

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo immobiliare n. 37/2020 R.G. Espr.

RELAZIONE DI STIMA

Dott. Ing. Maurizio Colosimo

Via G. Schiavi, 9 – 88100 Catanzaro – tel. 0961.1916186 - cell. 338.9988063 – fax 0961.1910717

P.E.C.: maurizio.colosimo@ingpec.eu - email: ing.maurizio.colosimo@gmail.com

P.IVA 02840240796 – C.F. CLSMRZ68D30C352W



1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio Colosimo, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 2300 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con studio tecnico in Catanzaro alla via G. Schiavi n. 9; nominato quale esperto per la stima del compendio pignorato; previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.; in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, e delle ricerche e verifiche svolte, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati, riassume di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

Quesiti posti:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali 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 alla 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 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);*
- 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 eventuale 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 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;*
- 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;*
- 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; 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 dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

10) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

2. Quesito n. 1 - "identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene".

L'immobile pignorato consiste in una casa per civile abitazione, costituita al piano terra da un vano e da un piccolo bagno di servizio ricavato nel sottoscala ed al primo piano da un vano e bagno, con soprastante sottotetto praticabile, non abitabile, a cui si accede dal vano del primo piano mediante una botola sul soffitto. L'immobile è sito in Catanzaro (CZ) alla via Traversa Toscano n. 4, nel quartiere S. Maria, identificato al N.C.E.U. al foglio 79 – part. 34 – sub. 3 – categoria A/3 – vani 3,5 – rendita catastale € 189,80; confinante con corte esterna (accessorio comune ad ente rurale ed urbano, identificata al catasto terreni al foglio 79 – part. 273), con proprietà [REDACTED] - [REDACTED], con proprietà [REDACTED] da due lati, salvo altri (dati derivanti da atto di compravendita – allegato n. 2).

Si riportano in allegato visura catastale per storico del compendio pignorato, visura corte comune, mappa catastale e planimetria catastale (allegato n. 1).

All'abitazione si accede da corte esterna identificata al catasto terreni al foglio 79 – part. 273. Dal portoncino di ingresso, di tipo blindato, si accede ad un corridoio attraverso il quale si accede: alla scala che porta al piano superiore; al vano sottoscala in cui si trova il piccolo bagno di servizio (lavabo + water) ed alla cucina abitabile. Al piano superiore si trova la camera da letto ed un bagno. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera. La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti dei bagni sono in piastrelle smaltate. Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile tinteggiato. Dal piano primo, attraverso una botola, si accede al sottotetto praticabile e non abitabile.

Si riporta di seguito la rappresentazione fotografica del bene pignorato.





Prospetto Ovest – portoncino di accesso



Corridoio di ingresso





Cucina



Bagno di servizio ubicato nel sottoscala





Scala di accesso al piano superiore



Camera da letto ubicata al piano primo





Bagno al piano primo



Soffitto del vano scala

L'immobile si presenta all'interno in discrete condizioni. Ad eccezione di alcune infiltrazioni sul soffitto del vano scala. Lo stato conservativo dei prospetti esterni è mediocre.

3. Quesito n. 2 – “titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.

L'immobile pignorato è di proprietà dell'esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]



(C.F. ██████████), per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni e gli è pervenuto per atto a rogito Notar Rocco Guglielmo del 30.07.2008, trascritto a Catanzaro il 31.07.2008 al n. 8310 del registro particolare. Si riporta in allegato copia atto di compravendita (allegato n. 2).

Al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro, l'immobile risulta intestato all'esecutato per piena proprietà in regime di separazione dei beni ed è identificato al foglio 79 – part. 34 – sub. 3 (allegato n. 1).

4. Quesito n. 3 – “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”.

L'esecutato ha dichiarato a verbale che l'immobile è adibito ad abitazione principale ed è ivi residente, come riportato sulla carta di identità n. ██████████, rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 19 giugno 2019 e di cui ha consegnato copia che si riporta in allegato (allegato n. 3).

5. 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. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)”.

Criteri di stima

Il criterio estimativo seguito, per la determinazione del valore di mercato del bene immobile, è quello sintetico-comparativo sulla base degli elementi acquisiti dal sottoscritto durante gli accertamenti peritali e sulla scorta di tutti i parametri possibili di raffronto.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario del bene in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in condizioni normali.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nelle zone in cui è posto l'immobile che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche sia intrinseche che estrinseche similari a quello in oggetto.

Ad esito delle indagini svolte, per la determinazione del valore commerciale sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agazia del Territorio (OMI).





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/S.MARIA CENTRO

Codice zona: D6

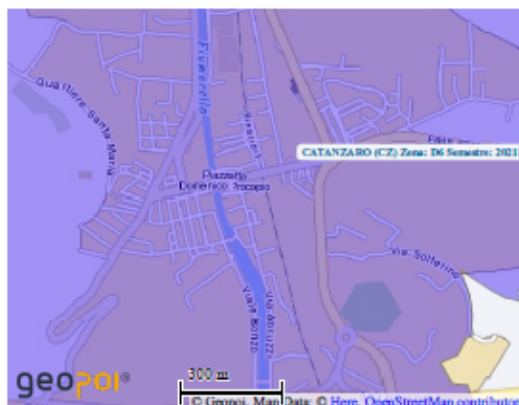
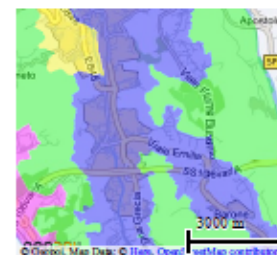
Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1350	L	3,6	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1200	L	3,1	4,5	N
Box	Normale	600	720	L	3,3	4	N
Posti auto coperti	Normale	465	620	L	2,4	3,2	L
Posti auto scoperti	Normale	330	425	L	1,6	2,1	L
Ville e Villini	Normale	1100	1450	L	4,5	5,5	N

Spazio disponibile per annotazioni



L'immobile pignorato ricade nel Comune di Catanzaro nella zona censita con codice D6. Il valore di mercato, riferito al primo semestre dell'anno 2021, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, oscilla tra un minimo di 940,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. La superficie di riferimento è quella lorda.

Il valore medio di mercato risulta essere pari a 1.070,00 €/mq.

Individuato il più probabile valore medio di mercato, per immobili con stessa destinazione d'uso e tipologia, si sono apportate le detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale del bene immobile alle reali condizioni in cui si trova al momento della stima, moltiplicando il valore unitario sopra espresso per un coefficiente di differenziazione.

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Per l'immobile in questione sono stati presi in considerazione i coefficienti di differenziazione di età, qualità e stato dell'immobile.

Tenuto conto dei parametri su indicati, il coefficiente di differenziazione per questo specifico caso viene stimato pari a 0,75.

Tenuto conto dei parametri su indicati, ne consegue, che il più probabile valore unitario di mercato



dell'immobile oggetto è stimato pari a 802,50 €/mq (1.070,00 €/mq x 0,75).

Misurazione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si fa riferimento alle indicazioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie commerciale dell'immobile in vertenza, arrotondata al metro quadrato per eccesso, desunta dalle planimetrie catastali e dal rilievo in situ, è pari a:

piano terra mq 52.63 circa;
piano primo mq 44.15 circa;

SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA COMPLESSIVA: 97 mq circa.

Valore di mercato

considerata una superficie commerciale di 97 mq, il più probabile valore di mercato dell'immobile in vertenza risulta essere di € 77.842,50 (euro settantasettemilaottocentoquarantadue/50).

6. 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 compendio pignorato è costituito da un'unica unità immobiliare funzionalmente indipendente. Non risulta possibile formare lotti separati.

7. 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 conguagli”.

Il compendio pignorato è di proprietà dell'esecutato ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (C.F. ██████████), per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, come da atto di compravendita, che si riporta in allegato (allegato n. 2).

8. 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”.



Dall'ispezione ipotecaria acquisita presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro – Servizio di Pubblicità immobiliare n. T150769 del 08/11/2021, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni: (cfr. Allegato n. 4 – ispezione ipotecaria):

1. TRASCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 8310 Registro Generale 12887
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 137535/23549 del 30/07/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 2121 Registro Generale 12888
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 137536/23550 del 30/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 26/05/2016 - Registro Particolare 5492 Registro Generale 7017
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2077 del 26/04/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 12/04/2017 - Registro Particolare 3593 Registro Generale 4748
Pubblico ufficiale GUGLIELMO ROCCO Repertorio 137535 del 30/07/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
5. TRASCRIZIONE del 01/06/2020 - Registro Particolare 3746 Registro Generale 4904
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI CATANZARO Repertorio 665 del 22/02/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il pignoramento trascritto in data 26/05/2016 ai n.ri 7017/5492 è stato dichiarato estinto in data 21/06/2018, come risultante da certificazione rilasciata dall'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, allegata agli atti del procedimento.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 5) risulta che:

Il bene è compreso nel cosiddetto “Cono Visivo”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016.

Il bene è compreso nella perimetrazione di un'area classificata come “Area a Rischio R1” dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.) - perimetrazione aree rischio idraulico - approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001.

9. 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”.

Dalla documentazione acquisita: visura catastale (allegato n. 1); atto di compravendita (allegato n. 2) e certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 5); non risultano gravami quali censo, livello o uso civico, sul bene pignorato.

10. Quesito n. 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; 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 dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Dalla disamina dell'atto di compravendita con cui la proprietà dell'immobile pignorato è stata trasferita all'esecutato (allegato n. 2), risulta:

*“- che la costruzione dell'immobile compravenduto è stata iniziata ed ultimata in data anteriore all' 1 settembre 1967, in base ed in conformità alla normativa urbanistica allora vigente;
- che il quoziente immobiliare in oggetto è stato pure interessato dai lavori di ristrutturazione eseguiti in base ed in conformità alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata al competente Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro in data 18 agosto 2003 acquisita con protocollo n. 42290”.*

Da accesso agli atti presso il Comune di Catanzaro, non è stato possibile acquisire copia dei titoli edilizi dell'immobile, in quanto come attestato dal Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro, non sono stati trovati i titoli edilizi dell'immobile (allegato n. 7).

Non è stato, pertanto, possibile effettuare una verifica di conformità tra titoli assentiti ed opere realizzate.

Dal rilievo effettuato in situ, si rileva quanto segue:

- la finestra del vano cucina è inferiore alle dimensioni minime richieste dalle norme igienico sanitari per quanto attiene i rapporti aeroilluminanti.
- L'altezza del locale cucina 2,62 m è inferiore alle altezze minime previste dalle norme igienico sanitarie (2,7 m).
- Il bagno ricavato nel sottoscala non rispetta i requisiti richiesti dalle norme igienico sanitarie.
- un'errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale. In particolare il piano primo è riportato con dimensioni maggiori dello stato di fatto.

11. Quesito n. 10 – “ la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00”.

Alla data del sopralluogo effettuato in data 27 gennaio 2021, l'immobile risultava dotato di impianto idrico; impianto elettrico; impianto di climatizzazione composto da due climatizzatori con split a parete (uno al piano terreno nel vano cucina ed uno al piano primo nel vano adibito a camera da letto. L'impianto idrico ed elettrico sono risultati funzionanti. L'impianto elettrico risultava privo di dichiarazione di conformità. Il climatizzatore al piano primo non era funzionante.

L'immobile ha classe energetica “C” - EPgl,nren 124,93 kWh/m² anno. Si allega attestato di prestazione



energetica A.P.E. redatto dallo scrivente e depositato nel catasto regionale codice identificativo n. 7902328000091152 del 11/11/2021 - Protocollo n. 488641 (allegato n. 6).

Catanzaro, 11 novembre 2021

Il C.T.U.
dott. ing. Maurizio Colosimo
(firma digitale)

Elenco allegati:

allegato n. 1 – visura catastale per storico del compendio pignorato, visura corte comune, mappa catastale e planimetria catastale
allegato n. 2 – atto di compravendita;
allegato n. 3 – copia carta identità dell'esecutato;
allegato n. 4 – ispezione ipotecaria n. T150769 del 08/11/202;
allegato n. 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
allegato n. 6 – Attestato di Prestazione Energetica;
allegato n. 7 – Istanza di accesso agli atti e riscontro del Comune di Catanzaro.

