estratto di mappa catastale
3. Documentazione fotografica
4. Atto di divisione e donazione
5. Elementi documentali di riscontro quotazioni immobiliari
6. Ispezioni ipotecarie
7. Attestazione Ufficio Tecnico del Comune di Satriano in data 12.02.2016
8. Richiesta di verifica edilizia ed urbanistica e documentazione di risposta fornita dal Comune di Satriano
9. Piano Regolatore Generale del Comune di Satriano
10. Istanza presentata all'Ufficio catastale Prot. n. CZ0012293/2016 e Prot. n. CZ0012335/2016 di risposta dell'Ufficio catastale
11. Attestato di prestazione energetica



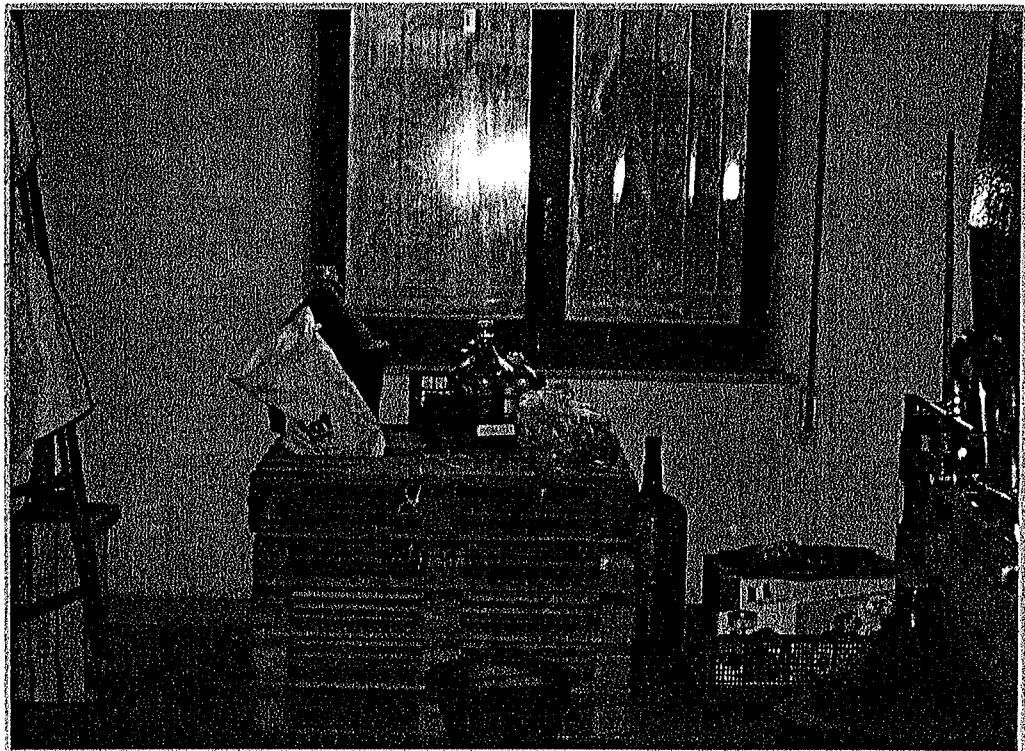
**ALLEGATO N. 3**  
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**ESTERNO FABBRICATO**





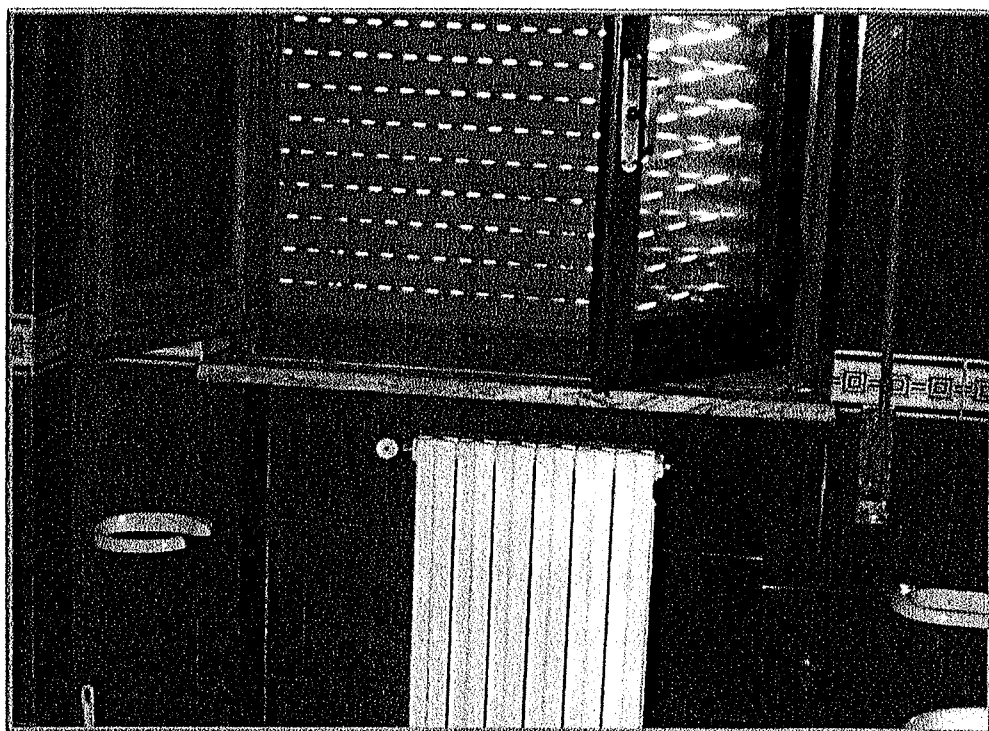
RIPOSTIGLIO PIANO TERRA



**APPARTAMENTO PIANO SECONDO - Cucina**

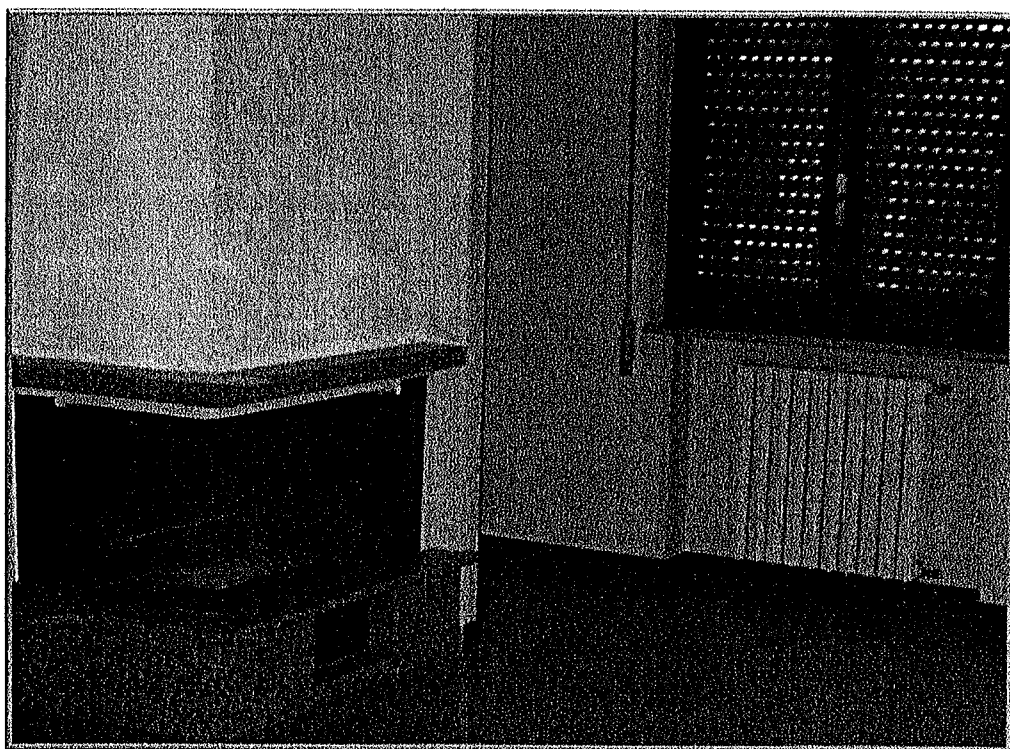


**APPARTAMENTO PIANO SECONDO - Bagno**

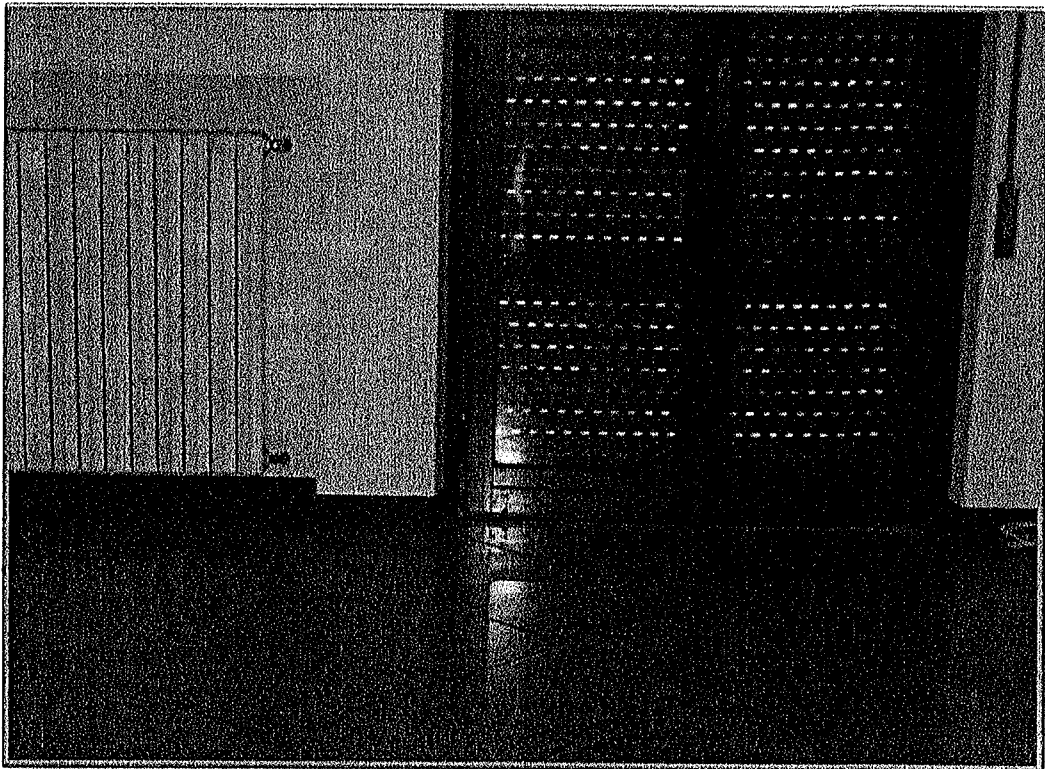
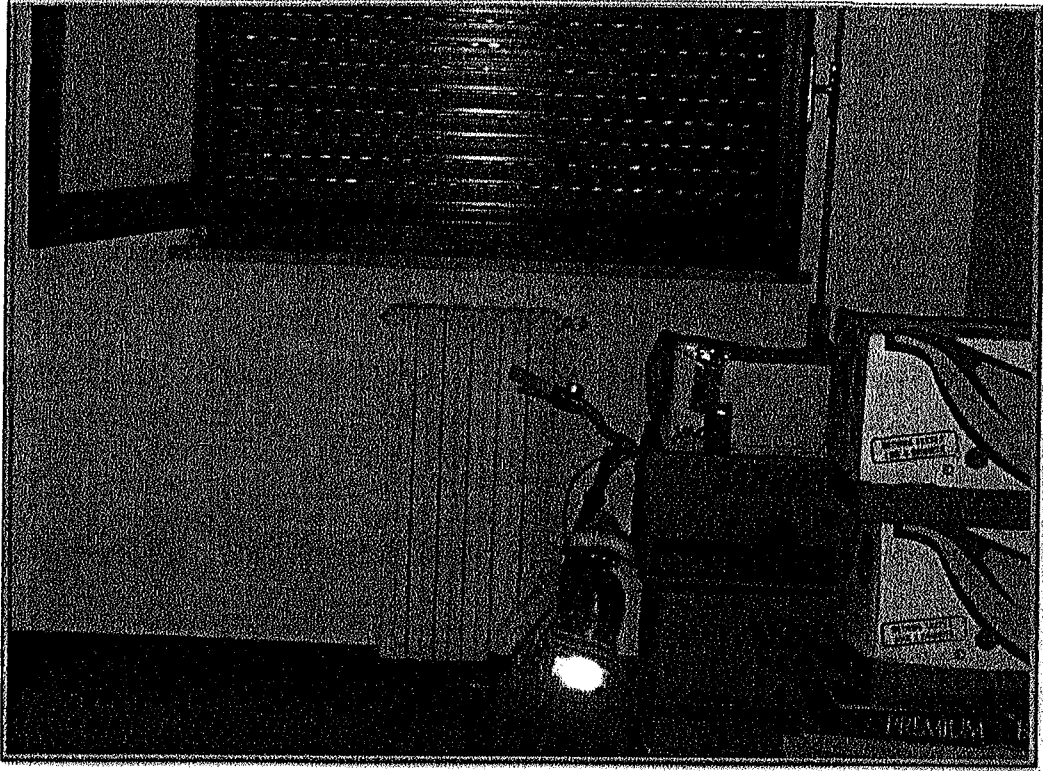


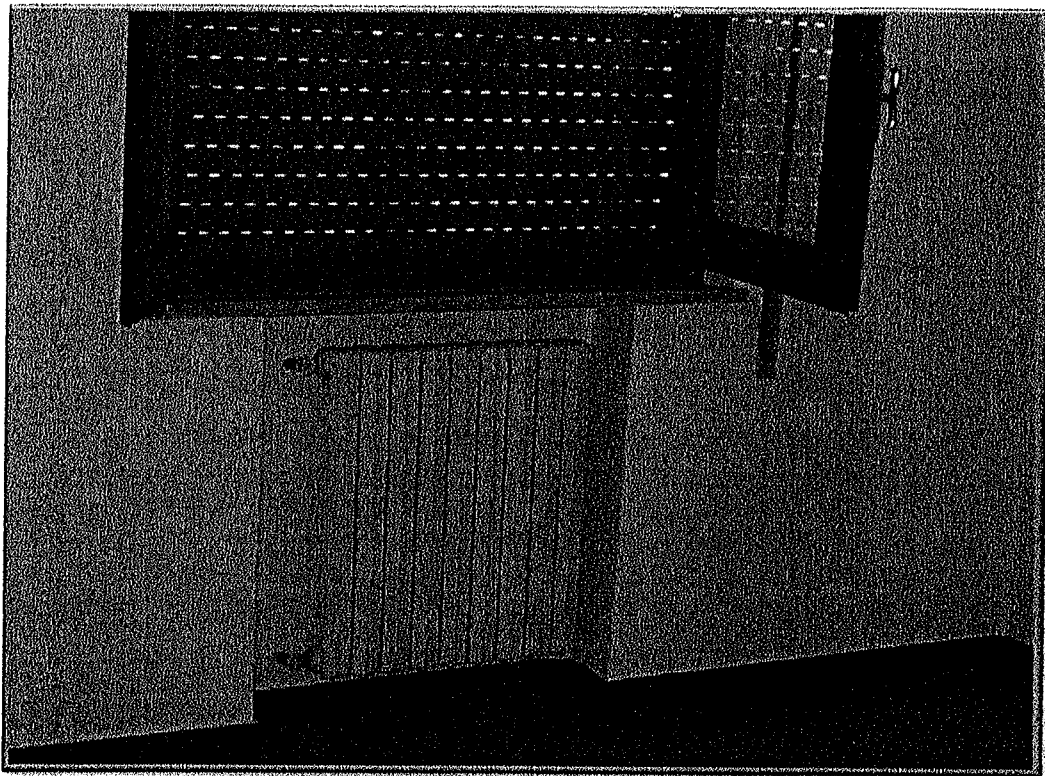


**APPARTAMENTO PIANO SECONDO - Soggiorno**



APPARTAMENTO PIANO SECONDO - Camere





**APPARTAMENTO PIANO SECONDO - Riposiglio**

