

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **70/2024 R.G.E.** promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro



Giudice Esecuzione: dott.ssa Francesca RINALDI

Custode incaricato: dott.ssa Paola MARTIRE

Esperto incaricato: geom. Gianluca BULOTTA

RELAZIONE FINALE

Data: 7 febbraio 2025

Il C.T.U.

geom. Gianluca Bulotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<u>PREMESSA</u>	<u>3</u>
<u>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</u>	<u>6</u>
<i>1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	<i>6</i>
<i>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>7</i>
<i>1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>8</i>
<i>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE</i>	<i>8</i>
<i>1.3.2 – DETTAGLIO SUPERFICI</i>	<i>11</i>
<u>CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</u>	<u>14</u>
<i>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'</i>	<i>14</i>
<i>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO</i>	<i>14</i>
<i>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</i>	<i>16</i>
<u>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</u>	<u>16</u>
<u>CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI</u>	<u>18</u>
<u>CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI</u>	<u>19</u>
<u>CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI</u>	<u>23</u>
<i>6.1 – CRITERI DI STIMA</i>	<i>23</i>
<i>6.2 – STIMA DEGLI IMMOBILI</i>	<i>25</i>
<i>6.3 – VALORE DI STIMA</i>	<i>26</i>
<u>CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI</u>	<u>27</u>
<u>INDICE DEGLI ALLEGATI</u>	<u>28</u>

PREMESSA

Con provvedimento del 6 agosto 2024, il Giudice delle Esecuzioni dr. Luca Mercuri ha nominato il sottoscritto geom. Gianluca Bulotta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2872, quale esperto nella procedura n. 70/2024 R.G.E. promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro [REDACTED] e [REDACTED], accettandone l'incarico affidatogli in data 7 agosto 2024.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2. 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 in 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 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 esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita 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 eventuali conguagli;*
- 7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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 e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo*

debito non sia ancora scaduto, 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 via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà 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; in caso di opere abusive, il controllo della 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 della 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 dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 10. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00.*

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 16 febbraio 2025, previo deposito di breve relazione scritta in ordine ai punti 1) 2) e 3) con allegata documentazione fotografica, all'esito del necessario sopralluogo. In data 11 dicembre 2024 il sottoscritto richiedeva proroga al G.E. per completare la raccolta documentale presso gli enti preposti ed in data 12/12/2024, il G.E. dott.ssa Francesca Rinaldi, intanto subentrata

al dott. Luca Mercuri, fissava nuova data per l'udienza al 20/03/2025 concedendo una proroga di 60 giorni al sottoscritto per la consegna della perizia.

Ciò premesso, in data 6 settembre 2024 alle ore 17:30, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario che ne aveva dato preavviso agli esecutati, si è recato presso gli immobili oggetto del procedimento, siti in Viale Antonio Gramsci 20/A di Caraffa di Catanzaro, per dare avvio alle operazioni peritali; in tale circostanza erano presenti:

- [REDACTED], in qualità di esecutata;
- [REDACTED], in qualità di esecutato;
- Dr.ssa Paola Martire, in qualità di Custode Giudiziario;
- [REDACTED], quale figlia degli esecutati.

È stato eseguito un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di entrambi gli immobili oggetto di stima, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 19.20 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.

Sulla base di quanto potuto rilevare, il sottoscritto espone le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate. Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni pignorati e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., nonché dopo aver depositato "relazione iniziale" con allegati (1-6) in data 15 settembre 2024, adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto del procedimento in parola sono identificati in due unità immobiliari a destinazione residenziale, poste rispettivamente al piano terra ed al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra ubicato al civico 20/A (per come indicato nel cancello d'ingresso) di Viale Antonio Gramsci di Caraffa di Catanzaro, dotato di piccola corte comune.

La zona nella quale ricade il fabbricato, è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, nonché di piccole realtà commerciali quali alimentari e bar, tipiche dei piccoli comuni come quello in esame.



Immagine satellitare (Mappe by Apple®) con ubicazione degli immobili oggetto del procedimento

1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile “A” – Viale Antonio Gramsci n. 20/A, piano terra.

L’unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra del civico n. 20/A di Viale Antonio Gramsci di **Caraffa di Catanzaro**, al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale a due piani fuori terra.

Foglio n. 6 particella 1027 subalterno 3, Viale Antonio Gramsci SN, Zona censuaria U, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 122, rendita catastale euro 335,70;

Intestazione:

██████████ nata a GIRIFALCO (CZ) il 10/02/1959 C.F. ██████████ e ██████████
██████████ o nato a CARAFFA DI CATANZARO (CZ) il 16/10/1948 C.F. ██████████.

Immobile “B” – Viale Antonio Gramsci n. 20/A, piano primo.

La seconda unità immobiliare in esame è ubicata al piano primo, sopra la precedente.

Foglio n. 6 particella 1027 subalterno 4, Viale Antonio Gramsci SN, Zona censuaria U, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 162, rendita catastale euro 387,34;

Intestazione:

██████████ a nata a GIRIFALCO (CZ) il 10/02/1959 C.F. ██████████ e ██████████
██████████ nato a CARAFFA DI CATANZARO (CZ) il 16/10/1948 C.F. ██████████

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell’atto di pignoramento.

1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE****Immobile “A”**

L’unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra del civico n. 20/A di Viale Antonio Gramsci di Caraffa di Catanzaro, al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale a due piani fuori terra.

La stessa ha ingresso diretto da corte comune mediante vano scala anch’esso comune all’altra U.I. posta al piano primo; è costituita da ingresso, ampio soggiorno/salotto, cucina, ampio ripostiglio, un bagno padronale, camera da letto matrimoniale con bagno di servizio e cabina armadio, due camere.

L’immobile confina con corte comune, con vano scala e terreno distinto alla particella 1024 in testa sempre agli esecutati. L’immobile non risulta avente caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

Dal punto di vista conservativo, l’immobile internamente è in normali condizioni con rifiniture di buona qualità. Ad ogni modo nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell’immobile:

TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE “A”:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Calcestruzzo Armato
Solai	Calcestruzzo Armato/laterizio
Infissi esterni	Legno taglio termico con scuri a battente di colore marrone

Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore bianco
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo con termosifoni in alluminio e stufa a pellet/acqua sanitaria con Boiler a gas
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive ministeriali)	Non presente/non disponibile

Immobile "B"

La seconda unità immobiliare in esame è ubicata al piano primo, sopra la precedente. La stessa ha ingresso da vano scala comune alla precedente U.I. posta al piano terra ed è costituita da ingresso, ampio soggiorno/salotto, cucina, un bagno padronale, camera da letto matrimoniale con bagno di servizio e cabina armadio, due camere, ripostiglio, ampio balcone.

L'immobile confina con corte comune, con vano scala e terreno distinto alla particella 1024 in testa sempre agli esecutati. L'immobile non risulta avente caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

Dal punto di vista conservativo, l'immobile internamente è in normali condizioni con rifiniture di qualità superiore al precedente. Ad ogni modo nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:

TAB. 2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE “B”:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Calcestruzzo Armato
Solai	Calcestruzzo Armato/laterizio
Infissi esterni	Legno taglio termico con scuri a battente di colore marrone
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore bianco
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo con termosifoni in alluminio e stufa a pellet/acqua sanitaria con Boiler a gas
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive ministeriali)	Non presente/non disponibile

Si fa presente che esternamente la facciata presenta dei leggeri ammaloramenti localizzati in alcune aree, il cui ripristino verrà considerato nella stima. Inoltre gli esecutati hanno riferito che l'utenza gas e quella idrica è unica per entrambi gli immobili.

1.3.2 – DETTAGLIO SUPERFICI

Dettaglio delle superfici utili

Immobile “A”

- Cucina: mq 11,20
- Soggiorno/Salotto: mq 51,00
- Camera comprensiva di cab. arm: mq 20,00
- Cameretta 1: mq 9,50
- Cameretta 2: mq 10,10
- Disimpegno zona notte.: mq 6,50
- WC1: mq 10,85
- WC2: mq 2,90
- Ripostigli: mq 21,25 + 4,40
- Balcone: mq 3,85

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalle risultanze dei rilievi e delle relative restituzioni grafiche dello stato di fatto (all. 11/A) è pari a mq 171 circa¹.

La corte comune con l'unità immobiliare posta al piano primo è di circa mq 540 (mq 750 meno l'impronta del fabbricato e della tettoia), pertanto se ne considererà la metà, quindi mq 270 come superficie accessoria (S_{corte}).

Analogamente, la soffitta praticabile ma non abitabile, essendo a servizio di entrambe le unità immobiliari verrà considerata al 50%. La sua superficie è pari a mq 160 circa.

¹ Comprensiva degli ampliamenti

La tettoia presente, di mq 31,00 circa, insistente sulla corte del fabbricato, anch'essa verrà considerata al 50%, quindi mq 15,50 (S_{tettoia})

Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica², si ottiene il valore della **Superficie Commerciale (Sc)**:

$$\begin{aligned} Sc &= SL + (0,10 \times \frac{1}{2} S_{\text{corte}}) + (0,50 \times \frac{1}{2} S_{\text{tettoia}}) + (0,10 \times \frac{1}{2} S_{\text{soff}}) + (0,33 \times S_{\text{balc}}) = 171,00 + (0,10 \times \\ &270) + (0,50 \times 15,50) + (0,10 \times 80) + (0,33 \times 3,85) = 215,02 \cong 215,00 \end{aligned}$$

Superficie Commerciale immobile "A" (Sc) = mq 215,00

Immobile "B"

- Cucina: mq 26,00
- Soggiorno/Salotto: mq 31,08
- Camera comprensiva di cab. arm: mq 20,12
- Cameretta 1: mq 11,35
- Cameretta 2: mq 12,70
- Disimpegno zona notte.: mq 3,75
- WC1: mq 12,00
- WC2: mq 3,88
- Ripostiglio: mq 10,50
- Balcone 1: mq 8,29
- Balcone 2: mq 20,65

² Guida alla stima delle abitazioni – DEI Multimedia

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalle risultanze dei rilievi e delle relative restituzioni grafiche dello stato di fatto (all. 11/B) è pari a mq 158 circa.

Si considera come per l'immobile precedente la medesima superficie di corte, quindi mq 270,00 di superficie accessoria (S_{corte}).

Analogamente si considera la tettoia, anch'essa al 50%, quindi mq 15,50 (S_{tettoia}) ed il 50% della superficie della soffitta.

Anche per questo immobile considerata la superficie SL stimata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica, si ottiene il valore della **Superficie Commerciale (S_c)**:

$$S_c = SL + (0,10 \times \frac{1}{2} S_{\text{corte}}) + (0,50 \times \frac{1}{2} S_{\text{tettoia}}) + (0,10 \times \frac{1}{2} S_{\text{soff}}) + (0,33 \times S_{\text{balc}}) = 158,00 + (0,10 \times 270,00) + (0,50 \times 15,50) + (0,10 \times 80) + (0,33 \times 28,94) = 210,30 \cong 210,00$$

Superficie Commerciale immobile "B" (S_c) = mq 210,00

CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Archivio Notaio Bianca Lopez di Soverato

L'immobile in parola, di cui fanno parte le due unità immobiliari pignorate, è stato edificato su terreno acquisito dai signori [REDACTED] con Atto pubblico di compravendita del Notaio Bianca LOPEZ del 10/12/1990 Rep. N. 6897 (cfr all. 6).

2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Ufficio Tecnico del Comune di Caraffa di Catanzaro / Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer/ Regione Calabria – Dipartimento n. 6 Infrastrutture e LL.PP.

Le due unità immobiliari pignorate, per come già detto, fanno parte di un edificio residenziale a due piani fuori terra ubicato al civico n. 20/A di Viale Antonio Gramsci di Caraffa di Catanzaro, realizzato con Concessione Edilizia n. 12/91 rilasciata in data 25/09/1991 alla ditta Notaro Domenico, per come accertato dalle risultanze dell'accesso agli atti presso il settore tecnico del comune di Caraffa di Catanzaro del 16/08/2024, che hanno restituito una serie documenti ed elaborati, grazie ai quali è stato possibile ricostruire la "storia" autorizzativa dell'immobile.

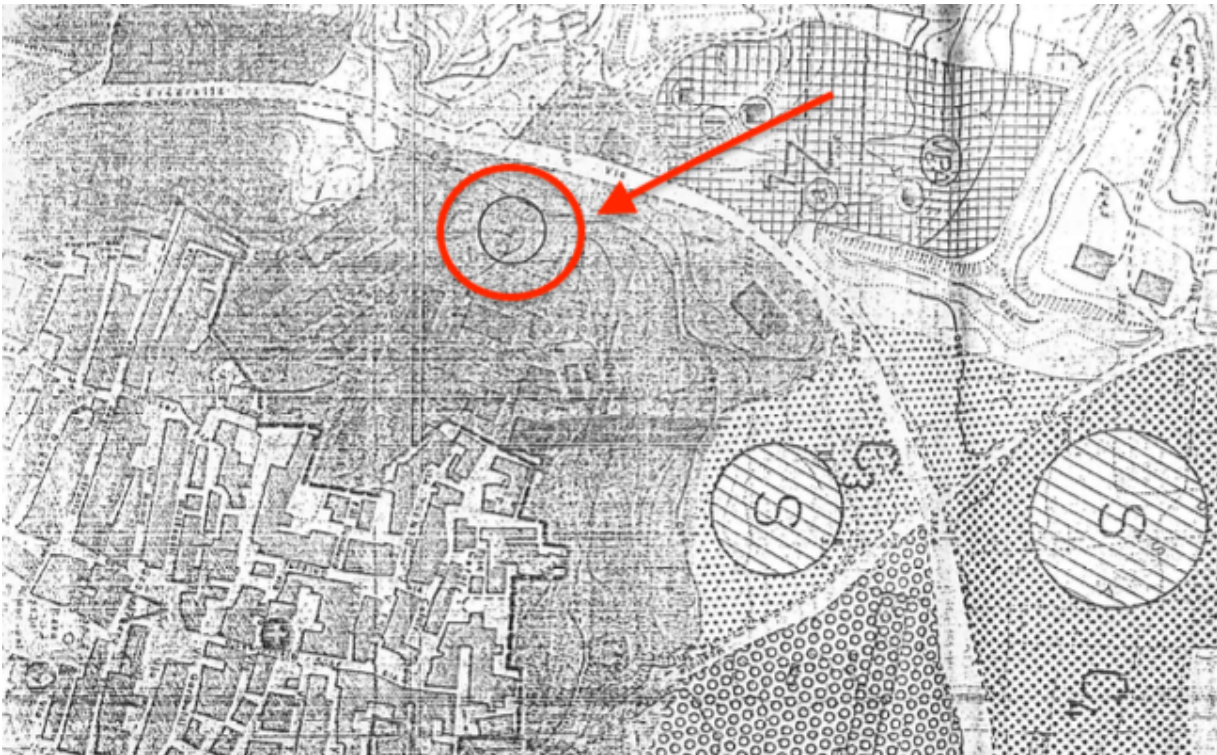
La Concessione Edilizia in parola veniva rilasciata per *"la costruzione di un fabbricato in c.a. a n° 2 elevazioni fuori terra...piano terra e primo...destinazione abitazione e garage"*. In tale documento è menzionata una presa atto di nulla osta del Genio Civile *"in corso di acquisizione"*. Difatti, nella documentazione acquisita è presente l'attestazione di deposito

presso l'allora Genio Civile, ai sensi della Legge 5 novembre 1971, n. 1086³ e contestuale autorizzazione ai sensi dell'art. 20 Legge 2 febbraio 1974, n. 64⁴.

È stato altresì effettuato accesso atti presso la Regione Calabria – Dipartimento n. 6 Infrastrutture e LLPP, le cui risultanze sono pervenute in data 03/12/2024.

L'immobile risulta essere stato accatastato con Tipo Mappale del 19/11/2003 Pratica n. CZ0211663 e successivo Docfa del 21/11/2003 Pratica n. CZ0214814 per entrambe le unità immobiliari in esame.

Dal punto di vista prettamente urbanistico, il fabbricato ricade in area "B" secondo lo Strumento vigente.



³ Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato

⁴ Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

Per come anticipato nella relazione iniziale, vi sono delle incongruenze poiché, per entrambe le unità immobiliari pignorate, non vi è corrispondenza con lo stato di fatto né con le planimetrie catastali presente in atti (all. 11), né tanto meno con gli elaborati progettuali rilasciati dal comune (all. 7). Le difformità riscontrate sono molteplici e oltremodo rilevanti ai fini della commerciabilità dei beni. Il tutto verrà meglio spiegato nei successivi capitoli.

2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

- Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità;
- Non risulta l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.) Non essendo presente il libretto d'impianto⁵ per entrambi gli immobili, non è stato possibile redigere li relativi Attestati di Prestazione Energetica. Qualora venissero acquisiti, ovvero rilasciati da ditta abilitata che ne eseguirà l'iscrizione in catasto regionale impianti (CIT-CAL), il sottoscritto potrà rilasciare entrambi gli A.P.E. nei tempi tecnici necessari;
- Risultano certificazioni di corretta installazione dell'impianto elettrico e impianto idrico presenti nel fascicolo documentale fornito dal comune e risalenti alla prima installazione (anno 1998) - cfr all. 7

CAP 3 – STATO DI POSSESSO

L'immobile "A" posto al piano terra (subalterno 3), risulta in possesso degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED], che vi risiedono.

Diversamente **l'immobile "B"** posto al piano primo (subalterno 4), risulta occupato dalla figlia degli esecutati, [REDACTED], dato confermato dall'esito della ricerca effettuate presso

⁵ https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria_Domande&Risposte.pdf

l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, che ha evidenziato la presenza di un comodato d'uso gratuito a favore di [REDACTED] del 12/04/2017 serie 3T nr. 1460 e di un successivo contratto di locazione ad uso abitativo con cedolare secca, sempre a favore di [REDACTED] del 08/04/2021 serie 3 nr. 711; Entrambi i titoli sono attivi e stipulati data antecedente il pignoramento (cfr allegato n. 4). La Signora [REDACTED] ha dichiarato di risiedere in tale immobile unitamente ai due figli di cui uno minorenni, per come si evince dai certificati acquisiti dall'anagrafe comunale (cfr all. 14).

[REDACTED]

CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Caraffa di Catanzaro / Regione Calabria - Usi Civici / Agenzia delle Entrate sportello e piattaforma SiSTer

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

non risultano, per come riportato nell'esito dell'accesso agli atti presso il settore demandato della Regione Calabria e successiva interlocuzione con il comune di Caraffa di Catanzaro- Cfr allegato 9

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

non risultano.

Domande di Condono Edilizio:

non risultano.

Esistenza di oneri condominiali

non risultano

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della

procedura:

Iscrizioni

ISCRIZIONE del 26/01/2009 - Registro Particolare 594 Registro Generale 6347 Pubblico ufficiale SCORDAMAGLIA PAOLA Repertorio 134/53 del 05/06/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE del 18/06/2024 - Registro Particolare 7603 Registro Generale 9049 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2010 del 03/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Le difformità presenti enunciate nel precedente capitolo riguardano più aspetti. **L'immobile**

"A" posto al piano terra (subalterno 3) presenta le seguenti difformità:

1. Ampliamento di circa mq 22,60 realizzato sul lato nord-est del fabbricato, nel quale è stato ricavato un magazzino/ripostiglio, nel quale sono stati allocati anche gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione;
2. Realizzazione di piccolo ripostiglio di mq 4,40 circa sul lato sud-ovest, ricavato nel sottoscala con la chiusura di parte del porticato;
3. Cambio d'uso del garage di progetto in residenziale, realizzando una camera da letto con annessa cabina armadio e wc di servizio, per una superficie di mq 26,57 circa;
4. Realizzazione di piccolo balcone di mq 3,85 circa al posto della finestra prevista in progetto;
5. Diversa distribuzione interna.

L'immobile "B" posto al piano primo (subalterno 4), presenta delle lievi difformità rispetto al precedente:

6. Prolungamento del balcone per una superficie di mq 7,60 circa (1,13 x 6,69) rispetto a quanto previsto da progetto;
7. Diversa distribuzione interna.

Ulteriormente, è stata rilevata la presenza di una tettoia in metallo poggiata sul lato nord del fabbricato, di mq 31 circa, anche questa realizzata in assenza di titolo abilitativo. Quest'ultimo manufatto a servizio di entrambi gli immobili e l'ampliamento di cui al punto 1, sono stati



realizzati su terreno attiguo al fabbricato distinto alla particella 1024, in testa agli esecutati ma non presente nel pignoramento, che di fatto è parte integrante del giardino. Si rileva altresì la difformità del pianerottolo con le scale esterne di accesso al fabbricato. Inoltre, da quanto emerso dall'accesso atti in Regione (ufficio ex Genio Civile), con riferimento alla

pratica di cui alla Concessione Edilizia originaria, non risulta depositato la Relazione a Strutture Ultimate (RSU), nonché il Collaudo Statico dell'immobile per come previsto dalla normativa all'epoca vigente ⁶, e che dovevano essere rilasciati, rispettivamente il primo dal Direttore dei Lavori designato ed il secondo dal Collaudatore nominato, a chiusura dell'iter.

Pertanto, andrà attuato senza indugio un "accertamento di conformità edilizia" nei termini previsti dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (T.U. in materia edilizia) con le modifiche introdotte dal recente decreto c.d. "Salva Casa", per sanare sia gli abusi afferenti all'immobile "A" sia quelli afferenti all'immobile "B", con una unica pratica da presentare al

⁶ Ai sensi degli artt. n. 6 e 7 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato"

Comune di Caraffa di Catanzaro. Per quanto concerne il primo, nel quale è stata realizzata nuova volumetria, la stessa risulta compatibile sia dal punto di vista del distacco dai confini, in quanto realizzata a filo fabbricato esistente, sia dal punto di vista planivolumetrico, in quanto l'incremento volumetrico calcolato, rientra nella percentuale di volumetria consentita nella zona rispetto al suolo asservito. Anche la tettoia potrà essere sanata in quanto anch'essa rientra nella percentuale di volumetria consentita.

Il tutto secondo il seguente calcolo:

Volume assentito con Concessione Edilizia n. 12/91: mc 1002,05

Incremento (Ripostigli e Tettoia): **mc 174**

Superficie lotto di terreno asservito: mq 1620⁷

Rapporto tra volume e superficie asservita per le zone "B": 2 mc/mq

Calcolo rapporto effettivo= Volume originario + incremento/Superficie lotto

$(1002,05 + 174) / 1620 = 0,7260 < 2 \checkmark$

Naturalmente, va completato l'iter in Regione (ufficio ex Genio Civile) con deposito ex post di RSU, previa acquisizione di indagini e prove di laboratorio attualizzate, svolte da laboratorio autorizzato, con incarico ad hoc dato ad un professionista abilitato, in quanto il Direttore dei Lavori all'epoca designato dalla committenza, il geometra Giuseppe Del Giudice all'epoca iscritto col n. 1784 all'albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro, attualmente non risulta iscritto⁸ all'Albo e pertanto non esercita la professione. Inoltre, dovrà essere nominato un tecnico Collaudatore, il quale successivamente rilascerà il Collaudo Statico del fabbricato. A

⁷ La superficie asservita è quella che scaturisce dal terreno acquistato con atto pubblico del Notaio Lopez – cfr allegato 7

⁸ <https://cng.it/anagrafe-nazionale>

completamento si dovrà procedere con atto di aggiornamento catastale, comprendente l'inserimento in mappa dell'ampliamento e della tettoia e la revisione delle planimetrie catastali dei due immobili pignorati.

Si analizza di seguito il costo per il conseguimento della conformità (Cconf):

Oneri comunali ⁹	€ 2.523,66
Indagini e prove sulla struttura ¹⁰	€ 10.111,60
Oneri professionali pratica urbanistica/catastale ¹¹	€ 2.778,00
Oneri professionali GC ¹²	€ 5.709,60
Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale/genio civile:	

€ 21.122,86 (euro ventunomilacentoveitidue/86)

⁹ Importo determinato dal responsabile dell'area tecnica del comune di Caraffa di Catanzaro per tutti gli abusi su entrambi gli immobili – cfr all. 12

¹⁰ Cfr allegato 13

¹¹ Comprende stesura e presentazione SCIA o PDC in sanatoria su portale SUE e aggiornamento catastale comprensivo dei relativi tributi (escluse eventuali sanzioni di cui all'articolo 28, comma 1, del Regio decreto-legge n. 652/1939), per un onorario stimato pari ad euro 2.778,00 oltre IVA e CNP.

¹² Designazione del Direttore dei Lavori per verifica dei lavori eseguiti, redazione di RSU per un importo di euro 3.500,00 e Collaudatore Statico per un importo di euro 1.000,00 oltre IVA e CNP.

CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI

6.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare - “Guida alla stima delle abitazioni” quarta edizione – DEI Multimedia Editore

Prima di procedere con la mera valutazione dell’immobile in parola, bisogna fare una premessa: c’è un problema di fondo in quanto, chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il giusto prezzo che un determinato bene deve avere. Tuttavia, il prezzo per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un punto di incontro tra due ipotetiche volontà: dell’acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione. Naturalmente alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. A questo punto bisogna fare ricorso ad una metodologia scientificamente corretta e al contempo semplice. Il metodo diretto per comparazione è quella particolare stima, a detta dei teorici, che ci permette di arrivare ad un risultato che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Si basa sulla comparazione con esperienze di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nella medesima zona, reperendo un certo numero di dati storici, effettivamente riscontrati in operazioni di compravendita inserendo il bene da stimare nel gradino che presenta maggiori analogie. Inoltre, bisogna considerare che ci sono dei fattori che influenzano il valore nella stima di immobili, facendolo discostare rispetto a quello medio di mercato, che sono i seguenti:

- le caratteristiche dell’immobile;
- la posizione dell’immobile;
- lo stato di manutenzione dell’immobile.

Il primo fattore esprime la qualità dell'immobile, rispetto a quelli medi della zona in esame; pertanto, si userà un coefficiente (K1) da moltiplicare per il valore complessivo dell'immobile. Il secondo ne analizza la sua posizione e ne esprime un apprezzamento in base al piano, alla esposizione, al rumore ecc. utilizzando un ulteriore coefficiente (K2) qualora si ravvisi uno o più di tali caratteristiche. Il terzo ed ultimo fattore tiene conto di eventuali spese per la manutenzione straordinaria che eventualmente si dovranno affrontare che influiscono sul valore, attraverso un coefficiente di deprezzamento (K3). I suddetti coefficienti verranno applicati nei singoli casi della stima degli immobili oggetto di valutazione, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella letteratura tecnica.

Definito il metodo di stima, da indagini effettuate presso gli operatori immobiliari, confermate anche dalle quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fonte sito www.agenziaentrate.gov.it Anno: 2024 Semestre: I) è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili a quella in oggetto, site nell'area urbana del comune di Caraffa di Catanzaro, oscilla da 500,00 Euro/mq a 700 Euro/mq (all. 10). Si ritiene congruo assumere il valore medio di **600,00 Euro/mq**.

Vmu = € 600/mq

Avendo a disposizione tutti gli elementi, insieme alla consistenza data dalla Superficie Commerciale precedentemente calcolata, si procede con la stima vera e propria nel seguente capitolo.

6.2 – STIMA DEGLI IMMOBILI

Immobile “A”

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$$Sc = 215,00 \text{ mq}$$

$$Vmu = 600,00 \text{ €/mq}$$

$K1 = 1.00$ (Trattasi di unità immobiliare ubicata ai margini del centro urbano)

$K2 = 0.85$ (L'immobile è posizionato al piano terra con accesso diretto sulla strada)

$K3 = 0.90$ (l'immobile internamente è in buone condizioni di conservazione con finiture di buona qualità ma ci sono dei lievi ammaloramenti sull'esterno del fabbricato. Inoltre, va prevista la separazione delle utenze acqua e gas)

Sostituendo i valori otterremo

$$V = 215,00 \times 600,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€ } 98.685,00$$

Immobile “B”

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$$Sc = 210,00 \text{ mq}$$

$V_{mu} = 600,00 \text{ €/mq}$

$K1 = 1.00$ (Trattasi di unità immobiliare ubicata ai margini del centro urbano)

$K2 = 0.95$ (L'immobile è posizionato al piano primo senza ascensore)

$K3 = 0,95$ (L'immobile internamente è in buone condizioni di conservazione con finiture di buona qualità, superiori al precedente ma ci sono dei lievi ammaloramenti sull'esterno del fabbricato. Inoltre, va prevista la separazione delle utenze acqua e gas)

Sostituendo i valori otterremo

$V = 210,00 \times 600,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = \text{€ } 113.715,00$

6.3 – VALORE DI STIMA

Il valore di stima è dato dal suddetto valore a cui va sottratto l'importo pro quota per il conseguimento della conformità urbanistico-catastale-genio civile, trattato al precedente capitolo 5, equamente suddiviso sugli immobili interessati.

Immobile "A"

- Costi per conseguimento conformità (Cconf): $\frac{1}{2} \text{ € } 21.122,86$

- Valore di mercato immobile (V): **€ 98.685,00**

Valore di stima: $V - Cconf = 98.685,00 - (\frac{1}{2} \times 21.122,86) = \text{€ } 88.123,57$

$\cong \text{€ } 88.100,00$ (euro ottantaottomilacento/00)

Immobile "B"

- Costi per conseguimento conformità (Cconf): $\frac{1}{2} \text{ € } 21.122,86$

- Valore di mercato immobile (V): **€ 113.715,00**

Valore di stima: $V - Cconf = 113.715,00 - (\frac{1}{2} \times 21.122,86) = \text{€ } 103.153,57$

$\cong \text{€ } 103.200,00$ (euro centotremiladuecento/00)

CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

Le unità immobiliari in esame sono ubicate siti in **Viale Antonio Gramsci 20/A di Caraffa di Catanzaro**, al piano terra e piano primo di un fabbricato a due elevazioni f.t.

Immobile "A"

Dati catastali:

Comune di Caraffa di Catanzaro - Foglio n. 6 particella 1027 subalterno 3, Viale Antonio Gramsci SN, Zona censuaria U, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq 122, rendita catastale euro 335,70.

Classe energetica: **Non definita**¹³

Valore di mercato: **€ 98.685,00**

Costo per conseguimento della conformità: **€ 21.122,86** (al 50%)

Valore di stima immobile "A": € 88.100,00 (euro ottantaottomilacento/00)

Immobile "B"

Dati catastali:

Comune di Caraffa di Catanzaro - Foglio n. 6 particella 1027 subalterno 4, Viale Antonio Gramsci SN, Zona censuaria U, Categoria A/3, Classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq 162, rendita catastale euro 387,34.

Classe energetica: **Non definita**

Valore di mercato: **€ 113.715,00**

Costo per conseguimento della conformità: **€ 21.122,86** (al 50%)

Valore di stima immobile "B": € 103.200,00 (euro centotremiladuecento/00)
--

¹³ La classe energetica verrà definita a seguito di A.P.E. al momento non rilasciabile in quanto gli immobili sono mancanti del libretto d'impianto.

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 06/09/2024;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visure e planimetrie catastali;*
4. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
5. *Ispezioni ipotecarie e Nota di trascrizione acquisto suolo;*
6. *Copia Titolo di Proprietà;*
7. *Accesso atti Comune di Caraffa di Catanzaro;*
8. *Accesso atti Regione Calabria – Dip. Infrastrutture e LL.PP.;*
9. *Accesso atti Regione Calabria – Usi Civici;*
10. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate;*
11. *Rilievo immobili;*
12. *Determinazione oneri comunali per sanatoria;*
13. *Quotazione indagini strutturali;*
14. *Certificati anagrafe comunale.*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 28 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, 7 febbraio 2025

Il C.T.U. esperto stimatore
geom. Gianluca Bulotta