

**TRIBUNALE DI CATANZARO  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO

**R.G.E. 125/2014**

**G.E Dott.ssa Song Damiani**

Procedimento Immobiliare Esecutivo promosso da :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.  
contro

Il C.T.U.  
*Dott. Arch. Adele Toraldo*



## PREMESSO

- che con provvedimento del Giudice del Tribunale di Catanzaro - Sezione Esecuzione Immobiliari - Dott.ssa Song Damiani, in data 08/01/2015, la sottoscritta Arch. Adele Toraldo, nata a Catanzaro, con Studio in Via G. di Tarsia, 8, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 1356, veniva nominato C.T.U. per la valutazione del compendio pignorato (quesito n. 9);
- che, al sottoscritto C.T.U. veniva richiesto di verificare la documentazione presente ex art. 576 comma 2 c.p.c. e, per completezza di indagine peritale, redigere la relazione tenendo conto dei quesiti di seguito elencati:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) 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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) 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;
- 7) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;
- 8) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 9) stima del compendio pignorato;



- che dal Giudice veniva indicato il termine di 30 gg. dall'accettazione dell'incarico, per effettuare il necessario sopralluogo e poi depositare una relazione preliminare in risposta ai quesiti 2 e 3 dell'ordinanza di nomina;

### CONCLUSIONI FINALI

- che in seguito all'accettazione dell'incarico, avvenuta con giuramento di rito del 22/01/2015, la sottoscritta provvedeva a fare gli accertamenti sulla documentazione presente nel fascicolo del creditore procedente che risulta composta da:

1) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. alla data del 03/12/2014, del Notaio Dott. Francesco Casarini di Bologna.

2) nota di trascrizione del pignoramento reg. gen. N. 8859, reg. part. N. 7242 del 31/07/2014 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro gravante per la quota di ½ della proprietà e gravante per la quota di 1/2 della proprietà sulle unità immobiliari contraddistinte al NCEU del Comune di Catanzaro (CZ) come segue:

- fg. 74, part. 54, sub 1 cat. A/4, Via Friuli, 1/a, piano 1;

- fg. 74, part. 54, sub 3 cat. A/4, Via Friuli, 1/a, piano 1;

**Tale documentazione è, però, inidonea alla relazione di stima in quanto la nota di trascrizione si riferisce a debitori eseguiti e indicativi catastali diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento.**

- che in data 23/01/2015 la sottoscritta si recava presso l'UTE di Catanzaro per reperire la documentazione catastale relativa all'unità immobiliare oggetto della causa;
- che in data 27/01/2015, previo esame del fascicolo, la sottoscritta segnalava all'Ill.mo Sig. Giudice dati errati presenti nella certificazione notarile sostitutiva;
- che in data 30/01/2015 la sottoscritta veniva convocata dall'Ill.mo sig. Giudice a chiarimenti all'udienza del' 09/04/2015;
- che in data 05/02/2015, previa raccomandata inviata alle parti, veniva fissato il sopralluogo dell'immobile sito in Via Padre Vincenzo Merante, 3 in Catanzaro, che si è svolto alla presenza del debitore
- che in data 06/02/2015 la sottoscritta si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro per depositare richiesta Copia Contratto registrato;
- che in data 06/02/2015 la sottoscritta si recava anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro per depositare richiesta di accesso agli atti al fine di ottenere la documentazione urbanistica necessaria ;
- che in data 08/02/2015 la sottoscritta depositava presso la Cancelleria il verbale d'accesso avvenuto in data 05/02/2015;



- in data 17/02/2015 la sottoscritta depositava presso la Cancelleria la relazione preliminare in risposta ai quesiti n. 2 e 3 dell'ordinanza di nomina;
- in data 23/02/2015 la sottoscritta si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro per ritirare l'esito della richiesta Copia Contratto registrato;
- che in data 25/02/2015 si recava presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro per acquisire copia del titolo di proprietà del debitore esecutato, costituito da atto di compravendita Notaio Tozzi Giuliana;
- che in data 27/02/2015 si recava presso l'Ufficio Tecnico dell'ATERP di Catanzaro per approfondire le ricerche e acquisire copia di ulteriore documentazione tecnica;
- che in data 05/03/2015 in attesa di comparire per chiarimenti all'udienza del 09/04/2015, la sottoscritta inviava all'Ill.mo sig. Giudice istanza di liquidazione parziale dell'incarico;
- che in data 09/04/2015 dall'Ill.mo Sig. Giudice veniva disposta la sospensione delle operazioni peritali;
- che in data 15/04/2015 la sottoscritta si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro per ritirare le risultanze dell'accesso agli atti del 06/02/2015;
- che in data 14/02/2019 dall'Ill.mo Sig. Giudice veniva disposta la ripresa delle operazioni peritali con l'integrazione dei quesiti mancanti per la relazione di stima;
- che in data 12/03/2019 la sottoscritta depositava istanza presso l'Ufficio Politiche Energetiche ed Efficienza Energetica della Regione Calabria per avere informazioni più precise sull' Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile;
- che in data 23/04/2015 la sottoscritta effettuava l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria e delle visure catastali dell'immobile;

**TUTTO CIO' PREMESSO**

*il C.T.U., esaminata la documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro, l'Ufficio Tecnico dell'ATERP di Catanzaro, l'Ufficio Politiche Energetiche della Regione Calabria, effettuate le necessarie ricerche anche presso le Agenzie Immobiliari dislocate nel territorio comunale, ottenute le informazioni utili, è in grado di esporre la propria:*



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Espongo di seguito il presente rapporto di consulenza, dividendolo per facilità di trattazione nei QUESITI su elencati e nelle relative risposte.

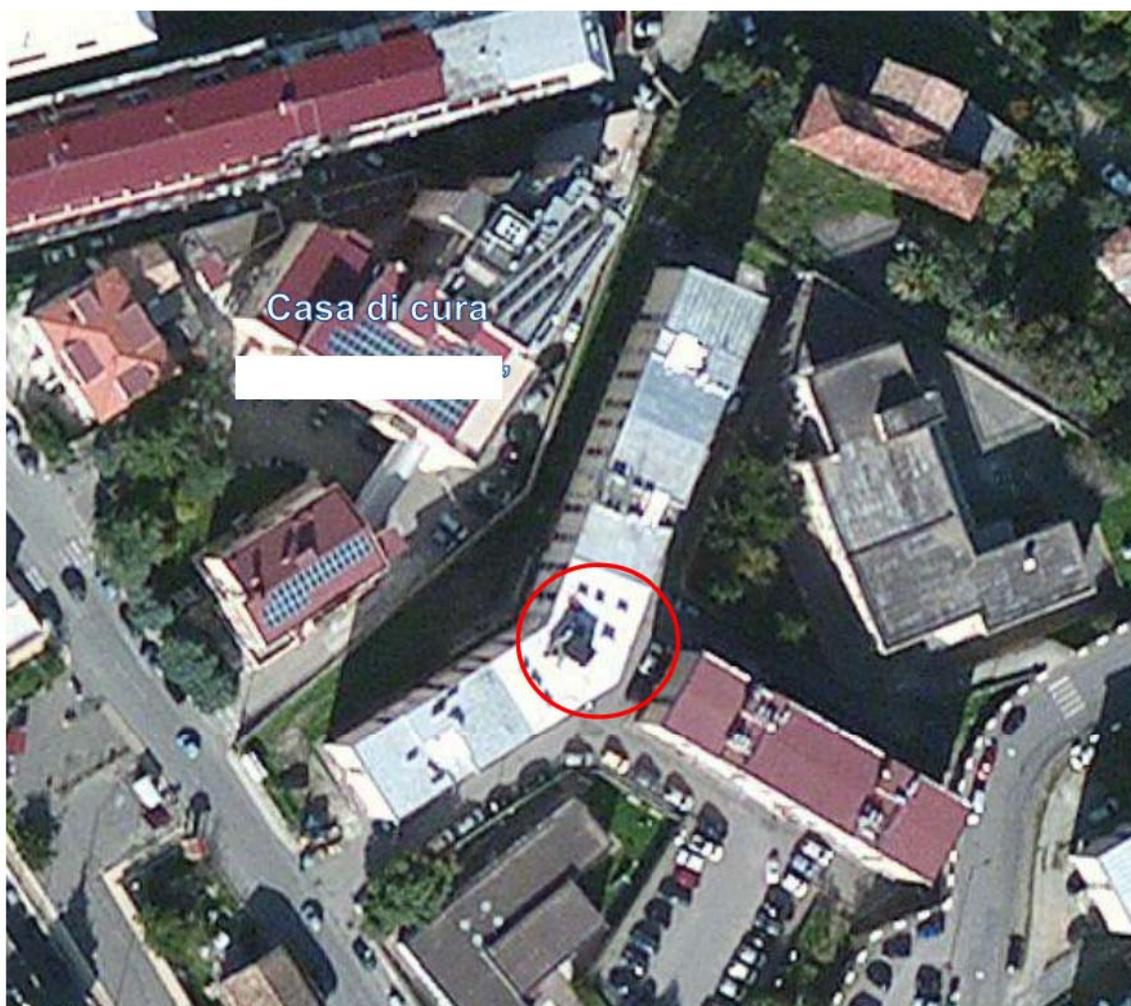
### **QUESITO N. 1**

***Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali***

### **RISPOSTA**

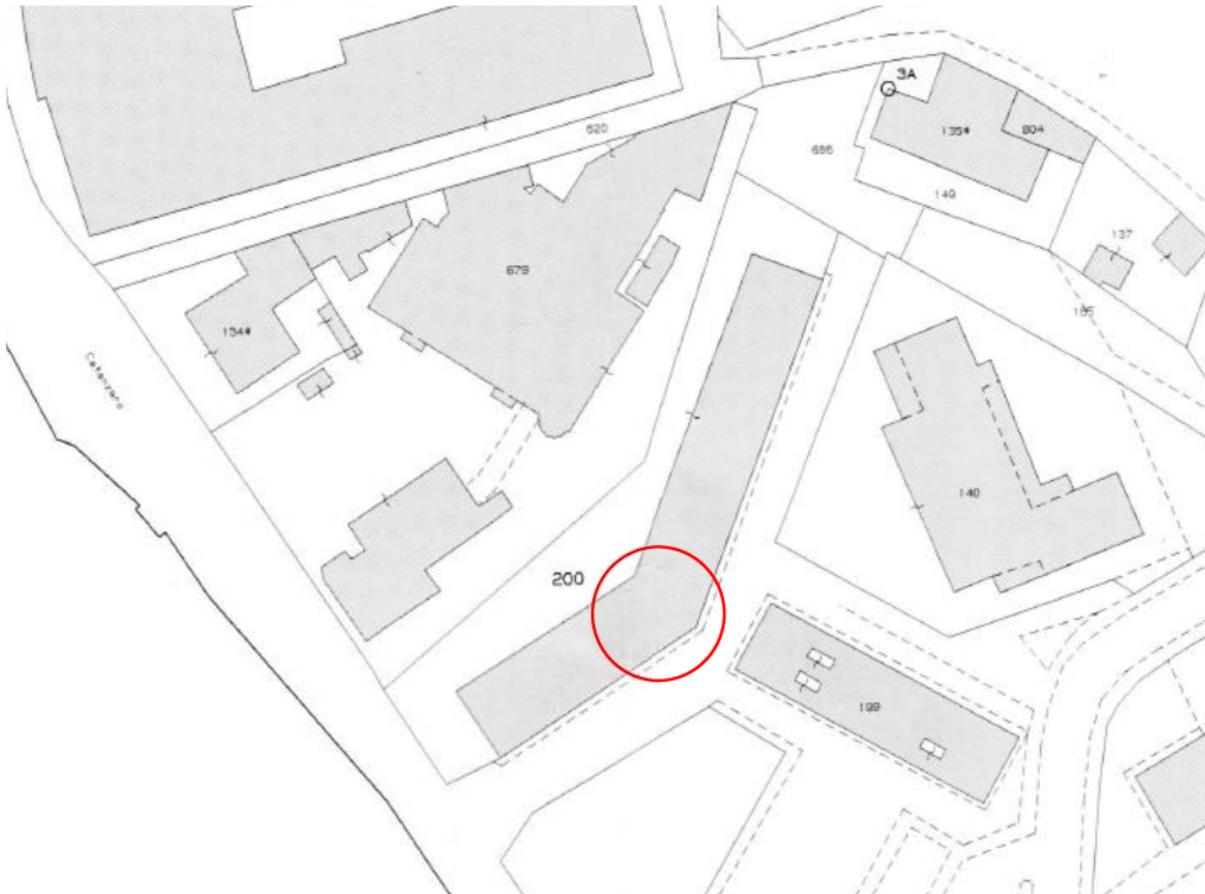
#### **1.1 Ubicazione del bene**

Il bene pignorato risulta ubicato in Catanzaro, alla Via Padre Vincenzo Merante, 3, (zona Pontepiccolo). L'area si colloca nella zona nord della città in posizione semicentrale, risulta servita da tutte le infrastrutture urbane e si localizza nelle immediate vicinanze dell'ospedale civile A. Pugliese e di altri importanti poli ospedalieri della città.



Vista aerea (da Bing Map)





Estratto di mappa catastale Rapp. 1: 1000

## **1.2 Dati catastali**

### **Tabella n. 1.2.a**

L'immobile è costituito da un appartamento di civile abitazione facente parte di un maggior fabbricato realizzato, con progetto appaltato all'IACP di Catanzaro (ora ATERP) nel 1960.

L'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro come descritto nella tabella sotto indicata (ALLEGATO D):

<i>Unità immobiliare</i>									
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>ZC</b>	<b>Categ.</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Indirizzo</b>
21	200	17	4	A/4	3	5,5	101 mq Esc. a. sc. 99 mq	Euro 227,24	Via Padre Vincenzo Merante piano 3



<i>La predetta unità immobiliare risulta così intestata:</i>	
<b>DATI ANAGRAFICI INTESTATARI</b>	<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>
	(1) PROPRIETA' per 5/12 in regime di comunione dei beni con
	(8) USUFRUTTO per 4/6
	(1) PROPRIETA' per 2/12
	(1) PROPRIETA' per 5/12 in comunione di beni con

L'immobile, pertanto, risulta intestato per 4/6 ai debitori in nuda proprietà e al signor  
in usufrutto, per i rimanenti 2/6 in piena proprietà solo ai debitori.

Confini:

- Nord con appartamento di cui al Fg. 21, Part. 200, sub. 16;
- Est con Via Padre Vincenzo Merante;
- Ovest con corte comune;
- Sud con appartamento di cui al Fg. 21, Part. 200, Sub. 6.

### **1.3 Regolarità catastale del bene**

#### Premessa

Dal nove luglio 2010 è entrata in vigore la norma che impone la verifica della regolarità catastale prima dell'atto notarile ossia prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati è necessario verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

Non è più possibile, dunque, vendere un fabbricato, se non è regolarmente dichiarato in catasto, se l'intestazione catastale non corrisponde alla realtà, se la planimetria depositata in catasto non raffigura esattamente lo stato di fatto dell'immobile, o se gli altri dati caratteristici dell'immobile non sono aggiornati.

#### Legittimità catastale e costi occorrenti alla regolarizzazione

Dall'esame dell'intestazione catastale risultano delle **incoerenze con i diritti risultanti dai registri immobiliari**, in particolare risultano ancora 4/6 di usufrutto intestati a \_\_\_\_\_ mentre dalla documentazione presente in atti si apprende che il sig. \_\_\_\_\_ è deceduto. Al decesso dell'usufruttuario i pieni proprietari hanno l'obbligo sanzionato di denunciare l'avvenuto consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà all'UTE di competenza, pertanto, dovrà essere presentata presso la sede degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio una domanda di "voltura" catastale, redatta da un tecnico abilitato con apposito software, sottoscritta dal titolare dei diritti reali e allegando autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 di uno degli eredi che attesti la data del decesso. Il costo relativo ai fini della regolarizzazione catastale comprensivo di spese documentali deposito pratica e spese parcella del tecnico abilitato è pari a circa 300,00 euro.



Inoltre nel sopralluogo effettuato in data 05/02/2015 sono state riscontrate alcune **difficoltà tra planimetria catastale e lo stato di fatto** dovute a diversa distribuzione dei vani e ampliamento di superficie per la realizzazione del bagno padronale al posto di un terrazzo (ALLEGATO C). Pertanto, ai fini della vendita sarà necessario effettuare una denuncia di variazione catastale con allegata planimetria.

Le domande vanno sottoscritte dal titolare dei diritti reali e la pratica DOCFA deve essere presentata presso la sede degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

Il costo relativo ai fini della regolarizzazione catastale comprensivo di spese documentali deposito pratica e spese parcella del tecnico abilitato è pari a circa 700,00 euro.

## QUESITO N. 2

### **Sommatoria descrizione del bene**

### **RISPOSTA**

L'immobile fa parte di un fabbricato composto da 38 appartamenti e quattro vani scale (A-B-C-D). Esso si articola su quattro piani (cinque Fuori Terra), ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con copertura piana, i muri perimetrali dello spessore di 45 cm sono in muratura di laterizio a cassa vuota con intonaco esterno recentemente tinteggiato. Sul lato ovest è presente corte comune piantumata a verde.

L'**appartamento** oggetto di pignoramento si trova al **piano terzo** della scala B, individuato con l'interno 8, e trova accesso da vano scale senza ascensore. Si articola su pianta di forma regolare con esposizione a sud-est, ha un'altezza interna di ml. 2,85 e di ml. 2,45 ove è presente controsoffitto, è composto da ingresso all'americana, soggiorno- pranzo con angolo cottura, tre camere, un bagno padronale con vasca e un secondo bagno con doccia.

Appare in ottimo stato di conservazione per recente ristrutturazione, eccetto per la presenza di macchie di condensa in un bagno, dovute ad assenza di impianto di aerazione (ALLEGATO B).

La tinteggiatura delle pareti è realizzata con idropittura lavabile color rosa a diverse tonalità, la pavimentazione è costituita da piastrelle in monocottura dim. 0,40x0,40 di colore rosa con inserti decorativi in cotto.

Il bagno padronale ha rivestimento con piastrelle in ceramica di colore bianco e blu ed è dotato di wc., lavabo bidet e vasca con termo-arredo mentre il secondo bagno ha rivestimento in piastrelle dim. 0,20x0,20 di colore bianco e verde ed è dotato di wc. lavabo e doccia.

L'immobile è illuminato direttamente da finestre e porte-finestre in legno-alluminio di recente installazione, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato ed è presente portoncino d'ingresso blindato.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, in corrispondenza dell'ingresso è collocato il quadro elettrico con interruttore salvavita ma non è presente certificato di conformità.



E' presente impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas e i corpi riscaldanti sono in alluminio.

Nella identificazione dell'immobile oggetto della vendita sono altresì compresi:

- La proporzionale quota di millesimi generali di proprietà, quantificati in ragione di 103,97/1000 (centotré virgola novantasette);
- La proporzionale quota di millesimi di comproprietà vano scale, quantificati in ragione di 125,04/1000 (centoventicinque virgola quattro).

#### Consistenza dell'unità immobiliare

L'**appartamento** risulta suddiviso nei seguenti ambienti aventi altezza di 2,85 ml:

soggiorno-pranzo-cucina	mq. 29,50;
camera letto 1	mq. 14,00
camera letto 2	mq. 14,15
camera letto 3	mq. 13,55
bagno 1	mq. 6,10
bagno 2	mq. 3,50
disimpegno	mq. 3,50
ingresso	<u>mq. 6,20</u>
<b>totale netti</b>	mq. 90,50
<b>terrazzo</b>	mq. 2,85

**Srt = Superficie residenziale totale** (ottenuta sommando alla superficie interna compresi i tramezzi la superficie delle murature esterne al 100% e se confinanti con altre unità immobiliari al 50%) = mq. 110,00

**Snrt = Superficie non residenziale totale** (ottenuta sommando le superfici di terrazzi, balconi, porticati coperti, calcolati al 50%) = mq 2,85 \* 50% = mq.1,43

**SC= Superficie commerciale** = Srt + Snrt = 110,00 + 1,43 = **mq. 111,43**

### **QUESITO N. 3**

***Stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo di base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento***

### **RISPOSTA**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dai debitori eseguiti ivi residenti.

Dall'accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro effettuato comunque il 06/02/2015 non risultano contratti di locazione in data antecedente il pignoramento.



## QUESITO N. 4

**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**

### RISPOSTA

Sul bene non gravano vincoli o oneri condominiali di tipo contrattuale e sulla scorta delle informazioni ricevute dall'Amministratore di condominio, alla data della perizia non vi sono quote condominiali scadute e insolute. Non sussistono formalità, vincoli o oneri a carico, opponibili all'acquirente, neanche di natura paesaggistica o storico artistica.

## QUESITO N. 5

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

### RISPOSTA

Dal Certificato Notarile presente in atti risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

#### 5.1 Iscrizioni contro

5.1.1\_ IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo iscritta il 23/04/2001 al n. 8233 del registro generale e al n. 836 del registro particolare, Notaio Tozzi Giuliana del 20-04-2001 rep. 33182 A FAVORE di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., CONTRO

**Grava la piena proprietà del bene.**

5.1.2\_ IPOTECA LEGALE iscritta il 02/12/2004 al n. 27317 registro generale e al n. 7083 registro particolare A FAVORE di E.t.r. S.p.a. CONTRO titolare della quota di 1/4 di piena proprietà. **Grava la quota di 1/4 di piena proprietà del bene.**

5.1.3\_ IPOTECA LEGALE iscritta il 13/06/2005 al n. 14638 del registro generale e al n. 3973 del registro particolare A FAVORE di E.T.R., S.p.a. CONTRO titolare della quota di 833/10000 di piena proprietà. **Grava la quota di 833/10000 di piena proprietà.**

#### 5.2 Trascrizioni contro



5.2.1\_TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2007- Registro Particolare 13315 Registro Generale 20591- Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 2738 del 17/10/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

5.2.2\_ TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2014 - Registro Particolare 8568 Registro Generale 10333 - Pubblico Ufficiale UNEP CORTE APPELLO CATANZARO Repertorio 2112 del 11/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

5.2.3\_ Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2014 Registro Particolare 11123 Registro Generale 13581- Pubblico Ufficiale UNEP CORTE APPELLO CATANZARO Repertorio 2112 del 11/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI -

Si segnala che detto pignoramento risulta trascritto in rettifica della formalità di cui al punto 5.2.2 per errata indicazione delle quote di proprietà degli esecutati

### **5.3 Trascrizioni a favore**

5.3.1\_TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2000 Registro Particolare 20268 Registro Generale 25979- Pubblico Ufficiale TOZZI GIULIANA Repertorio 32790 del 05/12/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA -

Dall'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobili, effettuato presso la Conservatoria dei beni Immobiliari in data 24/04/2019 non risultano formalità successive alla data del Certificato Notarile (ALLEGATO E).

## **QUESITO N. 6**

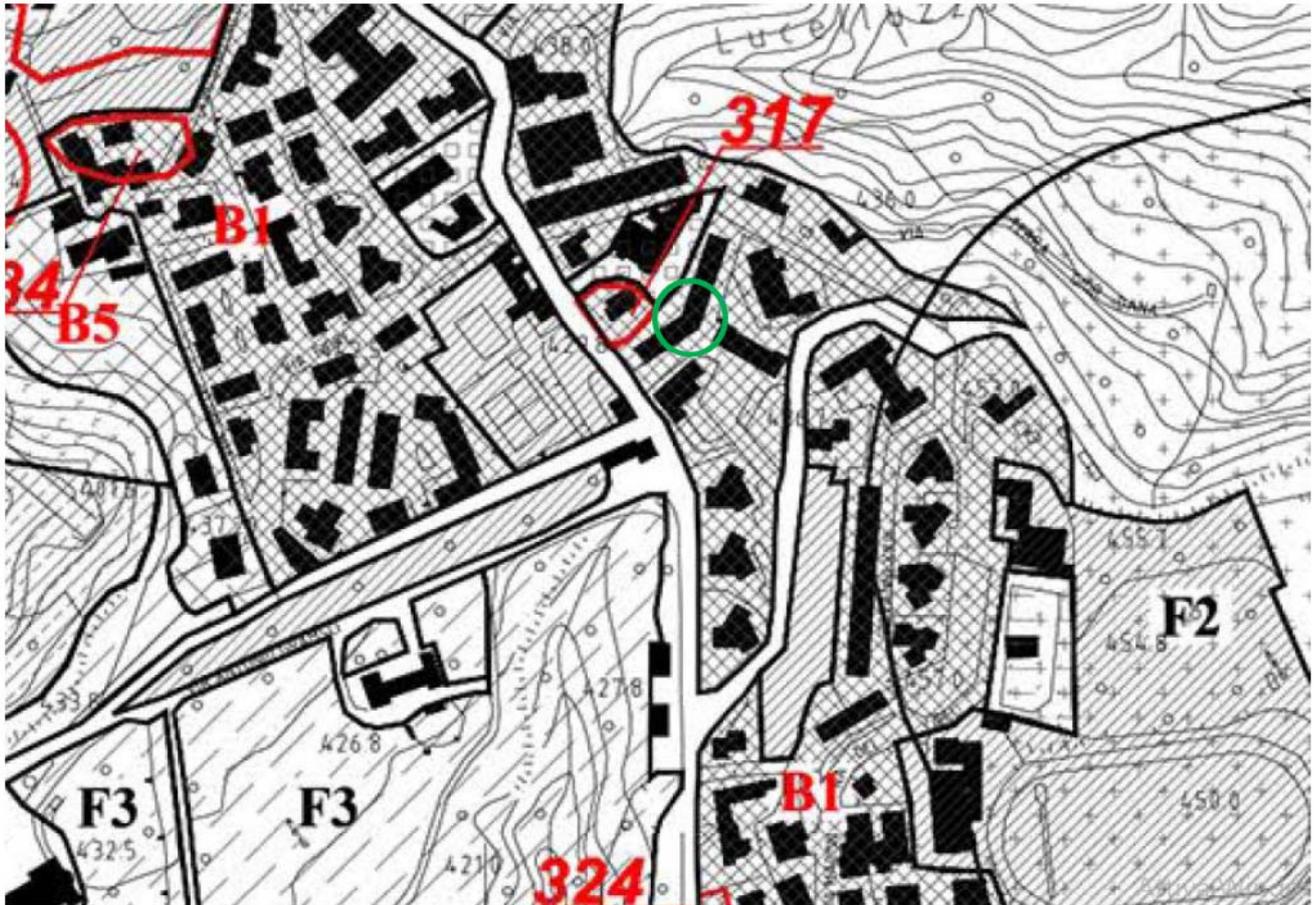
**Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente**

### **RISPOSTA**

#### **6.1 Regolarità urbanistica**

L' immobile in oggetto ricade, secondo le Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Catanzaro in vigore, in "Z.T.O. B1, ZONA RESIDENZIALE SATURA"





Stralcio P.R.G. comune di Catanzaro

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LE ZONE RESIDENZIALI SATURE</b>		
<b>ATTIVITA' AMMESSE</b>	Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro conservativo, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ristrutturazione urbanistica, Demolizione e ricostruzione, Nuova edificazione.	
<b>INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA:</b> metri cubi ogni metro quadrato	<b>PIANI FUORI TERRA</b> 2 + sottotetto + massimo 1 piano seminterrato chiuso da tre lati, con eventuale accesso cantina e/o garage, comunque non abitabile e con pareti finestrabili comprese tra le quote 0.00 e +0.70.	<b>ALTEZZA MASSIMA</b> metri 8,50.
<b>DISTANZE MINIME ASSOLUTE DA MISURARSI</b>		
<b>DAI CONFINI</b> <u>metri 5.00</u> ovvero sul confine	<b>TRA FABBRICATI</b> <u>metri 10.00</u>	<b>DAI CIGLI STRADALI</b> Per gli interventi di nuova edificazione e di demolizione e ricostruzione sono derogati i limiti di distanza dai cigli stradali; è, comunque, prescritto l'allineamento agli edifici adiacenti o contigui. Per gli interventi di restauro conservativo, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica i limiti di distanza devono essere uguali a quelli preesistenti.

In merito alla vendita dei beni in oggetto, il C.T.U., dichiara che al decreto di trasferimento non dovrà essere allegato alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene oggetto di trasferimento risulta essere bene immobile censito al catasto urbano.



## **6.2 Regolarità Edilizia**

Dalle ricerche effettuate da personale addetto all'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, del progetto originario del fabbricato, afferente alla Autorizzazione Edilizia n. 5058 del 5 luglio 1958), è stata ritrovata solo una planimetria d'insieme due fabbricati dell'intervento mentre è mancante la rappresentazione dei Piani Tipo degli alloggi (ALLEGATO F).

Il Certificato di Ultimazione dei lavori dei fabbricati, rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico dell'ATERP di Catanzaro (ALLEGATO F), indica la data del 19 ottobre 1960, anteriore quindi, al 02 settembre 1967 in cui i fabbricati si considerano privi di licenza edilizia.

Agli atti dell'ufficio tecnico risulta, però, un'istanza di condono ai sensi della legge 47/85, presentata **in data 29/03/1986, protocollo generale n. 11452, pratica n. 2737, della ditta Scida Domenico nato a Catanzaro il 09/09/1915**, riferita ad un ampliamento dell'appartamento ottenuto per chiusura di un terrazzo e la realizzazione di un bagno. Secondo quanto dichiarato dal Responsabile del Procedimento alla scrivente, con comunicazione del 15/04/2015 prot. N. 31400 (ALLEGATO F), tale pratica risulta procedibile in quanto è stata pagata l'intera somma dell'oblazione, ma allo stato attuale non può essere definita perché carente della documentazione prevista per legge e per la quale si rimanda all'Allegato F.

Pertanto, si consiglia di mettere in vendita l'immobile dopo aver definito la suddetta pratica e aver ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Le spese per la definizione della pratica sono quantificabili in € 3.700,00 comprensive di spese documentali deposito pratica e spese parcella del tecnico abilitato.

In merito all'esistenza della dichiarazione di agibilità la sottoscritta dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro non ha rinvenuto alcun Certificato di abitabilità/agibilità e non potrà essere richiesto prima di aver ottenuto il Permesso di Costruire in Sanatoria di cui alla pratica sopra descritta.

L'articolo 30 del decreto legge 69/2013 (decreto del Fare), integrando l'art. 24 del T.U.E. D.P.R. 380/2001, ha introdotto la possibilità del rilascio del certificato di "agibilità parziale" riguardante cioè solo porzioni, funzionalmente autonome, di un determinato fabbricato, o solo alcuni edifici, nell'ambito di più vasti e articolati complessi immobiliari (i "condomini orizzontali" e i "super-condomini").

L'agibilità parziale **può essere richiesta anche per singole unità abitative**, purché siano funzionanti e rispettose dei punti elencati di seguito.

- Realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria, funzionali rispetto all'edificio in questione.
- Completate e collaudate le opere strutturali connesse.
- Certificati tutti gli impianti.
- Portate a completamento le parti comuni.

Con l'entrata in vigore del decreto SCIA 2 (D.Lgs n. 222/2016) non è più possibile richiedere al Comune il certificato di agibilità. Da dicembre 2016 l'agibilità è divenuta "Segnalazione Certificata



di Agibilità", un'**attestazione sottoscritta dal titolare della pratica e dal tecnico incaricato/direttore dei lavori in autodichiarazione** alla quale deve essere allegata la documentazione prevista per legge che consiste generalmente in:

- *Asseverazione del professionista incaricato sulla conformità dell'opera realizzata al progetto presentato;*
- Dichiarazione di Conformità degli impianti da parte dell'impresa installatrice;
- Collaudo Statico (nel nostro caso Perizia Giurata attestante L'Idoneità Statica) e certificazione di conformità antisismica;
- Denuncia dell'immobile in Catasto;
- Relazione relativa al superamento delle barriere architettoniche, e sulla sussistenza delle condizioni sanitarie richieste;
- Nel caso di agibilità parziali per unità immobiliari con spazi comuni: dichiarazioni di conformità o rispondenza degli impianti installati negli spazi comuni;

Tenendo conto che parte della documentazione risulta presente nella pratica di Condonio Edilizio (idoneità statica – Denuncia dell'immobile in catasto) è possibile arrivare all'ottenimento dell'Agibilità attraverso l'integrazione degli attestati mancanti con una spesa comprensiva dei diritti per deposito pratica e onorario del tecnico di circa € 1.300,00.



### 6.3 Prospetto Dati Urbanistici ed Edilizi

Dal punto di vista della regolarità edilizia ed urbanistica, la stessa, può riassumersi attraverso la seguente tabella :

Tabella 6. 3.a

PROGETTO DEPOSITATO	APPROVAZIONE DEL PROGETTO E NULLA OSTA	DIFFORMITA' RICONTRATE	COSTI OCCORRENTI ALLA REGOLARIZZAZIONE
Istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 presentata in data 29/03/1986, protocollo generale n. 11452, pratica n. 2737, della ditta  relativo all'immobile sito in Catanzaro Via Padre Vincenzo Merante, 3 Fg. 21 Part. 200 Sub. 17	1) Permesso di Costruire in Sanatoria <i>in Itinere</i> da definire secondo le indicazioni contenute nella comunicazione al CTU prot. 31400 del 15/04/2015	A) Ampliamento di superficie. B) Non risulta essere stato richiesto, né rilasciato il certificato di agibilità relativo all' unità immobiliare in oggetto; C) Non è stato rilasciato il Certificato ai sensi della 46/90 D) Manca l'Attestato di Prastazione Energetica	A) La difformità potranno essere sanate ai sensi della legge sul Condono Edilizio n. 47/85. Il costo complessivo è di €. 3.500,00, da arrotondare ad <u>€ 3.700,00</u> comprensivo dell'Attestato di Prestazione Energetica D) che potrà essere redatto dallo stesso tecnico incaricato B) Potrà essere richiesto mediante autocertificazione di professionista abilitato previa revisione, istallazione degli impianti mancanti e certificazione di adeguamento di impianto elettrico al D.L. 37/2008 C) (ex legge 5 marzo 1990, n. 46) e integrazione dei certificati/attestati previsti, al costo complessivo di € 3.300,00

## QUESITO N. 7

### Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica

#### RISPOSTA

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia, impianto idrico e fognario con regolare allaccio alla condotta comunale e di impianto di riscaldamento autonomo a gas. I suddetti apparati risultano funzionanti.

Tuttavia l'impianto elettrico è da revisionare e **manca la Certificazione di Adeguamento al Decreto Legge n. 37/2008 (ex. L. 46/90)** in grado di regolare la sicurezza degli impianti elettrici, radiotelevisivi



e idrosanitari presenti all'interno dell'alloggio. Per quanto riguarda l'impianto di illuminazione ed aerazione sono rispettati i requisiti minimi, ad eccezione del secondo bagno privo di affaccio esterno, dove è assente l'impianto di areazione forzata.

I costi per la revisione degli impianti compresa l'installazione di impianto d'areazione forzata nel bagno e il rilascio di Certificato di Conformità sono di circa € 2.000,00

Per quello che concerne la situazione energetica occorre precisare che con l'entrata in vigore del D. lgs. 63/2013 del 5 giugno 2013, l'attestato di certificazione energetica è stato sostituito, dall' Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). L'obbligo di allegare L'A.P.E. all'atto di vendita o contratto di locazione ricorre dal 03/08/2013 data di emanazione della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013. Non avendo avuto dati certi all'atto del sopralluogo, la sottoscritta ha chiesto riscontro presso il settore Politiche Energetiche della Regione Calabria dal quale si evince che **l'appartamento non dispone di A.P.E aggiornato alle nuove disposizioni sui calcoli emanate dai decreti interministeriali del 2015.** ( ALLEGATO G).

L'A.P.E. può essere redatto dal direttore dei lavori (o altro tecnico abilitato) e presentati al Comune di competenza contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o, come nel caso specifico, alla documentazione per la pratica di Condono Edilizio di cui sopra al QUESITO N. 6. Inoltre, **deve** essere trasmesso dal tecnico, entro 15 giorni, agli uffici della Regione – Settore Politiche Energetiche ed Efficienza Energetica - , sotto forma di atto notorio ai sensi art.12 D. lgs. 63/2013.

## QUESITO N. 8

**Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari**

### RISPOSTA

I debitori in regime di comunione dei beni, sono proprietari dell'immobile con atto di compravendita del notaio Tozzi Giuliana (Atto tra vivi - repertorio n. 32.790 del 05/12/2000 – (ALLEGATO E). Non risultano altri comproprietari.

**Si segnala che nel suddetto titolo di proprietà non risulta menzionata l'istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, presentata in data 29/03/1986 di cui al punto n. 6.**

Allo stato attuale l'immobile non risulta occupato da terzi e viene utilizzato come residenza dai proprietari.

## QUESITO N. 9

**Stima del compendio pignorato**



## RISPOSTA

### 9.1 \_ Premessa

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto dei criteri logici della disciplina estimativa e secondo i seguenti parametri:

- a) Il valore di mercato: il valore di un bene è dato da quanto è prevedibile che se ne possa ricavare se posto in vendita;
- b) Elementi noti quali le quotazioni di mercato per immobili di pari caratteristiche;
- c) Elementi specifici di stima quali l'età, la qualità e la posizione dell'immobile;
- d) Capitalizzazione del reddito

Il metodo seguito per la determinazione del valore attuale del bene tiene conto, per quanto possibile, di tutti i fattori sopra descritti e di diversi criteri di stima per rafforzare il proprio giudizio e renderlo valido e attendibile.

Per la stima del più probabile valore del bene in esame si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo tra 2 criteri di stima:

Per via analitica \_ si è scelto il metodo di capitalizzazione del reddito che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato per fabbricati simili, a cui vanno detratte le spese;

Per via sintetica \_ si è scelto per determinare il valore di un immobile moltiplicando il prezzo di mercato di nuovi fabbricati per specifici coefficienti di riduzione o maggiorazione.

Per quanto riguarda la superficie convenzionale è stato utilizzato il valore commerciale del bene ossia la superficie lorda come prevista in un normale rapporto di compravendita sempre tenendo conto dei coefficienti correttivi in percentuale per superfici diverse da quella residenziale come riporta la sottostante tabella

**PRIMA STIMA**

### **9.2 Procedimento di stima per via analitica**

#### *CALCOLO DEL REDDITO ANNUO*

Gli esiti di una breve indagine presso le agenzie immobiliari locali hanno evidenziato la modesta entità del mercato locativo degli immobili, adibiti a civile abitazione, con caratteristiche simili a quelle oggetto della stima e ubicati nella zona. Il valore individuato per metro quadro al mese è nell'ordine di euro 3,0 al mq di superficie.

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie di alloggio, viene così determinato:

$R_1 = \text{Canone annuo posticipato (Cap)}$

$\text{Cap} = \text{Canone mensile anticipato (Cma)} \times 12,325$

$\text{Cma} = 111,4 \text{ mq} \times 3,0 \text{ €/mq} = \text{€ } 334,20$



$$\text{Cap} = 334,20 \times 12,325 = \text{€ } 4119,00$$

$$R_1 = \text{€ } 4119,00$$

#### CALCOLO DEL REDDITO ANNUO NETTO

In base alle informazioni ricevute dal proprietario dell'immobile si è potuto stilare un resoconto delle varie spese relative all'immobile:

- spese per manutenzione ordinaria	6,00 %
- spese per servizi	2,00 %
- alea per stitti ed inesigibilità	3,00 %
- spese per l'assicurazione	0,50 %
- aliquote di ammortamento	0,50 %
- aliquote per imposte e tasse	15,00 %
<b>TOTALE DI SPESE</b>	<b>27,00 %</b>

Le spese si identificano, pertanto, nell'aliquota percentuale del 36 % del  $R_1$  pertanto:

$$S = R_1 \times 25 \% = 4.119,00 \times 0,27 = \text{€ } 1.112,13$$

Il reddito annuo netto risulta dunque:

$$R_n = R_1 - S = \text{€ } 4119,00 - \text{€ } 1.112,13 = \text{€ } 3.006,87$$

#### Calcolo del saggio di capitalizzazione

Nel Comune di Catanzaro, il valore del saggio di capitalizzazione per abitazioni di tipo economico in buono stato corrisponde mediamente al 3,8%. Per calcolare il saggio effettivo sarà, adesso necessario individuare ed apportare le variazioni (positive e/o negative) in relazione ai vari aspetti significativi per l'immobile.

#### 1 CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE E TECNOLOGICHE DELL'IMMOBILE:

- centralità rispetto al centro urbano, trasporti (+ 0,05 %);	
- previsione di miglorie nella zona (+0,10 %);	
- possibilità di espansioni future (+ 0,15 %);	
- disponibilità di spazi circostanti a parcheggi (- 0,05 %).	
- presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (- 0,28 %);	
- caratteristiche di prospicenza e luminosità (- 0,20 %);	
- uso corretto dell'immobile (- 0,05 %);	
- particolari negative caratteristiche estrinseche (+ 0,20 %);	
	- 0,08 %

#### 2 CARATTERISTICHE DI PRODUZIONE

- pagamento dell'immobile in tempi lunghi (+ 0,10 %);	+0,10 %
	18



TOTALE + 0,02 %

Il saggio effettivo di capitalizzazione è :

$$\text{reff} = \text{rm} + 0,02 \% = 3,82 \%$$

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER STIMA ANALITICA

$$\underline{Vm1 = Rn / \text{reff} = 3006,87 / 0,0382 = \text{€ } 78.713,87 \text{ (circa } 707,00 \text{ euro/mq).}$$

**Vm1/mq = € . 707,00**

**SECONDA STIMA**

### **9.3 Procedimento di stima per via sintetica**

Gli elementi di valutazione sono:

- Superficie residenziale lorda a mq;
- Prezzo medio ordinario e recentemente applicato per edifici di nuova costruzione;
- Coefficienti di merito attribuibili al bene in oggetto.

La sottostante tabella sintetizza le operazioni per determinare la stima del bene in oggetto

**Tabella 9.3.a**

A	B	C							V
		Coefficienti di merito							
Superficie commerciale del bene	Prezzo medio per fabbricati nuovi	Caratteristiche posizionali	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Caratteristiche tipologiche	Stato di conservazione e manutenzione	Velustà	Caratteristiche ambientali estrinseche	Valore di mercato (A x B x C)
111,4	1600,00	1,20	0,90	0,80	0,80	1,00	0,70	0,90	Euro 77.615,67

$$\underline{Vm2 = \text{€ } 77.615,67 / \text{mq} \cdot 111,4 = \text{circa } 697,00 \text{ € /mq}}$$

**Vm2/mq = € . 697,00**

**TERZA STIMA**

### **9.4 Stima sintetica-comparativa per confronto diretto**



La stima sintetico-comparativa quindi si esplica attraverso un'indagine conoscitiva dei mercati locali in cui è sito il bene e consente, attraverso l'analisi delle casistiche di compravendita l'esplicazione della seguente proporzione:

$$SV : Sp = Vx : px$$

$$Vx = ( SV / Sp ) px$$

dove :

SV = somma di recenti e normali valori di mercato di fabbricati simili presi a confronto;

Sp = somma di parametri normali degli stessi fabbricati simili;

Vx = il più probabile valore normale di mercato del fabbricato oggetto di stima;

px = parametro normale del fabbricato oggetto di stima.

Premesso che il parametro normale usato nelle compravendite avvenute nel territorio per immobili di civile abitazione è il metro quadro ed avendo il C.T.U. assunto informazioni presso operatori e tecnici qualificati e grazie, anche, ai dati raccolti presso alcune agenzie immobiliari, è stato possibile conglobare una serie di informazioni utili in merito ad alcune trattative di compravendita. Gli immobili considerati presentano caratteristiche simili, per tipologia ed età, al cespite analizzato.

FONTE	DESCRIZIONE SINTETICA UNITA' IMMOBILIARE	MQ	PREZZO DI VENDITA
TECNOCASA	APPARTAMENTO composto da quattro locali	120	88.000 € <b>733 €/mq</b>
TECNOCASA	APPARTAMENTO composto da tre locali	98	59.000 € <b>602 €/mq</b>
MB Immobiliare servizi	APPARTAMENTO composto da tre locali	85	90.000 € <b>1.058 €/mq</b>
REALCASA	APPARTAMENTO composto da tre locali	85	83.000 € <b>976 €/mq</b>
CATANZARO IMMOBILIARE SRL	APPARTAMENTO composto da quattro locali	110	83.000 € <b>754 €/mq</b>
<b>PREZZO MEDIO UNITARIO</b>			<b>825 €/mq</b>

Si deduce, quindi, un prezzo medio unitario di circa euro 825,00/mq da cui :

$$Vm3 = 825,00 \times 111,43 = \text{euro } 91.930,00.$$

$$Vm3/mq = \text{€ } 825,00$$

**MEDIA DELLE STIME**

## **9.5 Riepilogo e sintesi delle metodologie di stima**



Media dei valori desunti dai metodi di stima :

1 - Stima per via analitica (Vm1)	€. <u>78.713,87</u>
2 - Stima per via sintetica (Vm2)	€. <u>77.615,67</u>
3 - Stima sintetica-comparativa per confronto diretto (Vm3)	€. <u>91.930,00</u>
<b>Totale</b>	€. 248259,54/ 3 = €. 82.753,18

**VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE**  
**(in cifra tonda)**  
**€. 83.000,00**

#### **9.6 Valore commerciale del bene**

Il valore più attendibile e commerciale del bene oggetto della causa si ottiene decurtando dal valore medio precedentemente stimato le spese occorrenti per la regolarizzazione dello stesso immobile dal punto di vista catastale, edilizio ed urbanistico per come si evince dal seguente schema:

#### Adeguamenti e Correzioni del Bene Stimato

VALORE MEDIO STIMATO DEL BENE	83.000,00
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZAZIONE :	
CATASTALE – vedi paragrafo 1.3	1.000,00
EDILIZIA (condono e certificazione energetica) – vedi tabella 6.3,a	3.700,00
EDILIZIA (segnalazione certificata agibilità e certificazione impiantistica elettrica) –vedi tabella 6.3.a	3.300,00
<b>VALORE COMMERCIALE DEL BENE</b>	<b>EURO 75.000,00</b>

**VALORE COMMERCIALE DEL BENE**  
**€. 75.000,00**



## CONCLUSIONI FINALI

Risposte sintetiche ai quesiti da allegare all'ordinanza di vendita

E' stato individuato un LOTTO UNICO DI VENDITA con descrizione sommaria del bene pignorato.  
Tutte le restanti indicazioni sono ripartite nei precedenti capitoli

### **LOTTO DI VENDITA**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente all'unità immobiliare per civile abitazione, ubicata in Catanzaro, Via Padre Vincenzo Merante, 3 - in catasto al foglio n. 21 part. 200 sub 17 Piano Terzo – confini: appartamento di cui al sub. 16, Via Padre Vincenzo Merante, appartamento di cui al sub. 6, corte comune; Stato di possesso: coniugi in comunione legale. Il bene è rappresentato da un appartamento facente parte di un maggiore fabbricato e composto da quattro vani + due bagni, per complessivi mq. 111,4. L'immobile è conforme alla vigente normativa urbanistica, ma risulta aperta una pratica di condono edilizio ai sensi della legge 47/85, in attesa di definizione. Necessita inoltre di Segnalazione Certificata Abitabilità e Certificazione Impianti oltre a regolarizzazione catastale per adeguamento planimetria ed intestazione.**

**Valore di Stima del Lotto di Vendita : €. 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**

Ciò è quanto in fede e serena coscienza il C.T.U. rassegna in espletamento dell'incarico ricevuto.  
Catanzaro, 16/05/2019

Il C.T.U.  
Arch. Adele Toraldo

Al presente rapporto di consulenza sono inoltre allegati e ne sono parte integrante :

- A) Verbale di sopralluogo
- B) Rilievo fotografico
- C) Elaborati grafici
- D) Allegati catastali
- E) Allegati ipotecari
- F) Allegati comunali
- G) Allegati Ag. Entrate e Regione

