

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.
ESPROPRIO 203/2013



Contro



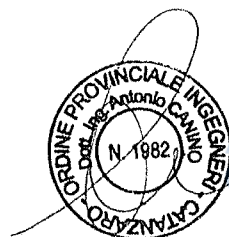
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2015

Taverna, 08 ottobre 2015

Il C.T.U.

Ing. ANTONIO CANINO



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARI**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. ESPROPRIO 203/2013**[REDACTED]
Contro
[REDACTED]**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO****1. PREMESSA**

Con ordinanza del 14/04/2014 il giudice dell'Esecuzione dr.ssa Song Damiani nominava il sottoscritto ing. [REDACTED] e residente a Taverna [REDACTED] con studio in Piazza G. Ricca 2 88055 Taverna (CZ) e sede operativa in via N. Lobardi 1 88100 Catanzaro, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al numero 1982 CF: [REDACTED] P.Iva 02527820795 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

Nell'udienza del 8/05/2014, accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento come prescritto alla presenza delle SS.LL. Ill.me, il sottoscritto accoglieva i quesiti proposti e riportati e prestava il giuramento di rito.

In data 09/05/2014 il sottoscritto si recava presso gli uffici della Cancelleria per acquisire in copia gli atti e i documenti prodotti dalle parti.

Successivamente tramite PEC il sottoscritto C.T.U. convocava le parti per il giorno 29 maggio 2014 alle ore 09,30 presso l'immobile di via L. Pascali num.6 per dare avvio alle operazioni peritali.

Entro la data e i tempi stabiliti il sottoscritto consegnava la relazione di consulenza tecnica d'ufficio.



Nelle udienze successive il giudice richiedeva alcune integrazioni in particolare sulla possibilità di valutare l'immobile in tre parti separate, dando incarico al CTU di accatastare il locale di ingresso a cui non era associato alcun sub.

Nel procedere alla redazione della pratica catastale (DOCFA) per la costituzione di un bene comune non censibile e l'assegnazione di un sub al locale di ingresso è stata riscontrata dal sottoscritto l'assenza di un elaborato planimetrico del fabbricato ed è scaturito anche che per una variazione catastale num. 2677.1/2008 del 09/10/2008 (prot. n. CZ0244282) Bonifica identificativo Catastale effettuata d' Ufficio dall'agenzia del Territorio (Catasto), nella quale veniva assegnato alla particella un numero già presente sul foglio catastale ,c'era quindi una difformità tra il numero della particella sul catasto terreni e sul catasto fabbricati.

Per tale motivo veniva respinto un primo Docfa (il ctu non poteva essere a conoscenza di tale situazione) e il sottoscritto ha dovuto procedere alla richiesta di una bonifica catastale con variazione dell' elaborato planimetrico e successivamente si è potuto procedere alla presentazione del DOCFA del 26/09/2015 num. CZ0097484.

2. QUESITI PERITALI

Nella udienza del il giudice formulava i seguenti quesiti:

- 1. L'identificazione del bene comprensiva dei dati catastali e dei confini*
- 2. Una sommaria descrizione del bene, comprensiva dei dati catastali da allegare all'ordinanza di vendita (anche su cd)*
- 3. Lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento*
- 4. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5. L'esistenza di formalità, vincoli ed 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
" Dispone inoltre che il CTU, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg dal conferimento dell'incarico) depositi in Cancelleria breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti 2) e 3).
9. Nelle udienze seguenti si richiedeva di redigere le pratiche catastali per l'attribuzione del sub al vano dell'ingresso e di valutare singolarmente i tre mini appartamenti e i costi necessari a renderli indipendenti tra loro(se possibile)

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGO

Utilizzando modi e rispettando i tempi previsti, tramite PEC il sottoscritto C.T.U. convocava le parti per il giorno 29 maggio 2014 alle ore 09,30 presso l'immobile di via L. Pascali num.6 per dare avvio alle operazioni peritali.

Al sopralluogo erano presenti come da verbale Allegato il dott. [REDACTED]

[REDACTED] il consulente tecnico di parte l'ing. Roberto Vitaliano Oliverio.

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha provveduto a effettuare delle verifiche metriche sulle dimensioni dell'immobile, un approfondito rilievo fotografico e una verifica degli impianti e delle attrezzature esistenti.

Successivamente in data 7 luglio il sottoscritto, previo avviso al proprietario, si recava presso l'immobile per un ulteriore sopralluogo per la verifica delle integrazioni.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (risposta al quesito num.1 e 2)**Premessa**

L'immobile è sito in via Luigi Pascali 88100 Catanzaro numero 6 e risulta individuato catastalmente al foglio num. 40 particella 262 sub 10,11,12 20 ;

Nella denuncia di variazione catastale del 19/02/1996, con la quale si suddivideva l'originario appartamento in tre sub indipendenti inoltre, non veniva assegnato un sub al vano comune di ingresso, e dalle visure catastali risulta non essere presente l'elaborato planimetrico dell'intero immobile in quanto allora non era obbligatorio presentarlo se non fosse già stato presente in atti, per cui non era necessario che ci fosse perfetta corrispondenza tra l'ingombro prima e dopo la denuncia.

In seguito all'incarico di sistemazione della situazione catastale pregressa il sottoscritto accertava che l'immobile con la pratica num. 2677.1/2008 del 09/10/2008 (prot. n. CZ0244282) Bonifica identificativo Catastale effettuata d'Ufficio dall'agenzia del Territorio (Catasto) per allineamento Mappe le particelle in oggetto avevano assunto da particella 50 le seguenti denominazioni come da visure allegate:

- Foglio 40 particella 239 sub 10
- Foglio 40 particella 239 sub 11
- Foglio 40 particella 239 sub 12

Tale numero di particella 239 risultava essere assegnato ad un'altra particella, per cui è stato necessario richiedere e aspettare una nuova bonifica catastale da parte del personale interno all'Agenzia del Territorio e inoltre la situazione catastale presente in atti non risultava conforme alla realtà per cui è stato necessaria modificarla d'ufficio.

Dopo tutte le operazioni prima descritte le particelle risultano così correttamente individuate:

- Foglio 40 particella 262 sub 10
- Foglio 40 particella 262 sub 11
- Foglio 40 particella 262 sub 12



- Foglio 40 particella 262 sub 20 (Bene comune non censibile in comune agli altri 3 precedenti)

Descrizione generale dello stato attuale del bene

L'immobile è sito in via Luigi Pascali 88100 Catanzaro numero 6 e risulta individuato catastalmente al foglio num. 40 particella 262 sub 10,11 e 12 e 20 e confina con la proprietà di [REDACTED] il vano scale da un lato e con via [REDACTED]

Originariamente si trattava di un unico appartamento sito al piano terra in un condominio che con un intervento di ristrutturazione sulla cui legittimità si dirà in seguito, è stato diviso in tre mini appartamenti con un piccolo atrio di ingresso in comune.

Da misurazioni e verifiche effettuate dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato in data 30/05/2014 risulta che la situazione reale sia conforme a quanto presente in catasto;

L'appartamento è collocato in una distinta palazzina a quattro livelli attualmente in fase di ristrutturazione esterna; l'immobile è collocato in ottima posizione essendo il centro (piazza Matteotti) facilmente raggiungibile a piedi con cinque minuti di cammino e con nelle immediate vicinanze Scuole, una villa comunale, supermercati, ospedali, uffici postali e banche, negozi .

Per l'immobile è in corso un intervento di ripristino delle facciate e manutenzione dei manti impermeabilizzanti, ma nel suo complesso la palazzina si presenta in discreto stato di conservazione ad eccezione delle finiture esterne e delle pareti del vano scala interno che risultano in più punti scrostati e che denotano segni di umidità e mancanza di manutenzione.

Le finiture esterne e interne (ringhiere, balconi, pavimenti, rivestimenti , infissi) risultano di discreto livello e tipiche di una costruzione degli anni 60-70, povere ma comunque solide.

L'immobile è individuato a nord da via Pascali mentre a sud possiede un affaccio sulla rotatoria sopra il torrente Musofalo e una vista che si estende nel golfo di Squillace fino al mare, dando una grande luminosità agli ambienti esposti a sud.

L'immobile nella sua interezza possiede, secondo quanto dichiarato dal proprietario, in dotazione un parcheggio condominiale nel piazzale antistante

l'edificio, che benchè non custodito risulta un notevole valore aggiunto; è da precisare che il parcheggio risulta a disposizione dei tre appartamenti ma dagli incartamenti in possesso dello scrivente non si evince nulla in tale ottica e secondo il proprietario risulta assegnato all'immobile da sopraggiunti accordi condominiali.

L'intero immobile a quanto dichiarato dal proprietario e non risulta occupato da terzi o affittato a terzi, e non esistono a detta del suddetto proprietario contratti registrati.

La media del canone mensile per le spese di condominio si aggira intorno alle 80-100 euro mensili.

L'ingresso avviene tramite un unico portoncino in legno e da qui si accede ad un piccolo vano (sub 20 Bene comune non censibile), su cui insistono i tre ingressi dei tre mini appartamenti; dal portoncino subito a sinistra si accede al sub 10, dal portoncino di fronte al sub 11 e dal portoncino a destra al sub 12. Il vano in comune risulta rivestito con dei pannelli di sughero.

Vista la divisione anche catastale in tre unità immobiliari indipendenti si preferisce trattarli e valutarli separatamente .

Descrizione dell'Appartamento numero 1 Sub 10- PT Z.C.1 Cat . A2

Classe 1 Vani 2.5

Il primo miniappartamento è costituito da un soggiorno cucina, una camera da letto, un bagno.

La superficie netta utile complessiva è pari a :28,18 mq

Durante il sopralluogo del giorno 30 maggio i locali risultavano liberi e sgombri e a quanto dichiarato dal proprietario non risulta occupato da terzi.

L'accesso avviene tramite un portoncino blindato direttamente nel locale Soggiorno-cucina che ha una estensione netta di circa 14,03 mq e che è illuminato da una ampia finestra che da a Nord su via Pascali. La cucina ha uno sviluppo di circa 180 cm e risulta sufficiente alle esigenze dell'utenza di tale immobile.

Dalle vicinanze della cucina si può accedere tramite un piccolo disimpegno o al bagno o alla camera da letto. La camera da letto è esposta a nord su via L. Pascali e ha una superficie di circa 9,51 mq ed è illuminata ed areata da una



finestra , mentre il bagno è privo di illuminazione naturale ed è areato meccanicamente e ha una superficie di 2,84 mq.

I pavimenti risultano in cotto nel soggiorno cucina, in parquet di discreto livello nella camera da letto e in ceramica nel locale bagno.

I rivestimenti della cucina e del bagno si presentano in buone condizioni e presentano anche un certo grado di eleganza.

La cucina si sviluppa in circa 180 cm con un lavello una lavastoviglie e una piccola cucina a gas a quattro fuochi con piano in granito e con sovrastanti tre pensili da 60 cm ognuno, le finiture e i pannelli sono in legno massello colorato verde

Il bagno si presenta interamente piastrellato fino a circa 2.2 m con piastrelle in ceramica bianche intervallate dal due file di piastrelle colorate , e al suo interno sono presenti un vaso un bidet, e una doccia con box doccia in plastica.

Gli infissi sono gli originali in legno massello verniciato bianco e vetro singolo con tapparelle in legno mentre le porte interne sono in legno massello con maniglie economiche in materiale plastico.

Gli impianti elettrici sembrerebbero funzionare correttamente e le placche risultano in metallo, mentre i punti luce sono costituite da semplici portalampade con lampade ad incandescenza.

Gli arredi presenti, tavolo sedie mobili e letti, sebbene economici si presentano in discrete condizioni di conservazione.

Non risulta presente impianto di riscaldamento che avviene tramite due convettori elettrici di scarsa efficacia e dimensionamento, mentre l'acqua calda viene prodotta tramite uno scaldacqua elettrico, sia per usi igienici che alimentari.

Nel soffitto e nelle pareti del soggiorno sono presenti alcune macchie di umidità in via di assorbimento, che a detta del proprietario sono state il motivo dei lavori di manutenzione esterna condominiali e che sembrerebbero comunque in via di asciugatura ma che comunque richiederebbero una ritinteggiatura.

Descrizione dell'Appartamento numero 2 Sub 11 PT Z.C.1 Cat. A2 Classe

1 Vani 3.5

Il secondo miniappartamento è costituito da un soggiorno. un cucinino , una camera da letto, un bagno e un corridoio di ingresso.

La superficie netta utile complessiva è pari a : 57,78 mq

Durante il sopralluogo del giorno 30 maggio i locali risultavano liberi e sgombri e a quanto dichiarato dal proprietario non risulta occupato da terzi.

L'accesso avviene tramite un portoncino blindato direttamente nel corridoio di ingresso e distribuzione che permette l'accesso a tutti i locali.

A destra si accede in un ampio soggiorno che ha una superficie di circa 19,50 mq; il soggiorno è illuminato da un ampio infisso esposto a sud che permette l'accesso ad un balcone con una bella visuale che si estende fino al mare nel golfo di Squillace.

Il cucinino, che ha una estensione netta di circa 3.9 mq e che è illuminato da una ampia vetrata a sud-est circolare con un infisso in alluminio e vetro semplice che dà su via Pascali. La cucina ha uno sviluppo di circa 180 cm e risulta costituita da mobili e attrezzature uniformi appena sufficiente alle esigenze dell'utenza di tale immobile; nel cucinino è presente anche una lavatrice e il tutto si presenta in uno stato di non buona conservazione con presenza di carte da parati per il rivestimento delle pareti sotto l'infisso e da alcune perdite di acqua notate nel momento del sopralluogo.

Nelle vicinanze della cucina è presente il bagno, privo di illuminazione naturale ed è areato meccanicamente e dotato di una doccia incassata nelle murature, un vaso e un bidet.

La camera da letto è esposta a nord su via L. Pascali e ha una superficie di circa 12,63 mq ed è illuminata ed areata da due finestre, risulta abbastanza ampia e funzionale e il piccolo vano di accesso ad essa è stato controsoffittato ed è stato ricavato un capiente vano ripostiglio.

I pavimenti risultano in cotto nel soggiorno cucina, in parquet di discreto livello, ma cattivo stato di conservazione, nella camera da letto e in ceramica nel locale bagno. Il parquet della camera da letto risulta in alcuni punti sollevato.

I rivestimenti della cucina e del bagno si presentano in buone condizioni e presentano anche un certo grado di eleganza.

La cucina si sviluppa in circa 180 cm con unavello una lavastoviglie e una piccola cucina a gas a quattro fuochi con piano in granito e con sovrastanti tre pensili da 60 cm ognuno, le finiture e i pannelli sono in legno.



Il bagno si presenta interamente piastrellato fino a circa 2.2 m con piastrelle in ceramica bianche intervallate dal due file di piastrelle colorate , e al suo interno sono presenti un vaso un bidet, e una doccia con box doccia in plastica.

Gli infissi sono gli originali in legno massello verniciato bianco e vetro singolo con tapparelle in legno mentre le porte interne sono in legno massello con maniglie economiche in materiale plastico. L'infisso di metallo di forma curva nel locale dove è stata ricavata la cucina è in cattivo stato di conservazione.

Gli impianti elettrici sembrerebbero funzionare correttamente e le placche sono in metallo, mentre i punti luce sono costituite da semplici portalampade con lampade ad incandescenza.

Gli arredi presenti, tavolo sedie mobili e letti, sebbene economici si presentano in discrete condizioni di conservazione.

Non risulta presente impianto di riscaldamento che avviene tramite due convettori elettrici di scarsa efficacia e dimensionamento, mentre l'acqua calda viene prodotta tramite uno scaldacqua elettrico, sia per usi igienici che alimentari.

Nel locale cucina durante il sopralluogo erano presenti alcune ristagni di acqua sintomi di una perdita da qualche parte dell'impianto idrico e nel soffitto della camera da letto erano presenti delle macchie di umido dovute a infiltrazioni che gli interventi di ristrutturazione sembrerebbero avere eliminato analogamente a quanto avvenuto per il sub 10.

Descrizione dell'Appartamento numero 3 Sub 12 PT Z.C.1 Cat. A2 Classe 1 Vani 3.5

Il terzo miniappartamento è costituito da un soggiorno, locale cucina, una camera da letto, un bagno .

La superficie netta utile complessiva è pari a : 47,58 mq

Durante il sopralluogo del giorno 30 maggio i locali risultavano liberi e sgombri e a quanto dichiarato dal proprietario non risulta occupato da terzi, anche se nell'appartamento erano presenti segni di un suo utilizzo recente.

L'accesso avviene tramite un portoncino blindato direttamente nel soggiorno che ha una superficie di circa 15,50 mq ed è illuminato da un ampio infisso esposto a sud che permette l'accesso ad un balcone esposto a sud con vista su tutto il golfo di Squillace.



Il cucinino, che ha una estensione netta di circa 3,60 mq risulta privo di illuminazione naturale .

La cucina ha uno sviluppo di circa 180 cm e risulta costituita da mobili e attrezzature uniformi e sufficienti a soddisfare le esigenze dell'utenza di tale immobile

Nelle vicinanze della cucina è presente il bagno, dotato di illuminazione naturale tramite una finestra e dotato di una doccia incassata nelle murature, un vaso e un bidet e all'interno del quale è collocata la lavatrice.

La camera da letto è esposta a sud e ha una superficie di 13,37 mq ed è illuminata ed areata da un infisso che permette l'accesso all'ampio balcone .

I pavimenti risultano in cotto nel soggiorno cucina, in parquet di discreto livello nella camera da letto e in ceramica nel locale bagno.

I rivestimenti della cucina e del bagno si presentano in buone condizioni e presentano anche un certo grado di eleganza.

La cucina si sviluppa con un lavello una lavastoviglie e una piccola cucina a gas a quattro fuochi con piano in granito e con sovrastanti tre pensili da 60 cm ognuno, le finiture e i pannelli sono in legno .

Il bagno si presenta interamente piastrellato fino a circa 2.2 m con piastrelle in ceramica bianche intervallate dal due file di piastrelle colorate , e al suo interno sono presenti un vaso un bidet, e una doccia con box doccia in plastica.

Gli infissi sono gli originali in legno massello verniciato e vetro singolo con tapparelle in legno mentre le porte interne sono in legno massello con maniglie economiche in materiale plastico.

Gli impianti elettrici sembrerebbero funzionare correttamente e le placche sono in metallo, mentre i punti luce sono costituite da semplici portalampade con lampade ad incandescenza.

Gli arredi presenti, tavolo sedie mobili e letti, sebbene economici si presentano in discrete condizioni di conservazione.

Non risulta presente impianto di riscaldamento che avviene tramite due convettori elettrici di scarsa efficacia e dimensionamento, mentre l'acqua calda viene prodotta tramite uno scaldacqua elettrico, sia per usi igienici che alimentari.

Descrizione del posto Auto e ingresso comune



Ai tre miniappartamenti si accede tramite un portoncino in legno in un ingresso comune (sub 20)che ha una superficie di circa 5.3 mq, le cui pareti risultano rivestite con dei pannelli di sughero e su cui si aprono i tre portoncini blindati.

Il locale di ingresso non è dotato di finestre.

Il posto auto spettante all'intero appartamento è collocato nella traversa di via Pascali nelle immediate vicinanze dell'immobile a piano strada, secondo quanto indicato dal Proprietario, e ha dimensioni per il parcheggio di una autovettura di ordinarie dimensioni e non risulta però custodito o recintato;

Da un approfondimento effettuato sugli atti di compravendita non risulta citato il posto auto per l'appartamento, la cui disponibilità risulta solo dalle indicazioni del proprietario, probabilmente si tratta di un posto auto bonariamente acquisito nel suo utilizzo ma non disciplinato legalmente, per cui non se ne terrà conto nella valutazione dell'immobile.

Descrizione degli impianti e della situazione energetica

Gli impianti elettrici dei tre miniappartamenti appaiono semidipendenti tra loro nel senso che sono collegati ad un unico contatore ma separati e separabili da sottoquadri presenti in ognuno dei tre miniappartamenti.

I costi per rendere completamente indipendenti i tre impianti dipendono dalle indicazioni delle ENEL sul posizionamento del contatore e ma da sopralluoghi effettuati e da una analisi dei costi e delle lavorazioni necessarie si possono sommariamente stimare in circa 900 euro per tutti gli appartamenti, ovvero 300 euro ad appartamento, esclusi i costi di allaccio.

L'impianto idrico risulta in comune tra i tre miniappartamenti e collegato ad un unico contatore idrico.

Per rendere indipendenti i tre impianti, sarà necessario installare i tre contatori idrici, eseguire delle tracce per raggiungere le varie singole utenze e la chiusura delle tracce; i costi di tali operazioni dipendono dalle indicazioni sul posizionamento dei contatori e dalla necessità o meno di realizzare tracce in pavimenti o meno, comunque si possono sommariamente stimare in circa 1800 euro.

L'impianto di riscaldamento, essendo alimentato da corrente elettrica, risulta indipendente per ogni unità immobiliare.



Per quanto riguarda la situazione energetica non risultava presente il attestati di prestazione energetica, per cui il sottoscritto ha redatto i tre Attestati di prestazione energetica APE per ognuna delle unità immobiliari; per il sub 20 Bene comune non censibile non risulta necessario redigere l'APE.

Gli APE sono stati redatti in data 22/09/2015 e hanno il protocollo 03/2015, 4/2015 e 5/2015 e saranno spediti tramite pec al settore Attività produttive entro 15 giorni dalla data di consegna della presente relazione.

5. RISPOSTA AL QUESITO NUM. 3

Per quanto dichiarato dal proprietario dott. [REDACTED] per quanto risulta dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto, allo stato attuale l'immobile risulta libero, e per quanto dichiarato dal proprietario non risultano contratti registrati;

L'immobile risulta intestato in regime di comunione di beni ai seguenti proprietari:

- [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di comunione di beni)
- [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione di beni)

La media del canone mensile per le spese di condominio si aggira intorno alle 80-100 euro mensili per come dichiarato dal proprietario.

6. RISPOSTA AL QUESITO NUM.4 e 5 *“L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico” e “L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*

Formalità gravanti sull'immobile come da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C.) certificato allegato in copia

-Con atto del 15/05/2006 (rep.138.006 racc 11.369) a rogito dott.ssa Gemini Maria Grazia Silvana, notaio in Catanzaro , è stato stipulato un contratto di mutuo per l'importo di € 300.000,00, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.lgs 1.9.1993 N. 385, garantito da ipoteca volontaria iscritta in data 11/05/2006 (RG n.8519 R.P. n. 1112) Tra la Banca Nazionale del Lavoro [REDACTED]

[REDACTED] sede in Catanzaro nella persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante Sig. [REDACTED] in cui i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] intervenivano come parte datrice di ipoteca e allo scopo di prestare fideiussione solidale e indivisibile fino alla concorrenza di € 600.000,00.

- Ipoteca Legale iscritta il 23/06/2009 al numero 8828 del RG e al num. 1525 del RP di euro 64978,90 Equitalia Etr S.p.a. del 05/06/2009 rep. 4347/30 a favore di Equitalia Etr Spa con sede in Cosenza Cf 12158250154 a fronte di un capitale di 32.489,45 a carico [REDACTED] una di ½ di piena proprietà

- Ipoteca Legale iscritta il 28/06/2009 al numero 15810 del RG e al num. 3432 del RP di euro 34.200,36 Equitalia Etr S.p.a. del 05/06/2009 rep. 4347/30 a favore di Equitalia Etr Spa con sede in Cosenza Cf 12158250154 a fronte di un capitale di 17.100,18 a carico di [REDACTED] titolare di una di ½ di piena proprietà

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli :

Verbale di pignoramento immobiliare- Ufficiale Giudiziario di Catanzaro, in data 25 settembre 2009, di rep. N° 3771, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del territorio di Catanzaro – serv. Di Pubblicità immobiliare, in data 20/11/2013 al numero 15361 del Registro generale Rep. 3771 a favore di Banca Nazionale del Lavoro

Difformità catastali:

Con le pratiche catastali portate a termine dal sottoscritto e con le operazioni di bonifica effettuate dagli uffici dell'Agenzia del Territorio la situazione catastale risulta conforme alla realtà.

7. RISPOSTA AL QUESITO NUM.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;”*

Con nota prot. Num. 49190 del 13 giugno 2014 il sottoscritto presentava una richiesta al Comune di Catanzaro per una richiesta di accesso agli atti allegando atto di Nomina CTU, richiedendo copia certificato di agibilità ed eventuale copia di concessioni edilizie o altre pratiche edilizie.

Il sottoscritto si recava più volte presso gli uffici protocollo del comune di Catanzaro e avendo visionato personalmente i registri delle pratiche edilizie degli anni successivi alla data possibile non risulta presente nessuna pratica edilizia presentata a nome di [REDACTED] circostanza ribadita anche con nota scritta.

L'assenza di un certificato di conformità degli impianti elettrici implica una assenza di certificato di agibilità dell'immobile.

Una volta realizzati i lavori di separazione degli impianti si potranno redigere i certificati di conformità degli impianti, e insieme ad una relazione di idoneità statica dell'immobile, vista la conformità catastale si potrà ottenere il certificato di agibilità.

8. RISPOSTA AL QUESITO NUM.7 *“La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica”*

In riferimento a tale punto si precisa quanto segue: da indicazioni verbali del proprietario sig. [REDACTED] non erano certamente presenti gli attestati di prestazione energetica dei tre sub, e non sono in possesso dello stesso i certificati di conformità degli impianti elettrici ed idraulici.

Il sottoscritto ha provveduto a redigere per ognuno dei tre sub l'APE Attestato di Prestazione energetica che si allegano alla presente.

LOTTO 1-Foglio 262	sub 10	classe energetica F	123,57 kwh/mq anno
LOTTO 2-Foglio 262	sub 11	classe energetica F	147,56 kwh/mq anno
LOTTO3- Foglio 262	sub 12	classe energetica F	115,14 kwh/mq anno



Il sub 20 non necessita di attestato di prestazione energetica trattandosi di bene comune non censibile.

Durante il sopralluogo si è avuto modo di osservare in merito agli impianti la seguente situazione:

- Impianti elettrici: da verifiche effettuate gli impianti elettrici sono funzionanti e realizzati in apparenza secondo i criteri della buona pratica e secondo le norme, con materiale di discreta qualità e con presenza di interruttori differenziali e di protezione ai quadri ma non è presente certificato di conformità degli impianti

Il costo dei lavori per rendere indipendente gli impianti si può stimare intorno alle 900 € ad immobile oltre le spese fisse di connessione per nuovo allaccio ENEL.

- Impianto idrico-sanitario : stante la difficoltà oggettiva di una verifica effettuabile solo visivamente sembrerebbero ben realizzati anche se durante il sopralluogo si è verificata nell'unità individuata al sub 11 una macchia d'acqua in cucina probabilmente per la perdita di qualche tubo della lavatrice o altro sanitario.

Il costo dei lavori per rendere indipendente gli impianti si può stimare intorno alle 600 € ad immobile oltre le spese fisse di connessione per nuovo allaccio comunale.

Nulla si può dire ed è stato possibile recuperare sull'andamento degli scarichi di fognatura dei vari bagni e servizi per cui non si può eliminare l'ipotesi della presenza di una servitù di passaggio degli scarichi fognari di un appartamento nell'altro, i cui costi di eliminazione non è possibile stimare con le indicazioni allo stato attuale;

- Impianto di riscaldamento: l'impianto di riscaldamento nelle tre unità avviene mediante convettori elettrici che sono sottodimensionati mentre il riscaldamento dell'acqua per usi igienico sanitari avviene tramite scaldacqua elettrico.

La certificazione degli impianti elettrici e idraulici potrà facilmente essere acquisita in seguito alla realizzazione dei lavori di separazione.

9.RISPOSTA AL QUESITO NUM.8 *“Il titolo di proprietà del bene in capo al*

Pagina 16 di 20



debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari"

I coniugi [REDACTED] hanno acquistato l'immobile da [REDACTED] tramite atto di compravendita notaio Bilangione da Nocera Terinese del 30/12/1990 trascritto il 23/01/1991 ai num. 2729/2536 in regime di comunione legale dei beni

Si rileva convenzione matrimoniale per la modifica del regime patrimoniale della famiglia da comunione legale a separazione dei beni con atto Notaio Rocco Guglielmo del 19/02/1998(trascritto il 4/03/1998 ai num. 4305/3676).

Nota: sulle recenti visure catastali risulta ancora la nota " in regime di comunione dei beni".

10.CRITERI DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE

Criteria di stima

Premessa: vista la situazione dei tre sub oggetto di perizia che si presentano con impianti, ingresso e posto auto in comune, si effettua una stima unitaria del bene considerando come questa sia la soluzione migliore per la vendita.

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che sarebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato e rispetto ai possibili servizi e strutture quali scuole, farmacie, ospedali, fermate bus e metro, ecc.

Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richiede, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.



Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile, assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare e cioè:

$$V_i = V_e \times S_i$$

dove:

V_i = valore dell'immobile;

S_i = superficie commerciale immobiliare.

V_e = valore edilizio di mercato che tiene conto anche delle riduzioni o aumenti al prezzo unitario per effetto delle condizioni intrinseche dell'immobile dei punti di forza e delle mancanze.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato di Catanzaro;
- l'accessibilità e distanza dalla strada;

Fonti di informazioni

Sono allegate in relazione delle tabelle riepilogative estratte da alcuni siti internet di agenzie immobiliari e dal sito dell'agenzia delle entrate.

Tenuto conto dei fattori su esposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori:

12. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Stima secondo le indicazioni di mercato.

Indagini e ricerche di mercato

Abitazioni nuove o ristrutturate	min € / m ²	max € / m ²
	1.300,00	1.800,00

Valutazione di mercato

Si è ritenuto opportuno scegliere il valore massimo pari ad € 1.550,00 in quanto, oltre alle finiture ed alle buone condizioni dell'immobile, i buoni collegamenti stradali da cui è servito possono renderlo discretamente appetibile.



Al valore preso come riferimento si è ritenuto opportuno applicare dei coefficienti correttivi al fine di tener conto della effettiva " facilità d'uso " dell'immobile.

- Abitazione con facilità di parcheggio + 5 %
- Abitazione posta in zona vicina a servizi. +5%
- possibilità di rendita maggiore dal fitto dei tre locali separati +3 %

In definitiva si applicherà un coefficiente correttivo pari a + 13% che modifica la quotazione unitaria per un prezzo unitario finale pari a 1750 €/mq

Consistenza

In base alle misurazioni effettuate si ottengono le seguenti superfici

Superficie commerciale

LOTTO 1-Foglio 262 sub 10	Sup. comm.= 35 mq
LOTTO 2-Foglio 262 sub 11	Sup. comm.= 57 mq
LOTTO3- Foglio 262 sub 12	Sup. comm.= 48 mq
LOTTO4- Foglio 262 sub 20	Sup. comm.= 6 mq

Conclusioni

In considerazione di quanto specificato in precedenza, si è arrivati alla seguente valutazione:

Valore stimato

LOTTO 1-Foglio 262 sub 10	Vi= 61.250,00 €
LOTTO 2-Foglio 262 sub 11	Vi= 99.750,00 €
LOTTO 3- Foglio 262 sub 12	Vi= 84.000,00 €
Foglio 262 sub 20	Vi= 10.500,00 € (Bene comune non censibile da suddividere negli altri 3)

A ognuno di tale importo va sommato 1/3 del valore del lotto 4 e vanno detratti 1/3 delle spese necessarie per rendere indipendenti gli impianti ovvero 1/3 di (900+1800) =2700,00 ovvero 900,00 €

LOTTO 1-Foglio 262 sub 10	Vi= 61.250,00 +3.500,00-900=63.850,00 €
LOTTO 2-Foglio 262 sub 11	Vi= 99.750,00 +3.500- 900= 102.350,00 €
LOTTO 3- Foglio 262 sub 12	Vi= 84.000,00 +3500-900= 86.600,00 €

Per quanto riguarda la valutazione del posto auto, in seguito agli approfondimenti effettuati, si ritiene opportuno non inserire nella stima il posto auto in quanto non legalmente definito.

I precedenti si ritengono i più probabili valori di mercato per i beni oggetto di stima. Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine oltre allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione

Taverna, 09 ottobre 2015

Il C.T.U.

Ing. ANTONIO CANINO

