

TRIBUNALE DI CATANZARO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

Contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Procedura n.33/2020 r.g. espr.

G.E. : Dott. Pierpaolo Vincelli

RELAZIONE ESTIMATIVA

Tecnico incaricato : ARCH. LETO PATRIZIA
Iscritto all'Albo della prov. di Catanzaro n.839
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 970
C.F. : LTEPRZ60R53C352E -P.IVA : 00893030791

con studio in Catanzaro ,Via Eugenio De Riso ,44 – Tel 3383462585

Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia



INDICE

- PREMESSA** _____
- QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO** _____
- QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO** _____
- QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO** _____
- QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE** _____
- QUESITO 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO** _____
- QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE** _____
- QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**
- QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE** _____
- QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO** _____
- QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO** _____
- QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE** _____
- QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA** _____
- QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.** _____



PREMESSA

Con Provvedimento del 15.09.2020, notificato a mezzo pec. del 16.09.2020 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA RANIELI CARMEN (*cf. All. 1*), ha nominato la sottoscritta ARCH. LETO PATRIZIA, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 839, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 33/2020 R.G.E.,

promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (P.IVA.C.F:09339391006) contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) [REDACTED] [REDACTED], per la valutazione del seguente compendio pignorato:

LOTTO 1 :Appartamento posto al piano terra, composto da due vani ed accessori con annessa corte di pertinenza esclusiva, riportato nel N.C.E.U del Comune di Catanzaro al foglio 56, p.lla 387 , Via Domenico Marincola Pistoia, P.T. Z.C. 2°, cat A/3 di classe 1°, vani 3,5 ,rendita Euro 139,19.

Accettato l'incarico in data 22.09.2020 (*cf. All. 2*), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro.

In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., consistente nella Certificazione Notarile della dott. Francesco Casarini , notaio in Bologna.

Il sopralluogo presso il bene esecutato è stato svolto in data 26.02.2021, previo accordo con la proprietà, Durante il sopralluogo la sottoscritta verificava lo stato dei luoghi ed effettuava gli scatti relativi alla documentazione fotografica allegata.



QUESITO 1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del pignoramento è così distinto NCEU di Catanzaro (cfr. All. 3):

LOTTO 1:

**Foglio 56, p.lla 387, A/3 – Via Domenico Marincola Pistoia ,
Catanzaro (CZ), P.T. °, cat. A/3 di classe 2° , vani 3,5 rendita , Euro
139,19.**



Catanzaro

Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

Gli immobili risultano essere di proprietà di:

[REDACTED] nato a [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED]) proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED])

Per il bene pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva, non è possibile prevedere una possibile divisione in lotti.



QUESITO 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

LOTTO UNICO

Appartamento in Comune di Catanzaro alla Contrada Fondo S.Aloi, composto da solo piano terra di due vani ed accessori, con annessa corte di pertinenza esclusiva. Confinati nell'insieme con strada comunale di accesso , proprietà [REDACTED] [REDACTED] , Proprietà [REDACTED] [REDACTED] , salvo altri ,riportato nel N.C.E:U. del Comune di Catanzaro al foglio 56, p.lla 387 , Via Marincola Pistoia Domenico , p.T., z.c. 2^ , categoria A/3 , classe 1^ ,vani 3,5 , rendita catastale euro 139,19.

L'immobile è costituito da un abitazione di tipo unifamiliare e si sviluppa su due livelli e non uno come da planimetria catastale ed ha un estensione di circa 60mq al piano terra e 50 mq al piano superiore . Dall'ingresso principale si accede nel soggiorno , a destra dell'ingresso vi è una camera da pranzo da cui si accede alla cucina, accanto alla cucina vi è un disimpegno in cui è localizzata la piccola scala per accedere al piano superiore ,a sinistra con un altro piccolo disimpegno si accede al bagno e al ripostiglio. Alla sommita' delle scale sulla vi è sulla destra la camera da letto padronale con balcone e terrazzo e a sinistra un'altra stanza da letto singola , un ulteriore stanza da letto con balcone e terrazzo e un ripostiglio. La struttura portante è in muratura, poggiata su travi di fondazione in c.a. collegate tra di loro da solai di putrelle e tavelloni ammortati a cordoli di coronamento in c.a. Il tetto è completamente realizzato in legno lamellare con travi a vista.

Si osserva che a reggere il peso del tetto in legno è stata prevista una serie di travi di legno e di pilastri che fasciano l'intera struttura fissato alle pareti con viti e bulloni .su cui si poggia lo stesso tetto ma non sembra in alcun modo ancorata ma solo poggiata a terra . L'altezza del piano terra non risponde alla normativa in quanto ha un altezza di 2.35 cm, inferiore all'altezza minima prevista dall'art. 67 del R.E. del Comune di Catanzaro ,pari a 2.70cm.

Il piano primo ha un altezza al colmo di 2.90 ed un altezza di gronda lato monte pari a 2.40 e lato mare pari a 2.10.



L'edificio , ricade in Z.T.O. E3: Aree soggette a Tutela Ambientale e nel perimetro delle aree instabili sottratte all'edificazione (Allegato III –Estratto di PRG , Allegato IV –Estratto di Mappa Catastale ,Allegato V- Planimetria Catastale) .

Di pertinenza dell'immobile è un area antistante recintata di circa 100 mq, pavimentata in piastrelle di cemento con aiuole . Come accennato inizialmente la distribuzione degli spazi interni non corrisponde alla planimetria catastale per ciò che riguarda la tramezzatura del piano terra il quale è stato ampliato in corrispondenza della cucina e del corpo scala , e risulta inesistente in catasto il piano primo dove sono state realizzate tre camere da letto oltre che due logge.

Da quel che si evince dagli accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro l'immobile costruito abusivamente è stato sanato per quel che riguarda il piano terra dal precedente proprietario con Richiesta di Concessione in Sanatoria Prot. N. 34980 del 13.10.1986 assentita in data 12.12.1986 con il n.17777 . Dalle dichiarazioni dei proprietari il piano superiore è stato costruito nel 2008 senza alcun atto autorizzativo .Pertanto l'intero immobile risulta difforme dalla planimetria catastale.

Non risulta presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, i costi per l'acquisizione dello stesso ammontano a € 250,00.

Attualmente l'immobile è composto da

- Ingresso mq 1,87
- Soggiorno mq 20,16
- Tinello mq 12,48
- Bagno mq 4,32
- Ripostiglio mq 4,40
- studio mq 2,85
- disimpegno mq 1,60
- disimpegno scala di circa 6,82 mq
- camera letto mq 20,16
- camera letto padronale mq 13,43
- ripostiglio mq 2,85
- disimpegno scala mq 4,40
- corridoio di circa 4,40 mq
- camera letto mq 12,08
- terrazza e balcone mq 19,01



Da un esame obiettivo lo stato di manutenzione dell'immobile risulta mediocre, oltre a constatare problemi di infiltrazioni e condensa al piano terra , l'accesso disagiato e la zona confinante con area a rischio idrogeologico. I pavimenti sono in monocottura mentre i rivestimenti dei bagni e cucina sono in ceramica, la pittura utilizzata è di tipo idro-civile lavabile .

Dal punto di vista impiantistico sono presenti:

- Sono presenti impianto telefonico e TV-SAT.
- Allaccio comunale idrico e fognario
- Impianto civile per rete elettrica con allaccio ENEL
- L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio elettrici.

Non si hanno notizie rispetto alla conformità degli impianti. I costi per l'adeguamento alla normativa vigente ammontano a circa € 1.250,00.

Documentazione fotografica del 26.02.2021





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





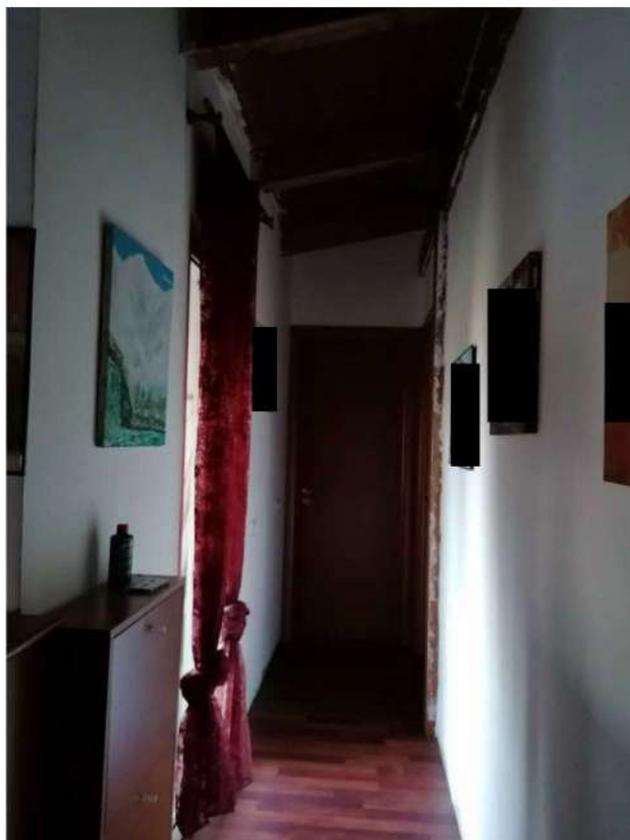
Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





Giudice : Dott. Pierpaolo Vincelli
C.T.U. : Arch. Leto Patrizia





QUESITO 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile risulta identificato al Nuovo Catasto Edilizio ed Urbanistico di Catanzaro come segue:

LOTTO UNICO:

Appartamento in Comune di Catanzaro alla Contrada Fondo S.Aloi, composto da solo piano terra di due vani ed accessori, con annessa corte di pertinenza esclusiva. Confinati nell'insieme con strada comunale di accesso, proprietà [REDACTED] [REDACTED], Proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo altri, riportato nel N.C.E:U. del Comune di Catanzaro al foglio 56, p.lla 387, Via Marincola Pistoia Domenico, p.T., z.c. 2[^], categoria A/3, classe 1[^], vani 3,5, rendita catastale euro 139,19.

I beni oggetto del pignoramento sono individuabili ed individuati correttamente.

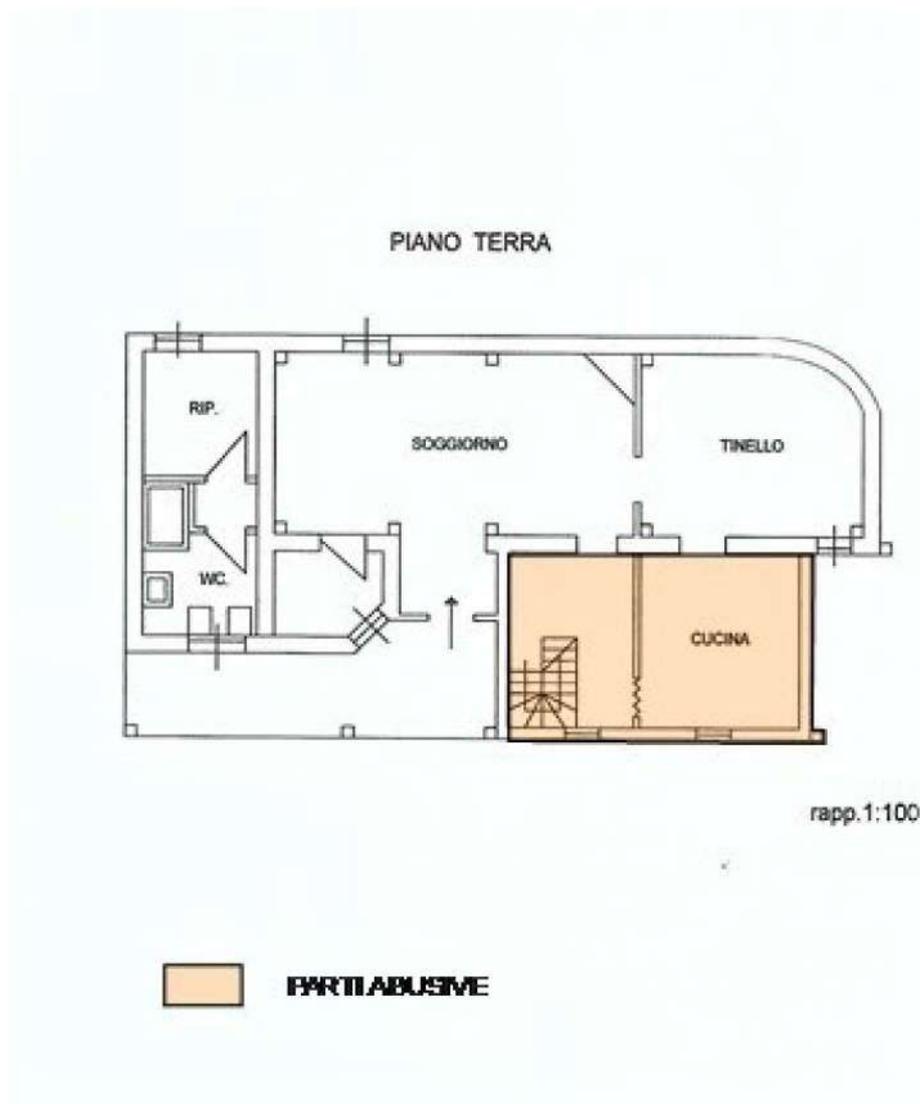
Non risultano difformità tra i dati identificativi contenuto nell'atto di pignoramento e quelli riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti. I beni oggetto del pignoramento sono individuabili ed individuati correttamente.

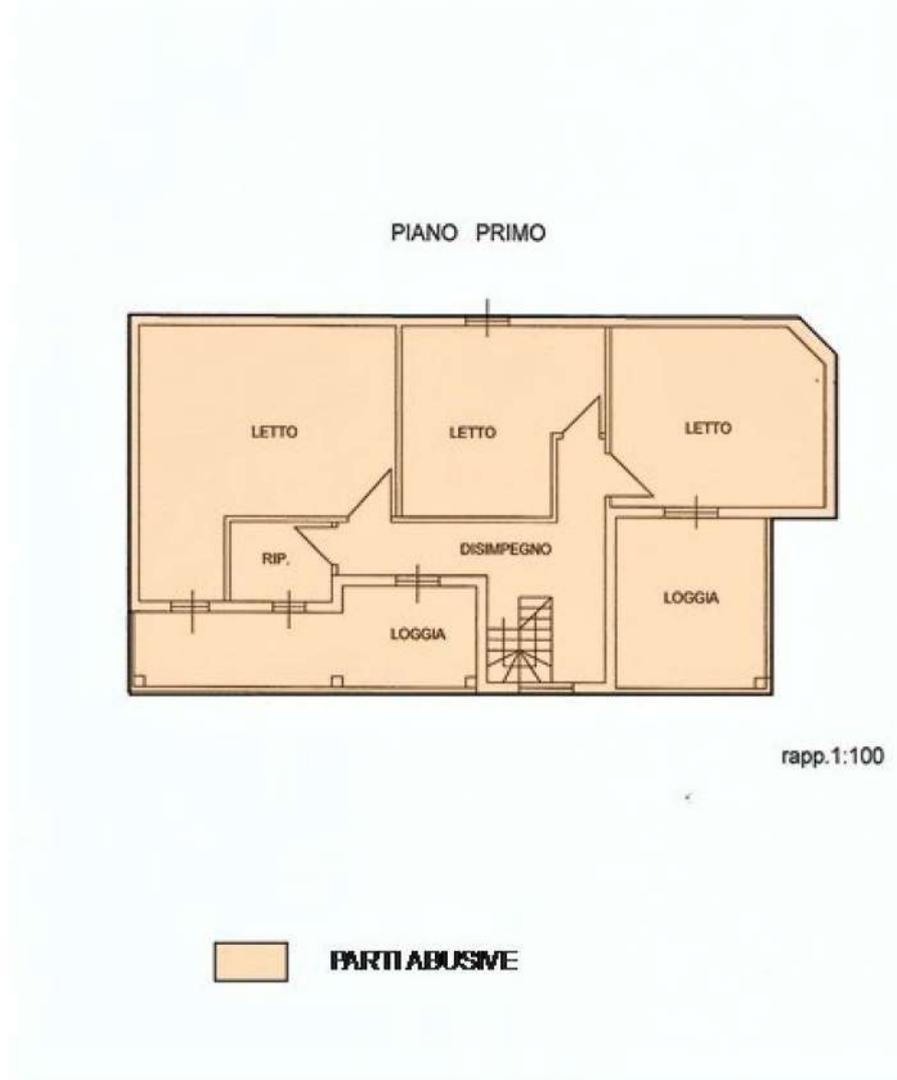
La storia catastale del bene viene evidenziata dalla visura storica, per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui si riportano i passaggi salienti e per approfondimenti si rimanda agli allegati alla perizia (cfr. All. 8)



Inerente alla planimetria catastale (*cf.* All. 5), la situazione reale presenta una difformità, in quanto sono stati realizzati abusivamente due vani a piano terra accostati alla vecchia struttura e l'intero primo piano visibili nella sovrapposizione che segue per immediatezza visiva, e nella documentazione allegata con apposita planimetria redatta in scala e Stato di Fatto (All. 6).

Confronto tra planimetria di progetto (catastale) e stato di fatto





QUESITO 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL BENE

Appartamento in Comune di Catanzaro alla contrada Fondo Aloi, composto da tre vani ed accessori , con annessa corte di pertinenza esclusiva.

Confinanti nell'insieme con strada Comunale di accesso, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri.

Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al Foglio 56, particella 387, Via Domenico Marincola Pistoia p.T ,Z.C.2 , categoria A/3, classe 1,vani 3,5, rendita catastale Euro 139,19

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale di cui vi è Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17777 del 12 dicembre 1986.

PREZZO BASE € 38.080 (trentottomilaeottanta)



si sviluppa su due piani e il tetto per non gravare sulla struttura poggia su un reticolato di pilastri e travi in legno

Per sanare l'immobile dal punto di urbanistico sarà necessario innanzitutto demolire l'intero piano primo, compreso di copertura in legno lamellare e riportarla al progetto originario con copertura a terrazza. Inoltre sarebbero da demolire al piano terra la cucina e la stanza del corpo scala realizzata sul fronte della casa, sempre per insufficienza di cubatura disponibile.

I costi per la regolarizzazione saranno € 12.000 per la demolizione e ripristino stato di fatto oltre i costi della SCIA in sanatoria : sanzione amministrativa € 516,00, Spese Tecniche € 1.500, per un totale di € 14.016 cifra che si dovrà detrarre dal costo dell'immobile. .

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria presso la C.R.R.II. di Catanzaro sull'immobile in oggetto, dalla quale non risultano formalità / trascrizioni / iscrizioni successive al pignoramento R.P.371 del 10.02.2020 in esame, trascritto il 18.03.2020 Reg.Generale n.3415, Reg.Generale n.2637 (cfr. All. 9).

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato con domanda presentata in data 13.10 1986 n.34980, alla quale il Comune ha assentito in data 12.12.1986 con Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17777 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro.

QUESITO 7: INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere residenza a carattere continuativo degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. (cfr. All. 11).

QUESITO 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Non risultano vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene, se non la trascrizione del pignoramento sopracitato.

QUESITO 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SUL SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI ED ONERI DI ALTRO TIPO.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.



QUESITO 11: FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.

Trattandosi di un immobile di tipo unifamiliare indipendente non presenta vincoli condominiali nè spese di gestione .

QUESITO 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di Stima

I dati tecnici relativi alle superfici dell'immobile sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dei lotti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di Informazione

Uffici: Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catanzaro.

Altre fonti: Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, www.agenziaentrate.gov.it, libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, borsino immobiliare online. (cfr. All. 10).

Determinazione delle superfici lorde vendibili del lotto

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di



separazione condominiale. Per i balconi è stato applicato un coefficiente di ponderazione del 25%.

Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione diversi annunci di vendita di appartamenti in zone limitrofe (*cf. All. 10*) e le ultime indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2020) per immobili ad uso residenziale. Vista la categoria catastale (A3), si considera la tipologia "abitazioni di tipo economico".

Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico, : 800 €/mq.

Applicando un coefficiente di apprezzamento $I = 0,88$ (pari a -12%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare , si ha che il valore medio di mercato rettificato è **704 €/mq.**

Stima dei Lotti

Applicando i valori sopra riportati in funzione delle superfici commerciali calcolate precedentemente, si determina la seguente stima del valore economico più probabile all'attualità dei beni in oggetto:

Valore immobile = VMR x Superficie commerciale = 704 € x 74 mq = € 52.096
Sanatoria urbanistica € 52.096 - €14.016= € 38.080

Prezzo a Base d'Asta del Compendio

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 61/2020 è complessivamente pari a:

€ 38.080 in c.t. (*diconsi euro trentottomilaottanta in cifra tonda*).

QUESITO 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA

L'immobile non necessita della valutazione di quota indivisa, poiché è pignorata l'intera quota.

QUESITO 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO.

Dal certificato di residenza storico (*cf. All. 11*) si evince che i coniugi eseguiti hanno residenza nell'immobile oggetto di pignoramento.



Dalla lettura dell'estratto riassunto di atto di matrimonio dei coniugi esegutati (cfr. All. 12) si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] e non essendoci nessuna annotazione marginale inerente al regime patrimoniale, gli esegutati hanno adottato il regime di comunione patrimoniale dei beni.

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, li

H C.T.U.



ALLEGATI

1. Ordinanza di nomina
2. Accettazione incarico
3. Visura catastale
4. Foto satellitare area
5. Planimetria catastale
6. Planimetria stato di fatto
7. Certificazione notarile
8. Visura catastale storica
9. Ispezione ipotecaria
10. Quotazioni immobiliari
 - a) Agenzia delle Entrate - Borsino immobiliare
 - b) Valutazione agenzie immobiliare
11. Certificato di residenza - stato di famiglia
12. Estratto riassunto di atto di matrimonio

