

**Architetto J. Michela CAPICOTTO**  
**Via Aldo Moro, 12 - Cap. 88050 Pentone (CZ)**  
**C.F. CPCMHL84D68C352J**  
**partita IVA: 03214250791 cell. 320/6961040**  
**e-mail: [michela.capicotto@libero.it](mailto:michela.capicotto@libero.it)**  
**e-mail certificata: [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it)**

**Al signor Giudice Dott. Luca Mercuri**  
**Del Tribunale di CATANZARO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Oggetto: Osservazioni del CTU su provvedimento del G.E. del 13/12/2021;**

**Procedura Esecutiva Immobiliare 122/2019**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO contro [REDACTED] +1**

Facendo seguito al provvedimento del 13/12/2021 emesso con dal Giudice del Tribunale Civile di Catanzaro, il Dott. Luca Mercuri, in vista dell'udienza fissata per il 17.02.2022, lo scrivente Esperto stimatore Dott.ssa Arch. J. Capicotto Michela, deposita osservazioni scritte.

Nello specifico il G.E. nel suddetto provvedimento chiede:

1) *Essendo emerso dalla CTU che l'immobile P1° risulta non vendibile perché abusivo, ossia mancante di autorizzazione edilizia e urbanistica, si calcoli, a riduzione del valore di stima dell'immobile vendibile a PT, il costo di demolizione del 1° piano oltre che dei manufatti rinvenuti nella corte esclusiva;*

**Nota del CTU al questito del G.E.:**

Tanto premesso, lo scrivente CTU intende evidenziare quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento foglio 73 particella 181 subalterni 6 (corte), sub 10 (appartamento PT) e 11 (appartamento P1°) fanno parte di un fabbricato a due piani fuori terra composto da n. 2 abitazioni per piano, disposte in modo speculare, per un totale di quattro unità abitative. Un corpo scala centrale con annesso androne catastalmente identificato al foglio 73 particella 181 subalterno 2 come B.C.N.C., comprensivo di atrio è di comune utilizzo ai subalterni 10,11,13,14 e 15.

Di seguito si riporta la classificazione dei beni stimati oggetto di pignoramento:



Catasto Fabbricati:

- ✓ *Comune Catanzaro – **foglio 73 particella 181 subalterno 10**, categ. A/2 PT, cl U, consistenza 6 vani, sup. catastale 149 mq, rendita Euro 387,34 (proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED] e proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED]);*
- ✓ *Comune Catanzaro – **foglio 73 particella 181 subalterno 11**, categ. A/2 P 1°, cl U, consistenza 6,6 vani, sup. catastale 160 mq, rendita Euro 419,62 (proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED] e proprietà quota 1/2 [REDACTED] [REDACTED]);*
- ✓ *Comune Catanzaro – **foglio 73 particella 181 subalterno 6**, corte pertinenza ;*

**N.B. NOTE IMPORTANTI:**

**A)** Per quanto riguarda la stima del bene identificato al **Fg 73 part.181 sub 10** (IMMOBILE PT), lo scrivente CTU RILEVA CHE LO STESSO è **VENDIBILE** perché dotato di conformità catastale ed urbanistica;

**B)** Per quanto riguarda la stima del bene identificato al **Fg 73 part.181 sub 11** (IMMOBILE P.1°), lo scrivente CTU RILEVA CHE LO STESSO **NON è VENDIBILE** perché privo di titolo edilizio.

**C)** Per quanto riguarda la stima del bene identificato al **Fg 73 part.181 sub 6** (corte esclusiva dei sub 10 e 11), lo scrivente CTU deve rilevare che lo stesso è accatastato come B.C.N.C. privo di rendita e non quantificato come estensione di superficie catastale. Quindi lo stesso **NON è VENDIBILE**, per forza di cose, come bene a sè stante; bensì il suo valore è correlato al rapporto di utilizzo esclusivo al subalterno 10 ubicato al Piano Terra (ossia immobile foglio 73 particella 181 subalterno 10, cat. A/2 PT). Per cui il suo valore sarà compreso nel valore determinato del Lotto 1 a pag 3 della presente.

Di seguito si richiama lo schema di stima provvisorio dei tre beni pignorati come calcolati nella relazione di stima (pag. 44) già depositata:

| <i><b>Identificazione Bene</b></i>   | <i><b>Area pertinenze, accessori ecc.</b></i>   | <i><b>Area totale lorda (mq)(*)</b></i> | <i><b>Area totale (mq)</b></i> | <i><b>Valore €/mq</b></i> | <i><b>Valore provvisorio bene diritto e quota (€)</b></i> |
|--|---|---|--------------------------------|---------------------------|---|
| <i><b>Comune Catanzaro<br/>Foglio 73 part. 181<br/>sub 10 PT</b></i>                     | <i><b>11,45</b></i>   | <i><b>144,26</b></i>                    | <i><b>155,71</b></i>           | <i><b>931,70</b></i>      | <i><b>145.075,00</b></i>                                  |
| <i><b>Comune Catanzaro<br/>Foglio 73 part. 181<br/>sub 6<br/>CORTE<br/>ESCLUSIVA</b></i> | <i><b>(**)<br/>420 mq<br/>(10 % di 25) 2,5<br/>mq (2 % di 395)<br/>7,9 mq<br/>10,4 mq</b></i> | <i><b>-</b></i>                         | <i><b>-</b></i>                | <i><b>-</b></i>           | <i><b>9.689,68</b></i>                                    |

(\*\*) incidenza 10% Applicabile fino a 25mq, l'eccezione va calcolata al 2%



Tenendo conto della richiesta di chiarimenti avanzati dal G.E. nel citato provvedimento lo scrivente esperto stimatore, tenendo conto del valore di stima indicato nello specchio soprastante, ritiene corretto accogliere la richiesta di computare il valore di demolizione dei manufatti abusivi e presenti sulla corte (Foglio 73 part. 181 sub 6). Il nuovo valore, nuovamente determinato, andrà a sommarsi con il valore dell'immobile a piano terra (Foglio 73 part. 181 sub 10).

Per cui avremo quanto segue:

- Computo Spesa Demolizione Manufatti abusivi nella Corte: **4.800,00 €**

Valore provvisorio Corte – valore demolizione manuf. Abusivi = 9.689,68 - 4.800,00 € = 4.889,68 €

**Valore aggiornato corte di pertinenza (Foglio 73 part. 181 sub 6) = 4.889,68 €**

Al contrario, lo scrivente CTU considera errato computare il costo di stima di demolizione dell'immobile a piano primo a riduzione del valore di stima dell'immobile vendibile, in quanto il valore di vendita del fabbricato a piano Terra verrebbe ingiustamente penalizzato. A maggior considerazione del fatto che l'appartamento a PT è conforme catastalmente ed urbanisticamente.

Si consideri inoltre che i due immobili sono autonomamente individuati catastalmente, per meglio dire i beni non hanno alcun legame di utilizzo reciproco come potrebbe essere ad esempio l'esistenza di una pertinenza a legame dei due cespiti.

Si ricordi inoltre che i due subalterni sono autonomamente fruibili ed utilizzabili, ed a servizio di entrambi è posto il vano scala B.C.N.C. catastalmente identificato come foglio 73 particella 181 subalterno 2 (Vedasi Foto 1 e 2).

### **CONCLUSIONI**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, in rettificare al valore del Lotto 1 indicato nella relazione di stima a pag 45 della relazione depositata, avremo:

- *foglio 73 particella 181 subalterno 10, A/2 PT + valore corte=145.075,00 + 4.889,68 € = 149.964,68 €*  
= Valore arrotondato a 150.000,00 €

Di seguito si predisposizione la formazione di un unico lotto di vendita:

| <b>LOTTO</b>   | <b><u>Identificazione Bene</u></b>  | <b><u>Valore finale a base d'asta(€)</u></b> |
|----------------|---|--|
| <b>LOTTO 1</b> | <b><u>Comune Catanzaro</u></b><br><b><u>Foglio 73 part. 181 sub 10</u></b><br><b><u>PIANO I</u></b> | <b>150.000,00</b>                            |

La presente relazione sarà inviata per conoscenza al Custode nominato, nella persona del Dott. Pullano Domenico mezzo pec, e la ricevuta sarà depositata unitamente alla relazione.

In attesa di comparire in udienza il 17/02/2021, il tecnico rimette la presente.

Distinti saluti

Pentone, li 18/12/2021

Il C.T.U. (Arch. J. Michela CAPICOTTO Junior)



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito una foto esterna che individua gli immobili:



Foto 1



Foto da drone interno catastalmente identificato al foglio 73 particella 181 subalterno 2 come B.C.N.C.:



Foto 2



**Invio Osservazioni CTU a provvedimento del G.E. del 13/12/2021**

---

**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it) <posta-certificata@pec.aruba.it>**A** [michela.capicotto@archiworldpec.it](mailto:michela.capicotto@archiworldpec.it) <michela.capicotto@archiworldpec.it>**Data** sabato 18 dicembre 2021 - 18:10

---

**Ricevuta di avvenuta consegna**

---

Il giorno 18/12/2021 alle ore 18:10:19 (+0100) il messaggio "Invio Osservazioni CTU a provvedimento del G.E. del 13/12/2021" proveniente da "michela.capicotto@archiworldpec.it" ed indirizzato a "pullano.domenico@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec296.20211218181017.13152.423.1.66@pec.aruba.it

---

dati-cert.xml  
postacert.eml  
smime.p7s

