

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO TRIBUNALE DI CATANZARO – PRIMA SEZIONE
CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 112/2018

Rito: ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo generale: 112/2018

Giudice: GIOIA GIOVANNA

Parti: BANCA DEL CATANZARESE - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETÀ
COOPERATIVA

Debitore: [REDACTED]

Il C.T.U.: arch. Francesca Savari



L'INCARICO

In data 26 settembre 2018, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catanzaro, Dr.ssa Giovanna Gioia, nominava la sottoscritta arch. Francesca Savari, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catanzaro al n. 1638 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n.112/2018 relativa alla stima dei beni pignorati siti in Albi (CZ); in data 02.10.2018 la sottoscritta accettava l'incarico e si impegnavano a rispettare l'impegno, entro 20 giorni dall'accettazione dell'incarico ad effettuare il sopralluogo, ed a consegnare entro il 15.10.2018 la seguente relazione, al fine di rispondere a quanto richiesto.

I QUESITI

L'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U. l'incarico riferito ai seguenti punti oltre al valore degli immobili pignorati:

- 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 di 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 di 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 es. 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 congruagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno comunque a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 manutenzione, 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 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;



10) in caso di opere abusive, il controllo delle 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 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'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla sua situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo preteso di Euro 200,00;

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e del sopralluogo avvenuto in data 10.10.2018 alle ore 15,00 presso l'immobile sito nel Comune di Albi, frazione di San Giovanni di Albi alla via Nazionale, I traversa n. 22, al primo piano dell'immobile, in presenza del custode giudiziario: avv. Vincenzo Ranieri, del creditore nella persona dell'avv. Giuseppe Talarico e del debitore, sig. [REDACTED] (il tutto come da verbale allegato), a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica per rispondere ai quesiti posti dal Sig. G.E.:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'immobile, oggetto del pignoramento, si trova al primo piano di uno stabile composto da n. 3 piani fuori terra, all'interno del Comune di Albi (CZ) frazione di San Giovanni di Albi, alla Via Nazionale, I traversa n. 22.

Dalle indagini eseguite emerge che i predetti beni pignorati consistono in:

- diritto immobiliare di proprietà per 1/1, sulla consistenza immobiliare sita in Albi, frazione di San Giovanni di Albi (CZ), Via Nazionale, I traversa n. 22 e più precisamente contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 con n. di particella 754 e sub. 9 (come da visura catastale ed estratto di mappa allegati):
 - corpo di fabbrica sito al piano primo, abitazione di tipo economico, categoria A/3 classe 2, consistenza 7 vani di 143 mq totali comprensivi di n. due balconi, così come riportato in visura (secondo le planimetrie catastali i mq. totali ammontano a 115,00).

Il bene confina con:

- N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 con n. di particella 754 sub. 16 di proprietà del [REDACTED]
- N.C.E.U. al Foglio di mappa n. 13 con n. di particella 754 sub. 10 vano scala, bene comune non censibile;



- con corte del fabbricato;

Foto n. 1 - Veduta complessiva del territorio comunale

Foto n. 2 - Area sui cui insiste il fabbricato

Foto n. 3 -4 - Ingresso che porta alla Proprietà

Foto n. 5 - Altra veduta dell'ingresso

Foto n. 6-Veduta dell'ingresso all'abitazione sita al piano primo

Foto n. 7 - 8:Ingresso e soggiorno

Foto n. 9- 10: Cucina con affaccio

Foto n. 11 -12:Angolo lavanderia e bagno della zona giorno

Foto n. 13 -14: Disimpegno e cameretta di sgombero

Foto n. 15 -16:Camera dei ragazzi

Foto n. 17 - 18:Camera matrimoniale

Foto n. 19 - 20: Bagno della zona notte

2. TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene oggetto della perizia è pervenuto al Sig. [REDACTED]
[REDACTED] prima residente
a [REDACTED], tramite atto di compravendita N.57915 Rep. E N.
16043 Racc., stipulato presso lo studio dell'avv. ANTONIO ANDREACCHIO, Notaio in
Soverato iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona,
Lamezia Terme e Vibo Valentia da: [REDACTED]
[REDACTED] residente a [REDACTED]
[REDACTED], L'atto porta la data del 2 dicembre
2005.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà condominiale del fabbricato e
delle aree comuni.

Non vi sono comproprietari per l'immobile oggetto della perizia.

Si allega copia dell'atto.

3. Stato di possesso del bene

Il bene risulta essere occupata dal Sig. [REDACTED] dalla moglie e dai suoi tre figli. Nessun contratto
di affitto risulta essere stato registrato prima del pignoramento, dalla data di acquisto fino ad ora è
stato sempre occupato dalla famiglia sopra citata.



4. Criterio di stima adottato

Descrizione dell'immobile

■ CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile da analizzare è situato nel territorio del Comune di Albi, in cima ad una piccola altura da cui è facilmente raggiungibile il centro della frazione San Giovanni di Albi sita ai piedi del centro storico del paese; per poter usufruire di diversi servizi quali piccoli negozi, ufficio postale è necessario possedere un mezzo proprio. Nelle vicinanze c'è presenza di altri nuclei abitativi singoli, occupati anch'essi da poche famiglie. Grazie all'immediata vicinanza di boschi e alla sufficiente distanza dalle strade principali maggiormente trafficate si ha un'ottima salubrità dell'aria. Il fabbricato, situato sopra un dosso e circondato da pochi edifici, si trova in una posizione panoramica da cui è visibile l'intera valle.

■ CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'appartamento è collocato al secondo piano di uno stabile formato da tre piani abitabili. Il fabbricato è dotato di un parcheggio esterno (3 posti macchina circa) raggiungibile da strada privata soggetto a comune utilizzo con tutte le famiglie del palazzo.

L'ingresso è possibile da un'entrata principale autonoma accessibile direttamente dal parcheggio. La porta principale in alluminio bianco, conduce all'ampio vano scala.

La superficie commerciale dell'immobile è di 115.00 metri quadrati e le superfici calpestabili dei singoli locali sono di seguito elencate:

- ampio salone con ingresso, zona pranzo, angolo relax con termocamino e piccolo ribassamento sulla stessa zona, mq. 32.00;
- cucina abitabile con balcone, mq. 15.15;
- bagno con antibagno adibito ad angolo lavanderia mq. 9.00;
- piccolo disimpegno che porta alla zona notte mq. 6.45;
- camera da letto singola, mq. 8.10;
- camera da letto doppia, mq. 13.75;
- camera matrimoniale, mq. 21.10;
- bagno zona notte mq. 10.00;

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. il tetto a più falde con orditura portante in travi di c.a. e manto di copertura in coppi. Le fondazioni sono eseguite in calcestruzzo armato. I solai sono realizzati con travetti e pignatte, le scale che collegano i vari piani, poggiano su di una soletta in c.a. e sono rivestite di marmo. Le tamponature esterne perimetrali sono realizzate con blocchi di laterizio con uno spessore di 30 cm con uno strato di intonaco. I muri divisorii interni dell'alloggio sono realizzati in mattoni forati da 10 cm.

La pavimentazione è in grés porcellanato; per il bagno sono state usate piastrelle in ceramica. All'esterno dell'edificio l'intonaco è realizzato con malta tradizionale, all'interno invece, con malta



tradizionale liscia. La tinteggiatura esterna dell'edificio è eseguita con intonaco giallo, all'interno, è eseguita con pittura del tipo lavabile.

Gli infissi sono realizzati interamente in legno, con vetro doppio, le persiane sono in alluminio bianco.

Il portone d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato, le porte interne sono esclusivamente in legno.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con placche in plastica e con corpi illuminanti che garantiscono una ottima visibilità.

L'impianto di riscaldamento è, funzionante mediante caldaia autonoma a gas, che garantisce acqua calda per il bagno e la cucina e anche per i radiatori in ghisa. Un termocamino curvo, garantisce il riscaldamento invernale.

Le facciate dell'immobile presentano tutte almeno una apertura, il rapporto aero illuminante è ben proporzionato.

L'immobile oggetto della stessa perizia è orientato verso sud. Il soggiorno è dotato di una finestra molto grande che fornisce un buon rapporto di aero-illuminazione anche grazie alla loro posizione verso sud ed est.

Al suo interno le condizioni sono, allo stesso modo, molto buone.

L'altezza media dell'alloggio è di 2.70 ad eccezione di parte del bagno della zona notte il cui pavimento risulta essere rialzato di una ventina di cm.

Nell'appartamento sono presenti alcuni elettrodomestici (tv, lavatrice, frigorifero, forno elettrico) nonché l'intera mobilia in legno, di buona finitura lavorata artigianalmente, così come la camera matrimoniale; gli arredi, in generale, sono ben tenuti.

Trattandosi nella fattispecie di un immobile a destinazione residenziale si è ritenuto opportuno effettuare la stima in linea con i criteri desunti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre anno 2017 (ultimo censito), valutando il costo attuale di costruzione dei manufatti degradato per lo stato di funzionalità e obsolescenza per vetustà e sommandovi il costo delle aree valutato in funzione della appetibilità commerciale.

- ❖ per ciò che concerne il fabbricato, i valori dell'Agenzia delle Entrate per le abitazioni di tipo economico come questa in questione, si orientano tra i 450 ed i 550 euro/mq;



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	600	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	550	L	1,5	1,8	N
Ville e Villini	NORMALE	570	700	L	1,9	2,3	N

come per prassi si considererà il valore medio pari ad Euro 500,00/mq.

Considerata la superficie Lorda dell'immobile pari a 115,00 circa x 500,00= Euro 57.500,00 a questa verrà applicato il valore di vetustà.

Spesso si riscontra che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare. In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

normale =

mediocre 10 – 15 %

superata 15 – 25 %

Considerato, quindi, l'anno di completamento del fabbricato risalente al 2006 la sua struttura portante in cemento armato e solaio gettato in opera, tramezzature in laterizio forato, pavimenti e rivestimenti in ceramica di buona finitura, intonaci interni ed esterni di tipo tradizionale, infissi del tipo tradizionale in legno con vetri doppi, persiane in alluminio, il coefficiente di vetustà (rilevato dal Borsino Immobiliare) per gli anni trascorsi sarebbe pari a 0.90 che in questo caso non verrà applicato, in quanto l'immobile risulta essere ben tenuto e tinteggiato, senza segni di usura.

Al valore di stima di unità può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche degli immobili ed in particolare:

➤ caratteristiche posizionali

- insediamento nei comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità.....1,20
- insediamento nei comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità.....1,00
- insediamento nei comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale.....1,00
- insediamento in comune piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata.....0,90



- insediamento in zona non perimetrata e degradata od in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla.....0,80
- caratteristiche ambientali intrinseche (esposizione per alberghi, ecc.,) ed estrinseche (salubrità dell'area, rumorosità, strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, ecc.,)
- ottime..... 1,10
- buone.....1,00
- mediocri.....0,90
- scadenti.....0,80

Considerando, quindi, che l'area di accesso al fabbricato si trova lungo la strada comunale nazionale, vale a dire una zona poco vicina ai servizi principali quali banche, uffici postali, negozi in genere, ospedali o guardie mediche ma anche con una notevole salubrità dell'aria, poca rumorosità, la stima ammonta a:

Euro 57.500,00 x 0.90 x 1.00 = Euro 51.750,00 approssimato per eccesso ad Euro 52.0000

5. Formazione di lotti separati, possibilità di divisione in natura

Essendo un unico lotto, l'immobile potrebbe essere separato e diviso al suo interno in due mini appartamenti, ma per poter realizzare ciò, bisognerebbe mettere mano agli impianti tutti e a predisporre un progetto di divisione e di suddivisione catastale. Ciò comporterebbe una notevole spesa.

6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;

Non è questo il caso della comproprietà, la proprietà è unica, il sig. [REDACTED] risulta essere unico proprietario.

7. Esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

In merito al punto 7, questo risulta essere legato strettamente ai punti 9 e 10 che seguiranno ma, ad ogni modo, si può affermare che per il bene interessato, non esistono oneri relativi alle spese condominiali in quanto non è mai stato costituito un condominio. Alle normali spese di gestione, provvedono gli stessi proprietari, alternandosi nelle pulizie del vano scala, ad esempio. Le spese a cui potrebbe far fronte un ipotetico acquirente potrebbero essere quelle che riguardano la pulizia della corte, ad esempio.



8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico

Al fine di verificare tale punto, ho effettuato personalmente una ricerca nella banca dati della Regione Calabria, e dopo essermi anche consultata con il tecnico comunale che ha gentilmente risposto ai quesiti richiesti, è possibile affermare che nella zona interessata, ricadente nella zona B del PRG vigente presso il Comune di Albi, non gravano vincoli di usi civici (come da risposta pec allegata).

Foto n. 21: Carta degli usi civici (in rosa la delimitazione delle aree su cui gravano i vincoli)

9 e 10. Verifica della regolarità urbanistica

Dopo essermi recata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Albi, ed aver fatto richiesto scritta (ivi allegata) di poter visionare la pratica in questione al fine di verificarne la regolarità urbanistica, il tecnico competente, geom. Domenico Ricca, ha provveduto a comunicare che:

- l'edificazione dell'immobile oggetto del presente atto è stata effettuata in conformità alla Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Albi in data primo febbraio 1999 n. 2 alla Sig.ra [REDACTED] e dà atto che il medesimo immobile era pienamente conforme al progetto relativo alla citata concessione edilizia e alle norme urbanistiche vigenti.
- In data 31.03.2006, con richiesta prot. n. 1087, la sig.ra [REDACTED] ha richiesto il rilascio del permesso a costruire in Sanatoria.
- Con nota del 07.06.2006 prot. n. 1774, sono state richieste alcune integrazioni da parte dell'ufficio tecnico alla pratica in sanatoria di cui sopra e altresì, è stato richiesto il pagamento delle somme di cui agli oneri di urbanizzazione ed al Contributo su costo di costruzione per un tot. di Euro 8.942,80.
- Che, ad oggi, non risultano essere state presentate da parte della sig.ra [REDACTED] le integrazioni richieste, né tantomeno si è provveduto a versare le somme di cui alla citata nota.

In conclusione, l'acquirente ha ereditato la responsabilità dell'abuso, con ogni conseguenza di legge che ne deriva; le spese per la regolarizzazione, sanzioni e responsabilità penale, sono nella maggior parte dei casi dell'acquirente e non del venditore. Pertanto, restano da sanare le difformità esistenti sull'immobile, ripresentando una nuova richiesta di permesso a costruire in sanatoria con pagamento dell'oblazione secondo la valuta attuale determinate dal comune.

11. Verifica degli impianti esistenti

Considerate le buone caratteristiche dell'immobile, gli impianti idrico sanitari, elettrici e di riscaldamento, del tipo sottotraccia, non necessitano di una revisione o totale rifacimento in quanto sono conformi con le normative vigenti garantiscono la sicurezza sul loro utilizzo.



Si allega Attestato di prestazione energetica.

Elenco Allegati:

Certificazioni avvenuto invio e ricezione comunicazione primo sopralluogo
Verbale di sopralluogo
Visure catastali
Estratti di mappa con indicazione delle particelle oggetto della perizia
Elaborato planimetrico
Visura planimetrica
Atto di compravendita
Ispezione ipotecaria
Richiesta Ufficio tecnico di Albi
Ape con ricevuta di accettazione presso ufficio Regione Calabria e carta identità

San Vito sullo Ionio, li 14.10.2018
il CTU
Arch. Francesca Savari



VERBALE DI RICOGNIZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2018

L'anno 2018 nel mese di Ottobre il giorno 10 alle ore 15.00 in Albi (CZ) alla Via Nazionale n. 22.

Io sottoscritto arch. Francesca Savari con studio in San Vito sullo Ionio (CZ), Consulente Tecnico d' Ufficio in ordine alla Procedura Esecutiva Immobiliare 112/2018, con nomina accettata in data 02.10.2018 in concorso con il/il Sig./Sig.ra [REDACTED], l'avv. Talarico Giuseppe per conto della Banca Del Catanzarese - Credito Cooperativo - S.C. - Cooperativa Via San Francesco Di Paola Snc Marcellinara (CZ) ed il custode Giudiziario avv. Vincenzo Ranieri, effettuo il sopralluogo presso i luoghi del pignoramento e relativi accessori, effettuando anche rilievi fotografici.

Il presente verbale di ricognizione viene chiuso alle ore 15,30

Del che è verbale che letto e confermato viene sottoscritto.

[REDACTED]

Dichiarazioni spontanee rese dall' esecutato:

.....
.....



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2018

Dati della richiesta	Comune di ALBI (Codice: A155) Provincia di CATANZARO Foglio: 13 Particella: 754 Sub.: 9
Catasto Fabbricati	

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	13	754	9			A/3	2	7 vani	Totale: 143 m² Totale escluse aree scoperte*: 141 m²	Euro 336,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAZIONALE n. 22 piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/12/2005 Repertorio n.: 57915 Rogante: ANDREACCHIO ANTONIO Sede: SOVERATO Registrazione: Sede: COMPRARENDITA (n. 14919.1/2005)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).