

studio tecnico

geom. Pietro CANINO

via dei Garofani n° 52 - CATANZARO

tel: 0961.469009 – cell: 339.2464925

mail: pietro.canino1958@gmail.com - pec: pietro.canino@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANZARO

GE dott. Luca MERCURI

procedura esecutiva n° 60/23

promossa da: MARTE SPV srl

nei confronti di:

prossima udienza: 09/05/2024

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Allegati:

- A - Documentazione Fotografica
- B - Elaborato Grafico
- C - Verbale e Certificazioni
- D - Specifica

Catanzaro, 11 marzo 2024

L'Esperto Stimatore



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

- CAP. 1 -

PREMESSE

Con decreto di nomina del 12/10/2023 il GE dott. Luca MERCURI ha nominato il sottoscritto geom. Pietro CANINO da Catanzaro Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n° 60/23, promossa da MARTE SPV srl nei confronti di [REDACTED] il quale ha inviato, con pec del 16/10/2023, formale accettazione dell'incarico.

1a) Quesiti

I quesiti trascritti nel decreto di nomina del sottoscritto riguardavano la stima dell'immobile pignorato ai sensi dell'articolo n° 568 del cpc come modificato dalla L n° 132/15.

A seguito dei primi accertamenti (che più avanti vengono meglio chiariti), è emerso che l'immobile staggito risultava edificato abusivamente, pertanto, con comunicazione alla SVI, il sottoscritto riferiva tale situazione.

Alla luce delle suddette risultanze, alla successiva udienza dell'08/02/2024 la SVI ha disposto il seguente nuovo quesito sostitutivo che integralmente recita:

✓ **Procedere alla stima dei beni al cd valore d'uso**

1b) Sopralluoghi e rilievi

Con raccomandata del 19/10/2023, inviata dal Custode Giudiziario avv. Natalia GIULIANO, è stato fissato il primo accesso con l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/10/2023, alle ore 10:30, presso l'immobile staggito.

Nel giorno ed ora prestabiliti, il sottoscritto, assieme al suddetto Custode Giudiziario,

si è recato in via Lauri n° 30 del comune di Sellia Marina, ma nell'immobile staggito non risultava presente nessuno, pertanto il primo accesso è risultato vano.

Con successivi accordi per le vie brevi con gli esecutati, è stato fissato il nuovo primo accesso con l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/11/2023, alle ore 10:30, presso l'immobile staggito.

Nel giorno ed ora prestabiliti, il sottoscritto, assieme al suddetto Custode Giudiziario, si è recato presso l'immobile staggito, dove si è registrata la presenza dei soli esecutati, ovvero dei coniugi [REDACTED]

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha effettuato una ricognizione generale dell'immobile staggito, redigendo altresì un adeguato rilievo fotografico (cfr. Allegato A) e planimetrico (cfr. Allegato B).

ACCERTAMENTI E DESCRIZIONI

2a) Ricostruzione ed identificazione lotto

Il lotto è di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni degli esecutati, ovvero:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Ai suddetti esecutati il lotto è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita per notaio Gennaro ANANIA dell'01/08/2006 (repertorio 66273), trascritto a Catanzaro il 21/08/2006 al RG 15021 e RP 10170.

Dalla certificazione notarile presente nei fascicoli di causa, a firma del notaio Maria

LANDOLFO, emerge che il dante causa degli esecutati era il signor [REDACTED] il quale risultava essere pieno proprietario dell'area sulla quale è stato edificato il lotto in virtù dell'atto di compravendita per notaio Salvatore LE PERA del 20/08/1968, trascritto a Catanzaro il 17/09/1968 al n° 12620.

2b) Identificazione catastale

Da opportune ricerche e visure catastali, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (cfr. Allegato C) e rappresentazione grafica (cfr. Allegato B), il sottoscritto ha potuto riscontrare che il lotto risulta così censito:

COMUNE DI SELLIA MARINA							
CATASTO FABBRICATI							
foglio	particella	subalterno	categoria	classe	consistenza	rendita	ubicazione
10	127	5	A/3	1	vani 6	€ 247,90	via Lauri, 30 - piani 1-T

2c) Descrizione lotto

Il lotto, occupato sporadicamente dai coniugi [REDACTED], ha ingresso diretto dalla via Lauri di Sellia Marina al civico n° 30, mediante attraversamento di un cancelletto prospiciente tale via pubblica che delimita una piccola corte dal portone d'ingresso al lotto.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni (piani terra, primo e secondo sottotetto) ed è costituita da un appartamento articolato su due livelli (piani terra e primo).

Il bene staggito, non presente sulla mappa al catasto terreni per mancata redazione del tipo mappale, risulta all'interno della particella n° 388 e confina a nord, sud ed ovest con la stessa ed ad est con particella n° 340.

Il lotto, collegato nei due livelli da un vano scala interno in cemento con pedate di



marmo, è composto al piano terra da un soggiorno, una lavanderia esterna e due cortili ed al piano primo da una cucina, due camere da letto, un bagno, un corridoio ed un balcone (cfr. *Allegato A*).

La struttura portante è in muratura con copertura a tetto con falde inclinate, con pareti esterne in discreto stato di conservazione sufficientemente rifinite ad intonaco e tinteggiate e con cortili in battuto di cemento.

La porta d'ingresso alla lavanderia è in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane, gli infissi interni sono in legno ed il pavimento del balcone si presenta con pavimento con piastrelle del tipo ceramico.

All'interno si presenta ben rifinito, in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate e dotato di impianto elettrico e di riscaldamento a radiatori.

Nel soggiorno risulta installata una stufa a pellet per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento, mentre nel corridoio risulta installata un'unità interna (split) ed è direttamente areato ed illuminato in tutti i vani (ad eccezione della lavanderia esterna e del corridoio).

In sede di sopralluogo, si è potuto notare subito che la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate risulta difforme allo stato reale, in quanto, oltre alla diversa disposizione degli spazi interni, in loco esistono un piccolo ampliamento (lavanderia) e due corti esclusive, pertanto **il lotto non detiene la conformità catastale**.

Per verificare quella edilizia, è stato condotto un accertamento generale, visto che nel titolo di proprietà dei coniugi [REDACTED] è stato dichiarato che l'immobile oggetto di accertamento sarebbe stato edificato prima dell'01/09/1967, ovvero prima dell'entrata in vigore della L n° 765/67.

Occorre precisare che prima dell'entrata in vigore della predetta Legge, al di fuori dei perimetri urbani non era necessario dotarsi di titoli edilizi per nuove edificazioni, che pertanto risultano legittimi se terminati entro la predetta data.

Quindi, in mancanza di prove inconfutabili sull'effettiva data di edificazione

(cartografie risalenti al 1967, foto datate, etc), il sottoscritto ha effettuato una ricostruzione catastale storica.

Da tali ricerche è emerso che agli atti dell'Agenzia delle Entrate, per l'intero fabbricato, esisteva una planimetria originaria, datata 21/05/1962, che raffigurava però la rimanente porzione del fabbricato (al piano terra), di proprietà di altro soggetto non interessato al presente mandato.

Invece, la planimetria originaria che raffigura l'immobile oggetto di accertamento, pur con qualche piccola imperfezione, è datata 10/07/1992, in seguito ad accatastamento per sopraelevazione, ovvero ben 25 anni dopo l'entrata in vigore della L. n° 765/67 e per la quale bisognava, quindi, dotarsi di titolo edilizio legittimante.

Per verificare se è stato presentato un titolo edilizio legittimante, è stata effettuata una ricerca presso l'ufficio tecnico competente, che però ha dato esito negativo sull'esistenza di pratiche edilizie inerenti il lotto (*cf. Allegato C*).

Pertanto, alla luce di quanto fin'ora esposto, il lotto **non detiene la conformità edilizia** e si può affermare che risulta costruito in assenza di titoli edilizi, ovvero risulta **abusivo e non sanabile**.

L'altezza utile interna è pari al piano terra a m 2,55 per il soggiorno e da un minimo di m 1,80 ad un massimo di m 1,95 per la lavanderia ed a m 2,80 in tutti i vani dell'intero piano primo.

Per l'intero fabbricato non risulta regolare costituzione di condominio inoltre per il lotto non sussistono le condizioni di cui all'art. n° 1, commi nn° 376 e ss, della Legge n° 178/20 (edilizia convenzionata o agevolata).

Per il lotto è stato redatto APE protocollo n° 567777 del 19/12/2023, a firma dell'ing. Francesco MOSCATO, dove emerge che il bene staggito ha **classe energetica F** con indice di prestazione di **181,08 Kwh/mq/anno**.

La **superficie utile** del lotto è pari a **mq 85**, determinata sulla base dei coefficienti riduttivi per la valutazione di immobili urbani (ai sensi del Codice delle Valutazioni

Immobiliari e del DPR n° 138/98) e così calcolata:

- superficie utile interna (mq 77 x 1,00) = mq 77
- superficie utile lavanderia (mq 2 x 0,50) = mq 1
- superficie balcone (mq 15 x 0,33) = mq 5
- superficie complessiva corti (mq 20 x 0,10) = mq 2

2d) Vincoli ed oneri giuridici

Da opportune ricerche e visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (cfr. *Allegato C*), il sottoscritto ha potuto riscontrare che per il lotto risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- **ipoteca volontaria attiva** derivante da contratto di mutuo per notaio Gennaro ANANIA dell'01/08/2006 (repertorio 66274), registrato a Lamezia Terme il 18/08/2006 al n° 990 e trascritto a Catanzaro il 21/08/2006 al RG 15024 e RP 2321, per un importo ipoteca di € 180.000 ed un importo capitale di € 90.000, della durata di anni 30, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA e nei confronti dei coniugi [REDACTED]
- **verbale di pignoramento immobili** emesso dal TRIBUNALE DI CATANZARO il 04/05/2010 (repertorio 1500), trascritto a Catanzaro il 16/06/2010 al RG 9740 e RP 6499, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA e nei confronti dei coniugi [REDACTED]
- **verbale di pignoramento immobili** emesso dalla CORTE D'APPELLO DI CATANZARO - UNEP il 30/06/2023 (repertorio 2174), trascritto a Catanzaro il 25/07/2023 al RG 11361 e RP 8570, a favore di MARTE SPV srl e nei confronti dei coniugi [REDACTED]



- CAP. 3 -

STIMA VALORE D'USO

3a) Determinazione canone mensile

Da indagini di mercato effettuate presso operatori immobiliari raffrontate con le tabelle OMI e riviste specializzate (Consulente Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Bollettini Regionali e Borsino Immobiliare), ho reperito un valore unitario di canone di locazione per immobili simili nella zona in esame pari mediamente ad €/mq 2,6 e dalla elaborazione della consistenza del lotto unitamente al reperito valore unitario del canone mensile di mercato, ho redatto la seguente determinazione del canone di locazione:

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE			
natura	superficie mq	valore unitario €/mq	CANONE MENSILE in ct €
appartamento	85	2,6	220

3b) Valutazione valore d'uso

Ai fini della determinazione del valore d'uso del lotto, bisogna considerare una locazione del bene, che rimane pur sempre valida, ma deve essere però limitata nel tempo vista la natura abusiva e l'iter burocratico che porterà all'ordine di demolizione dell'immobile da parte dell'Autorità competente.

In genere, il tempo che intercorre tra l'accertamento da parte dell'Autorità Competente e l'effettivo ordine di demolizione è di qualche anno ed in assenza di tale ordinanza il periodo massimo da considerare nelle stime è anni dieci.

Alla luce di tutto ciò, il valore d'uso del lotto è il seguente:

VALORE D'USO			
canone mensile	canone annuo	anni ipotizzati	VALORE D'USO
€	€	n°	€
220	2.640	10	26.400

- CAP. 4 -

ADEMPIMENTI DELL'ESPERTO STIMATORE

4a) Invio bozza della CEG

La presente CEG, completa degli allegati prodotti, è stata trasmessa in data 11/03/2024, per mezzo posta elettronica certificata o raccomandata, alle seguenti parti:

- avv. Benedetto GARGANI (*legale creditore procedente*)
- avv. Natalia GIULIANO (*custode giudiziario*)
- coniugi [REDACTED]

