

TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.33/2022 r.g.espr.

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

contro

Sigg. [REDACTED]

e [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr. Pierpaolo VINCELLI

Custode Giudiziario Avv. CAPALBO Tiziana

RELAZIONE DEFINITIVA

Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it



| | | |
|--|------|----|
| Premessa. | pag. | 5 |
| Svolgimento delle operazioni di consulenza. | pag. | 8 |
| 1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene. | pag. | 10 |
| 1.1 Confini. | pag. | 14 |
| 1.2 Descrizione del bene. | pag. | 14 |
| 2. Risposta 2° quesito: titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari. | pag. | 22 |
| 3. Risposta 3° quesito: stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale é occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. | pag. | 22 |
| 4. Risposta 4° quesito: 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 di beni con caratteristiche analoghe). | pag. | 23 |
| 5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati. | pag. | 29 |
| 6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli. | pag. | 29 |
| 7. Risposta 7° quesito: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico 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. | pag. | 29 |

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

8. Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi 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. pag. 32

9. Risposta 9° quesito: 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 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 dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. pag. 32

10. Risposta 10° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00. pag. 37

11. Conclusioni. pag. 38

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

| | |
|--------------|--|
| - Allegato A | - Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti. |
| - Allegato B | - Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica. - Planimetria catastale. |
| - Allegato C | - Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti. - Visura ai Registri Immobiliari. - Trascrizione Pignoramento. - Atto di acquisto. |
| - Allegato D | - Rilievo fotografico. |
| - Allegato E | - Certificato di Destinazione Urbanistica. - Risposta Comune di Catanzaro. - Atti Autorizzativi. - O.M.I. |

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



PREMESSA.

Con ordinanza del 1° giugno 2022 (notificata in data 3 giugno 2022) l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr. Pierpaolo VINCELLI disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa (in sostituzione del Geom. FROIO Gianfranco) Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.33/2022 r.g.espr., promossa da Banca Intesa San Paolo S.P.A. contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], per la valutazione del compendio pignorato.

In data 6 giugno 2022 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

- 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 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 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,*

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico 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 vi 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 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 dell'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 prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

ordine ai punti sub 1), 2), 3) (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e “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”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall’art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell’udienza fissata (15 dicembre 2022) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell’udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all’udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso l’immobile in data 11 e 20 giugno 2022 (sopralluoghi esperiti entro il termine previsto) ed ha svolto l’attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, documentazione tecnico/amministrativa presso Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, ecc.).

In data 14 settembre 2022 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) in conformità a quanto stabilito dal Sig. Giudice.

Il Comune di Catanzaro ha concluso la consegna dei documenti richiesti solo in data 7 novembre

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

2022, in seguito ad accesso agli atti con lettere a mezzo pec del 12 settembre 2022, prot.n. 120483, e recandomi in più occasioni presso l'Ufficio Tecnico.

Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c.

Dalla visione della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non costituisce abitazione principale del debitore esecutato.

Inoltre, dalla lettura degli atti di compravendita dell'appartamento oggetto di interesse e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, è emerso che l'edificio in cui lo stesso è ricompreso non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

In data 11 giugno 2022, alle ore 10.00, come stabilito e comunicato alle parti, la sottoscritta, unitamente al custode nominato, ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda un immobile sito in Comune di Catanzaro, alla Contrada Runci (oggi Traversa Emilia n.16), e precisamente: unità immobiliare, disposta tra il piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto, con relativa corte antistante e retrostante di pertinenza esclusiva, identificata al Catasto Urbano al foglio 83, particella 1815, sub 3.

In tale occasione era presente il custode giudiziario Avv. Capalbo Tiziana mentre non erano presenti i debitori esecutati. A tal proposito, si rappresenta che la scrivente ha trasmesso in data 6 giugno 2022 la comunicazione inizio operazioni peritali con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo presente in atti ma tale comunicazione veniva restituita in quanto i debitori risulterebbero sconosciuti; come confermato dal certificato di residenza del 6 giugno 2022, l'indirizzo a cui è stata mandata la comunicazione costituisce la residenza dei debitori.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Ad ogni buon fine, si effettuava una visita esterna dell'immobile, svolgendo rilievo fotografico, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Il bene pignorato é costituito da una villetta tipo a schiera con pertinente giardino esclusivo, dotato di ingresso pedonale e carrabile ed una piccola corte ad uso parcheggio quale bene comune con le altre unità immobiliari.

Alle ore 10.50 circa la scrivente veniva contattata telefonicamente dal Sig. [REDACTED], presumibilmente avvisato dai vicini, il quale comunicava di trovarsi fuori sede e chiedeva breve rinvio per consentire l'accesso presso l'immobile.

Ravvisata l'occasione di effettuare il sopralluogo senza aggravio di spese per la procedura, unitamente al Custode, veniva stabilita la data del 20 giugno 2022 per effettuare ulteriore visita presso i luoghi di interesse. Alle ore 11.00 venivano sospese le operazioni e redatto verbale.

Pertanto, in data 20 giugno 2022, alle ore 10.00, unitamente al custode giudiziario, la scrivente si è portata presso l'immobile di stima.

Al sopralluogo erano altresì presenti il Sig. [REDACTED], debitore esecutato, e l'Avv. [REDACTED], nell'interesse del debitore, mentre non era presente la Sig.ra [REDACTED], anch'essa debitrice esecutata, coniuge del Sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice si effettuava rilievo metrico e fotografico dell'immobile, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa eventuale certificazione della caldaia esistente e del serbatoio gpl interrato. A tal proposito il Sig. [REDACTED] si riservava di fornire i detti documenti al momento non prontamente visionabili come dallo stesso dichiarato a verbale.

Alle ore 11.15 venivano sospese le operazioni di sopralluogo e redatto relativo verbale.

Tutto quanto sopra, sono state avviate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Catanzaro.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Bene sito in Comune di Catanzaro

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE.

A. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad una unità immobiliare costituita da piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto con annesso giardino di pertinenza esclusiva, sita in Traversa Emilia n. 16, località Runci del Comune di Catanzaro.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al Catasto Urbano del Comune di Catanzaro come di seguito specificato.

Identificato: foglio 83, particella 1815, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 116 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita euro 379,60, contrada Runci, piano S1, T, 1.

Intestato: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, debitore esecutato.

[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni, debitrice esecutata.

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali.

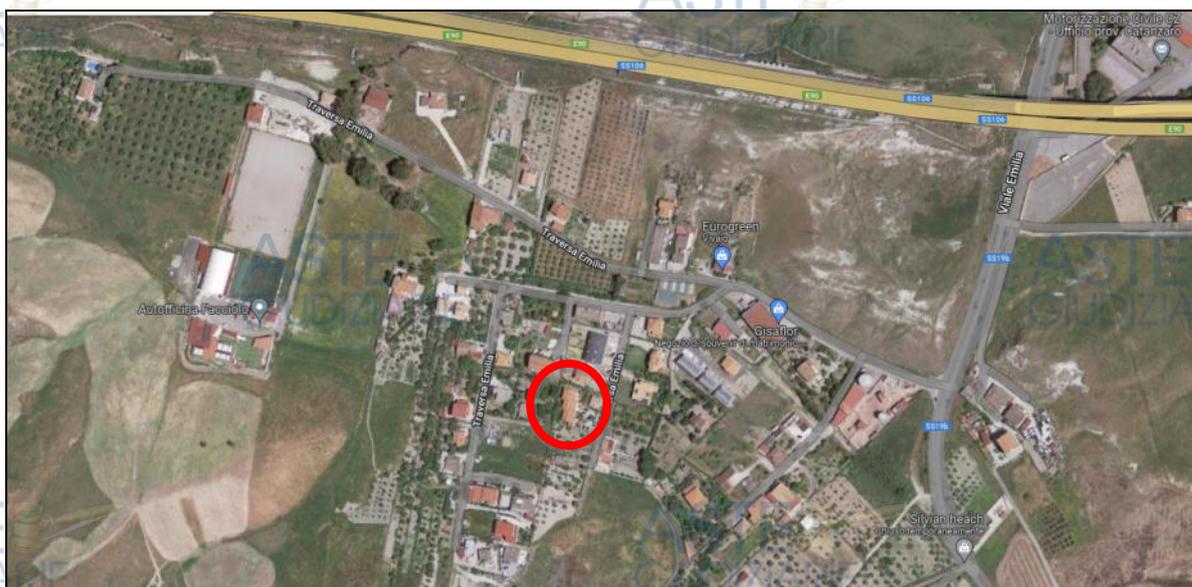


Fig. 1 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

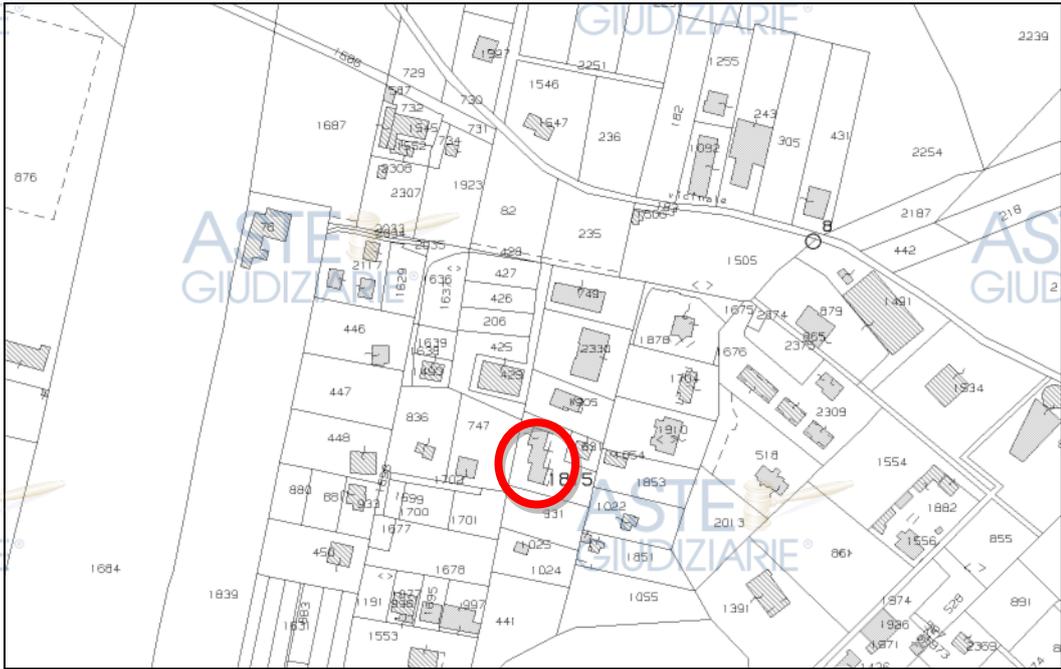


Fig. 2 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A - STRALCIO DEL FOGLIO CATASTALE.

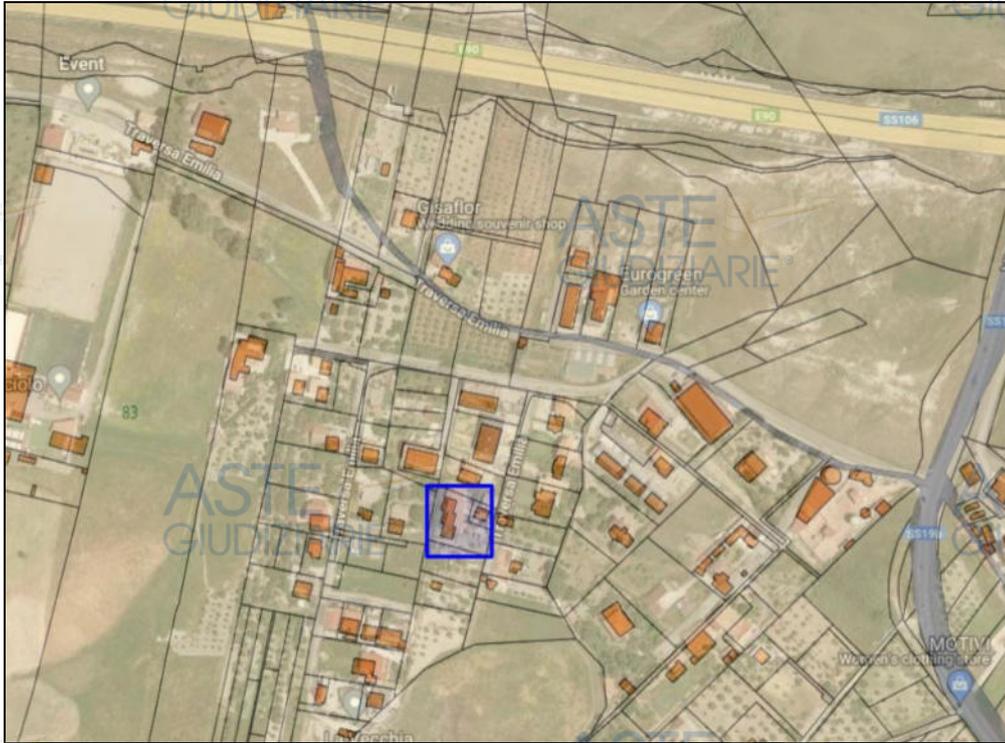


Fig. 3 – IMMOBILE DI CUI ALLA LETTERA A – SOVRAPPOSIZIONE TRA ORTOFOTO E CATASTALE.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Fig. 4 - VISTA INGRESSO - CORTE COMUNE



Fig. 5 - VISTA INGRESSO DA TRAVERSA EMILIA





Fig. 6 – VISTA LATO INGRESSO DELL'UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO



Fig. 7 – VISTA LATERALE

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

1.1 CONFINI.

L’immobile con corte pertinenziale risulta libero su tre lati e confinante con altra villetta a schiera dello stesso complesso immobiliare. Inoltre, unitamente alla presente, si trasmette in allegato D il rilievo fotografico che descrive lo stato dei luoghi per come rilevato dalla scrivente nel corso delle visite di sopralluogo.

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE.

Il bene di stima è sito in località “Runci”, zona periferica posta ad Est del quartiere Santa Maria del Comune di Catanzaro, caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali con assenza di servizi nelle immediate vicinanze. L’immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ricompresa in un fabbricato per civile abitazione denominato nel progetto assentito quale “fabbricato A” composto complessivamente da n. 3 unità abitative ciascuna dotata di corte pertinenziale esclusiva oltre a corte comune adibita a parcheggio auto.

Il “complesso immobiliare” è raggiungibile dalla prospiciente Traversa Emilia, strada sterrata non pianeggiante di accesso anche ad altre proprietà. L’unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è identificata con il subalterno tre ed è costituita da un piano seminterrato, un piano terra rialzato con veranda di ingresso, un piano primo sottotetto, collegati da scala interna e corte di pertinenza esclusiva adibita a giardino. Per l’immobile sono state rilevate delle difformità catastali ed edilizie, meglio descritte al paragrafo 9.

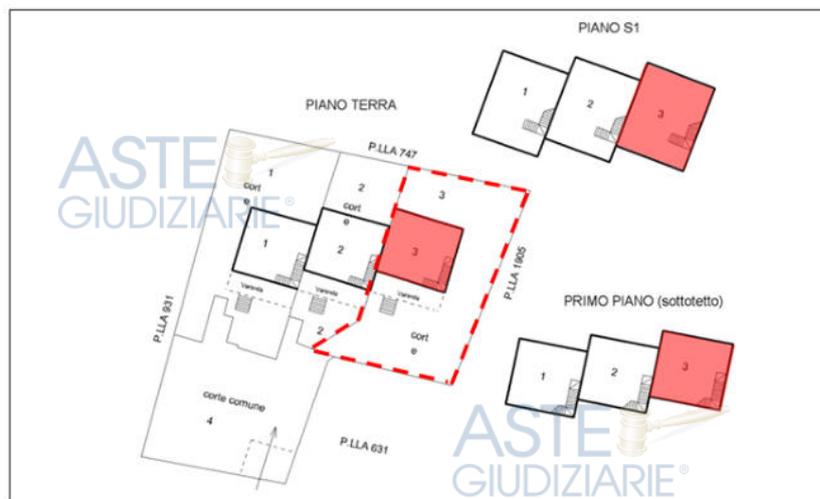


Fig. 8 – STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DEL SUB 3 OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

La struttura dell'edificio è del tipo mista, la muratura esterna è rifinita con intonaco cementizio tinteggiato di colore giallo, con infissi in alluminio dotati di oscuranti del tipo tapparelle in pvc.

La copertura è realizzata a falde inclinate con manto in tegole.

La finitura delle facciate esterne, segnatamente quelle esposte a Nord e Ovest, presentano delle porzioni deteriorate come si può rilevare anche dalla documentazione fotografica trasmessa in allegato D.

Il complesso immobiliare è dotato di ingresso pedonale e carrabile raggiungibili dalla prospiciente "Traversa Emilia" che consentono di accedere sia alla corte comune adibita a parcheggio e sia all'ingresso dell'unità di stima col giardino di pertinenza.

L'unità immobiliare, come detto, è costituita da un piano seminterrato, un piano terra rialzato ed un piano primo sottotetto collegati da scala interna.

Il piano seminterrato, raggiungibile anche da un ingresso laterale al fabbricato, risulta autorizzato quale locale "cantina", ma adibito a "zona giorno" con cucina, soggiorno pranzo e camino, servizio igienico e studio.

Il piano terra, rialzato dal piano campagna, è dotato di una veranda di ingresso raggiungibile dalla corte esclusiva tramite una scala esterna. All'interno presenta un ampio vano adibito a soggiorno, disimpegno, una camera da letto, un vano adibito a cabina armadio e servizio igienico.

Il piano primo sottotetto, autorizzato quale "locale di sgombero", risulta adibito ad abitazione con n. 2 vani, utilizzati quali camere da letto, ed un servizio igienico.

L'immobile presenta sostanzialmente finiture di tipo economico, con pavimenti in monocottura, porta di ingresso con portoncino del tipo blindato, porte interne in legno e finestre in alluminio con vetrocamera dotate di oscuranti del tipo tapparelle in pvc.

I servizi igienici hanno pavimenti in monocottura e rivestimenti in gres porcellanato. La zona cottura della cucina presenta un rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Fig. 9 – PIANTE PIANO SEMINTERRATO, PIANO TERRA RIALZATO E PIANO PRIMO SOTTOTETTO.

La scala interna di collegamento è rivestita in marmo. L'interno si presenta in normale stato di manutenzione ad eccezione di alcune pareti relative alla camera da letto e al servizio igienico del piano terra che risultano degradate a causa di una infiltrazione d'acqua proveniente dal servizio igienico. Tale infiltrazione è stata oggetto di intervento di riparazione da parte del debitore come dallo stesso dichiarato a verbale. Inoltre, sono state riscontrate macchie di umidità da risalita e

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

condensa al piano seminterrato e in corrispondenza dei vani finestra degli abbaini del locale sottotetto.

L'appartamento risulta dotato di caldaia alimentata da gas gpl, posta nella veranda di ingresso del piano terra, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; anche il piano cottura é alimentato da gas gpl.

Inoltre, l'immobile è dotato di finestre con tapparelle elettriche al piano terra, videocitofono e impianto di sicurezza antintrusione non funzionante.

Il giardino di pertinenza, relativamente ad una porzione sul retro del fabbricato, risulta posto ad una quota maggiore rispetto al piano di campagna. Tale differenza viene "superata" dalla presenza di alcuni gradini che consentono di accedere a tale porzione.

Si rappresenta che dai rilievi effettuati, in conformità alla destinazione d'uso autorizzata, il piano seminterrato presenta un'altezza utile interna di circa 2,50 m e il locale sottotetto un'altezza utile interna al colmo di circa 2,40 m tali da definirli quali locali non abitabili. Tali aspetti sono meglio specificati al paragrafo 9.

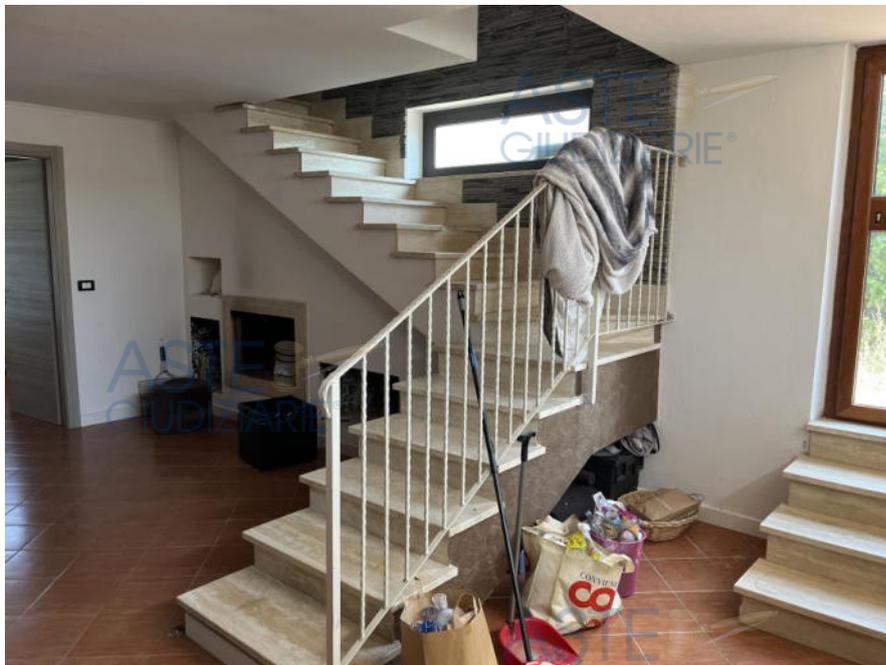


Fig. 10 – PIANO SEMINTERRATO

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Fig. 11 – PIANO SEMINTERRATO - zona soggiorno/pranzo



Fig. 12 – PIANO TERRA

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO





Fig. 13 – PIANO TERRA



Fig. 14 – 15 – PIANO TERRA - PARETI DEGRADATE®

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Fig. 16 – PIANO PRIMO – VANO ADIBITO A CAMERA DA LETTO DOTATO DI ABBAINO.



Fig. 17 – PIANO PRIMO

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Fig. 18 – PIANO PRIMO – SERVIZIO IGIENICO



Fig. 19 – DETTAGLIO ESTERNO

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta **di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg.**

██████████ e ██████████ coniugi in regime di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. 153181, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 14/04/2011, ai nn. R.G. 5590 - R.P 3860.

Con tale atto i Sigg. ██████████ e ██████████ (debitori eseguiti) hanno acquistato dal Sig. ██████████, congiuntamente e con eguali diritti, l'immobile oggetto di stima.

3. STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo risulta **occupato dal Sig. ██████████**.

Da quanto riferito a verbale, l'immobile risulterebbe occupato dal debitore stante la dichiarata separazione di fatto con la propria coniuge, anch'essa debitrice eseguita.

Ad ogni buon fine la scrivente ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di eventuali contratti a carico dell'immobile e la stessa Agenzia, con lettera dell'8 luglio 2022, ha comunicato che per l'immobile non risulta alcun contratto di locazione.

Dal certificato di residenza e dallo stato di famiglia si evince che i coniugi con il loro nucleo familiare sono residenti presso altra unità immobiliare non oggetto della presente relazione.

Il pignoramento del 11/03/2022, repertorio n. 1773, risulta trascritto in data 30/03/2022 ai nn. R.G. 4331 e R.P. 3556.

I documenti afferenti in allegato C.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

4. 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; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

| Caratteristiche dell'immobile | |
|--|--|
| Caratteristiche posizionali estrinseche | Caratteristiche posizionali intrinseche |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali) | <ul style="list-style-type: none">▪ Tipologia insediativa▪ Tipologia costruttiva▪ Livello di piano▪ Età e stato di manutenzione▪ Disegno distributivo▪ Panoramicità o visibilità▪ Orientamento▪ Soleggiamento▪ Luminosità▪ Ventilazione▪ Salubrità |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali) | |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore) | |
| <ul style="list-style-type: none">▪ Contesto sociale | |

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

| Caratteristiche (coefficiente su base 1) | | riferimento | stima |
|--|---|-------------|-------|
| Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30) | Accessibilità | 0,10 | |
| | Servizi | 0,10 | |
| | Disponibilità verde | 0,10 | |
| Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20) | luminosità e soleggiamento | 0,10 | |
| | Panoramicità | 0,03 | |
| | Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani | 0,07 | |
| Caratteristiche produttive (0,35) | caratteristiche costruttive | 0,15 | |
| | finiture | 0,05 | |
| | Impianti e ascensore | 0,15 | |
| Caratteristiche tecnologiche (0,15) | commerciabilità | 0,05 | |
| | vetustà | 0,05 | |
| | obsolescenza | 0,05 | |
| TOTALE | | 1,00 | |

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima dell'immobile, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia del bene da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

La superficie commerciale dell'immobile utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali e sono quelle riferibili agli atti autorizzativi nella previsione del ripristino di quanto assentito e pari a 116 mq.

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al primo semestre del 2022 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare è la "D10" Fascia Periferica/Giovino - Bellino (colore blu) come rappresentato nella Figura 20 di seguito riportata.

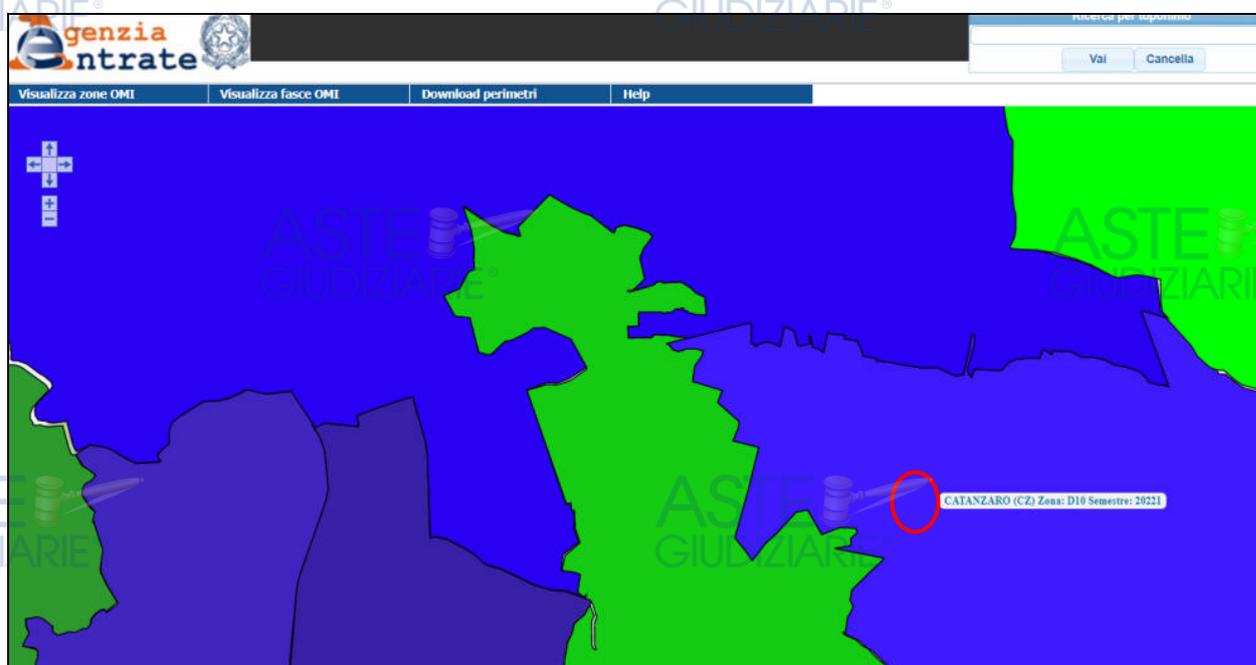


Fig. 20 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. “D10” – PRIMO SEMESTRE 2022.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), figura 21, riferita alla tipologia "residenziale" per il primo semestre 2022 - zona Periferica/Giovino - Bellino (codice zona D10) ha fornito i risultati di seguito riportati.

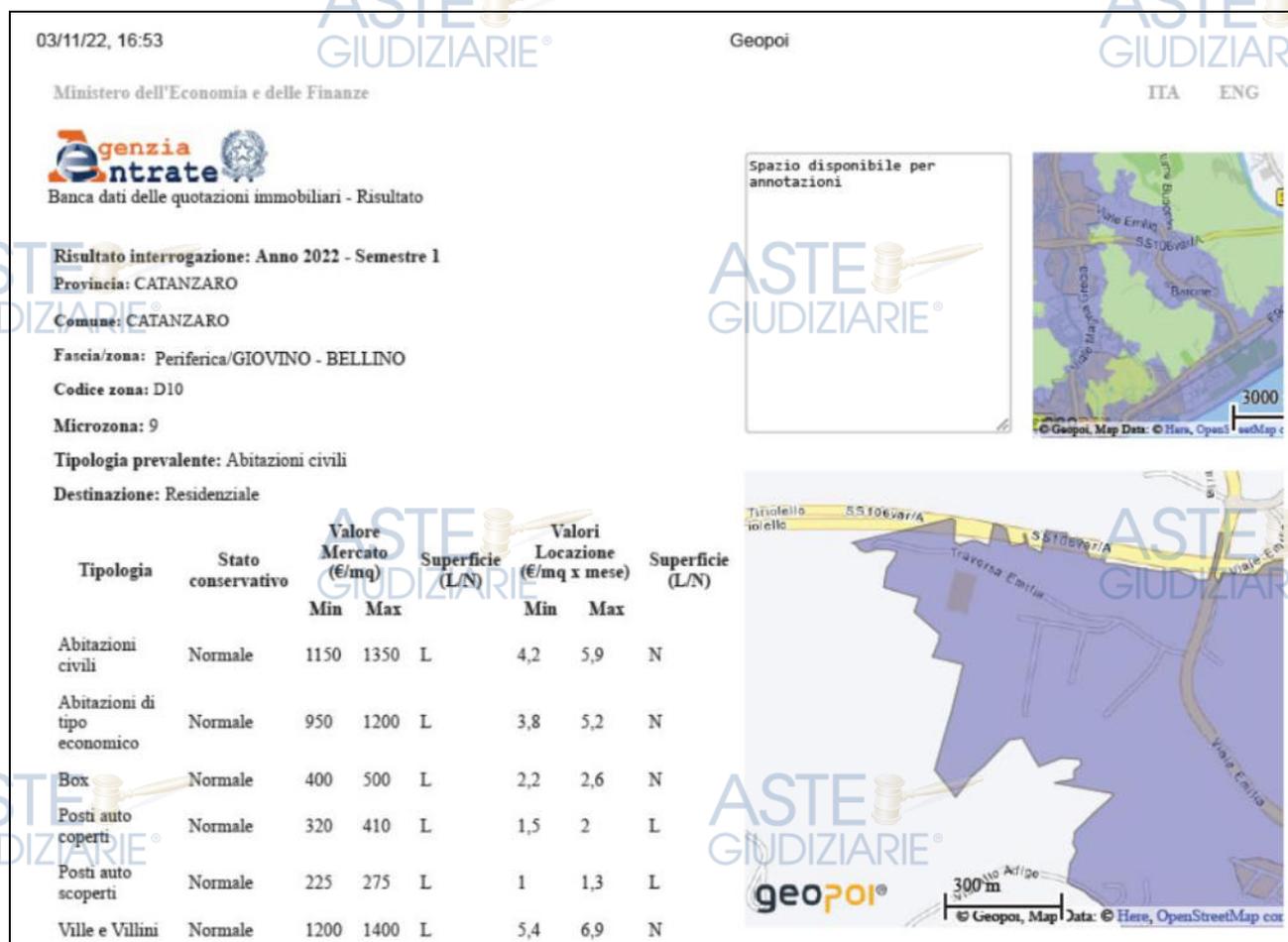


Figura 21 – RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. – ANNO 2022 – PRIMO SEMESTRE – DESTINAZIONE RESIDENZIALE

È stata effettuata una ricerca (novembre 2022) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), figura 22, in riferimento alla tipologia "residenziale" per la zona Periferica/Giovino - Bellino (codice zona D10) ed ha fornito i risultati di seguito riportati.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



Figura 22 – RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – NOVEMBRE 2022
DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO



A parere della scrivente appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.400.

Al fine di determinare il più probabile valore di stima, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc.

Pertanto, in considerazione di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 2.

| Caratteristiche (coefficiente su base 1) | | riferimento | stima |
|--|--|-------------|-------------|
| Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30) | Accessibilità | 0,10 | 0,08 |
| | Servizi | 0,10 | 0,09 |
| | Disponibilità verde | 0,10 | 0,10 |
| Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20) | luminosità e soleggiamento | 0,10 | 0,10 |
| | Panoramicità | 0,03 | 0,03 |
| | Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani | 0,07 | 0,07 |
| Caratteristiche produttive (0,35) | caratteristiche costruttive | 0,15 | 0,15 |
| | finiture | 0,05 | 0,05 |
| | Impianti | 0,15 | 0,15 |
| Caratteristiche tecnologiche (0,15) | commerciabilità | 0,05 | 0,05 |
| | vetustà | 0,05 | 0,05 |
| | obsolescenza | 0,05 | 0,05 |
| TOTALE | | 1,00 | 0,97 |

Tabella 2 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO IMMOBILE

Valore unitario “corretto” = €/mq 1.400 x 0,97 = €/mq 1.358 arrotondato a €/mq 1.360.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario “corretto”,
mq 116 x €/mq 1.360 = €/mq 157.760

il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a € **157.760**.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento e, considerata la sua conformazione, costituisce di fatto un unico bene non comodamente divisibile e pertanto trattato quale lotto unico.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] coniugi in regime di separazione dei beni in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. 153181, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 14/04/2011, ai nn. R.G. 5590 - R.P 3860.

Il bene, a parere della scrivente, non può essere comodamente divisibile in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, la sua particolare ubicazione, lo rendono economicamente vantaggioso nella sua unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento dello stesso, in relazione alla normale utilizzazione del bene indiviso.

Pertanto, poiché si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile non è stato redatto il progetto di divisione.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

ASTE GIUDIZIARIE

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 GIA' 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.

ASTE GIUDIZIARIE

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Catanzaro. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Difformità edilizia e catastale.

ASTE GIUDIZIARIE

Si rileva che per l'immobile sono state riscontrate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono esposti al paragrafo 9.

Usi civici.

ASTE GIUDIZIARIE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 11/10/2022, prot. n.134472, n. 339, si evince che il terreno su cui è stato realizzato l'immobile ricade in “Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi” e **non è compreso nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo usi civici.**

ASTE GIUDIZIARIE

Il certificato di Destinazione Urbanistica è in allegato E.

Fabbricato, parti comuni, spese condominiali e regolamento di condominio.

ASTE GIUDIZIARIE

Per il fabbricato non risulta costituito un condominio e la scrivente non ha rintracciato eventuali spese relative; tuttavia, l'immobile oggetto di relazione ha comunque parti comuni con gli altri immobili.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni. Inoltre, dalla certificazione notarile in atti, è risultato quanto segue.

Atto di compravendita: a favore dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di separazione dei beni, contro il Sig. [REDACTED] a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. 153181, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 14/04/2011, ai nn. R.G. 5590 - R.P 3860.

Tale atto è riferito all'immobile oggetto di stima.

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Napoli S.p.A, contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], a firma del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 13/04/2011, rep. n. 153182, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 14/04/2011, ai nn. R.G.5590 e R.P. 3860.

Tale atto è riferito all'immobile oggetto di stima.

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Ifis S.p.A, contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Catanzaro del 13/06/2017, rep. n. 678, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 25/07/2019, ai nn. R.G.9934 e R.P. 937.

Tale atto è riferito all'immobile oggetto di stima.

Pignoramento Immobiliare: a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Catanzaro del 11/03/2022, repertorio n.1773, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 30/03/2022, ai nn. R.G. 4331 e R.P. 3556.

Tale pignoramento risulta trascritto sul bene oggetto di stima.

I documenti afferenti si trasmettono in allegato C.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

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 CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Il fabbricato con corte in cui è ricompreso il bene oggetto di stima non risulta gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio – Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro in data 11/10/2022, prot. n.134472, n. 339.

Dal certificato si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta compreso nella “Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona Residenziale di Completamento di organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica da attuare mediante strumenti urbanistici preventivi” e nel cosiddetto “ Cono Visivo”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo e Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n. 134 del 3/808/2016.

Il certificato è trasmesso in allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' 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 PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Catanzaro e l'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che presso l'Ufficio preposto del Comune di Catanzaro sono stati richiesti molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione. A dette richieste, effettuate a mezzo pec, il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro ha dato riscontro a mezzo nota del 7 novembre 2022, prot. n. 146312, specificando che per l'immobile:

- *è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 60366/07 del 03/06/2008, pratica n. 046, ditta [REDACTED], volturata a favore di [REDACTED] del 10/09/2009, prot. n. 75546, e successiva DIA del 29 maggio 2009, prot. n. 48302, ditta Procopi;*
- *non risultano atti di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del Comune;*
- *non risulta alcuna autorizzazione rispetto ai nominativi citati nella richiesta pervenuta oltre quelli richiesti;*
- *esiste richiesta di agibilità del 19 gennaio 2011, prot. n. 5197, non rilasciata.*

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta comunicazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di stima è stato realizzato in seguito al Permesso di Costruire n. 60366/07 del 03/06/2008, prot. n. 47973, pratica n. 046, rilasciato dal Comune di Catanzaro ai Sigg. [REDACTED], volturata in data 10/09/2009, prot. n.75546, al Sig. [REDACTED] per la costruzione di n. 2 fabbricati da realizzare alla località Runci di Catanzaro, quartiere Santa Maria ed in seguito alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività), prot. n. 48302, del 29/05/2009 relativa alla "variante in corso d'opera" al Permesso di Costruire.

In atti sono presenti: il Certificato di Collaudo Statico depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro in data 26 novembre 2009, prot. n. 23428, e la richiesta di agibilità del 19 novembre 2011, prot. n. 5197.

Dalla lettura dei documenti allegati agli atti autorizzativi si evince che l'immobile di stima, ricompreso nel fabbricato denominato "A", è stato assentito quale unità immobiliare composta da un piano seminterrato destinato a "cantina" (praticabile e non abitabile con altezza interna utile 2,50 m), un piano terra rialzato rispetto al piano di campagna con veranda di ingresso e destinato a civile abitazione ed un piano primo sottotetto destinato a locale di sgombero (praticabile e non abitabile con altezza interna utile al colmo di 2,40 m), collegati da scala interna di distribuzione ai vari piani, oltre area esterna di pertinenza esclusiva.

Ebbene, dalla visita di sopralluogo sono emerse delle difformità rispetto a quanto assentito.

In particolare, le quote del piano di campagna risultano impostate ad un livello più basso rispetto a quello previsto nel progetto e ciò ha comportato che il fabbricato presenta un'altezza fuori terra superiore a quella assentita con conseguente aumento di volumetria in difformità a quanto consentito per quel "comparto edilizio".

Tali difformità risultano non sanabili in quanto incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie assentite in violazione delle norme urbanistiche, come meglio specificato a seguire.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

Con la modifica delle quote esterne è stata realizzata anche, in difformità, una porta di ingresso laterale al fabbricato che consente di accedere direttamente dal giardino al piano seminterrato stesso superando la differenza di quota a mezzo della realizzazione di quattro gradini interni.

Si rappresenta che il piano seminterrato, con altezza interna utile di 2,50 m, risulta autorizzato quale locale "cantina" mentre dal sopralluogo esperito lo stesso è adibito a civile abitazione con una destinazione d'uso (cucina, zona soggiorno, servizio igienico e studio) non consentita dalla norma vigente.

Anche il piano terra rialzato, a causa del detto cambio di quota del piano di campagna, presenta la scala di accesso alla veranda di pertinenza con un numero di gradini superiore a quello previsto al fine di superare il maggiore dislivello. All'interno è stato realizzato un tramezzo per la chiusura del vano destinato a cucina (oggi adibita a camera da letto).

Il piano primo sottotetto, autorizzato quale locale di sgombero praticabile e non abitabile, risulta adibito a camere da letto e servizio igienico con un'altezza interna utile al colmo di circa 2,40 m. In difformità è stato ricavato il servizio igienico invece del vano autorizzato quale locale di sgombero. Anche tale piano, per la norma vigente, non può essere utilizzato per fini abitativi.

Da quanto comunicato con lettera del 7 novembre 2022 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro è emerso che per l'immobile oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna autorizzazione successiva a quelle sopra riportate (di conseguenza le difformità sono state eseguite senza le preventive autorizzazioni e quindi abusivamente) e che per lo stesso non sono state emesse ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio dell'Ente. Pertanto, per le difformità riscontrate si dovrà procedere con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto assentito garantendo il rispetto delle originarie volumetrie e altezze esterne (prevedendo ad esempio il reinterro del piano seminterrato al fine di ripristinare la volumetria e altezze di progetto), pena il permanere della situazione abusiva che potrebbe comportare l'adozione di provvedimenti conseguenti da parte dell'amministrazione comunale. Inoltre, si dovrà ripristinare la

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

destinazione d'uso del piano seminterrato e del piano primo sottotetto riportandoli ad uso praticabile non abitabile e sanare, ove possibile, le difformità che non costituiscono aumento di superficie e volume (difformità interne, ecc).

Relativamente alla detta ipotesi di ripristino, si rappresenta che le spese non sono quantificabili sia perché dipendono dal tipo di "soluzione progettuale" da attuare che richiederebbe in questa fase un preliminare studio di fattibilità tecnica con la redazione di uno specifico progetto al fine di valutare la reale possibilità urbanistica ed edilizia degli interventi necessari e sia perché tale verifica dovrebbe essere riferita all'intero "complesso edilizio" per il quale è stato autorizzato un "volume complessivo" e quindi estesa anche ad immobili non oggetto di pignoramento (ma compresi nell'ambito della medesima autorizzazione).

Infine, per l'immobile risulta presentata la richiesta di agibilità non rilasciata in quanto la pratica necessita di documentazione integrativa solo in parte depositata. Ad ogni buon fine, poiché è prevista la messa in pristino, la stessa potrebbe essere acquisita in seguito a quanto sopra rappresentato.

Conformità catastale.

In seguito al sopralluogo e da quanto emerso dalla documentazione catastale acquisita si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta accatastata, la planimetria depositata ed inserita nella porzione di mappa.

Lo stato di fatto risulta sostanzialmente conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali ad eccezione della realizzazione di un tramezzo interno al piano terra e il servizio igienico al piano sottotetto.

Poiché per l'immobile è prevista la messa in pristino in conformità agli atti assentiti, successivamente a tali interventi si potrà procedere all'aggiornamento degli atti catastali.

I documenti afferenti sono trasmessi in allegato E.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

10. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'appartamento è dotato di: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da gas gpl e radiatori in alluminio di colore bianco presenti in tutti gli ambienti, impianto idrico, impianto videocitofonico, impianto TV con linea sottotraccia, impianto di sicurezza antintrusione non funzionante, finestre con tapparelle elettriche al piano terra.

L'appartamento risulta dotato di caldaia alimentata da gas gpl, posta nella veranda di ingresso del piano terra, per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; anche il piano cottura è alimentato da gas gpl. Il serbatoio del gas gpl è interrato nel giardino posto in prossimità dell'ingresso. L'impianto termico, con la caldaia, non è dotato del libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Per l'immobile non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica.

Stante la situazione generale riscontrata, la scrivente, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione dello stesso nella considerazione che, ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa. Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e potrebbe richiedere spese al momento non facilmente quantificabili.

In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

11. CONCLUSIONI.

Lotto unico – Unità abitativa posta al piano seminterrato, piano terra rialzato e piano primo sottotetto, identificato al Catasto del Comune di Catanzaro al foglio 83, particella 1815, sub 3.

Valore di Vendita del Lotto unico = € 157.760.

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato al paragrafo 9.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione definitiva, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catanzaro, lì 12 ottobre 2022

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr. Pierpaolo VINCELLI
Perito Arch. Rosa PROCOPIO

