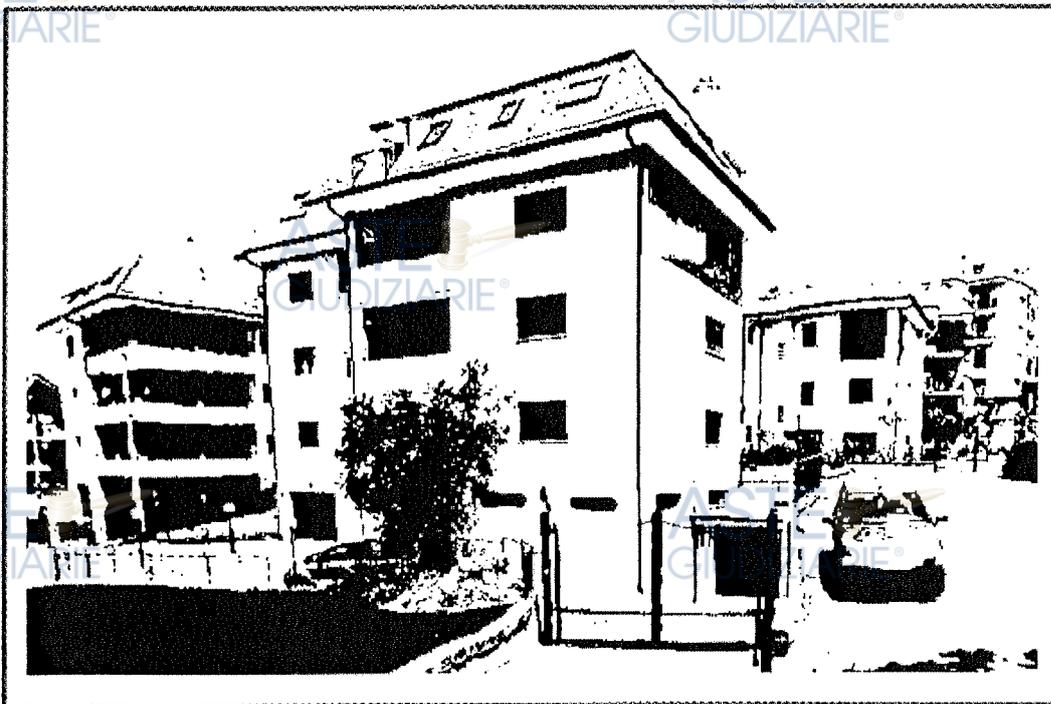


TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE.
R.G. e.spr. N° 92/2015
BANCA CARIME S.P.A. c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Località Gagliano Traversa T. Campanella n° 186/ D

Catanzaro lì

IL C.T.U.

Arch. Viviana Scarfone

PREMESSA

In data 24-11-2015, presso il TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO, prima Sez. Civile, dinnanzi l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Gioia la sottoscritta Arch. Viviana Scarfone, veniva nominata C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 92/2015.r.g.espr.

La scrivente Arch. Viviana Scarfone iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n.1627, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al R.G.espr., n°92/2015, promossa da BANCA CARIME SPA c/

La sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il Giuramento di rito, per rispondere ai quesiti, qui di seguito riportati:

- 1) **L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali rappresentazione fotografica del bene**
- 2) **Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonchè 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, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli**

Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninetta D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

2

- 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 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*
- 10) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 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 somma 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 corrispondente, 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, legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- 11) *La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio di APE (attestato prestazione energetica)*

ATTIVITA' DI PERIZIA

Studiati gli Atti di causa, la sottoscritta previa dichiarazione d'inizio operazioni peritali tramite comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R. N° 13436216180-2 del 03.12.2015 dell'inizio delle operazioni di perizia in data 17.12.2015. alle ore 15.30. In tale occasione, la sottoscritta si è trovata alla presenza della sig.ra

proprietaria dell'intero immobile

✓ La sottoscritta da inizio alle procedure peritali con il rilievo fotografico degli ambienti, dopo aver dato visione ai presenti dei fascicoli di causa.

Le operazioni di rilievo terminavano nella stessa giornata alle 16,15 con stesura di apposito verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELL'ORDINANZA DEL 24-11-2015

L'immobile oggetto di causa è un appartamento sito in Catanzaro alla via T. Campanella di stinto al Catasto Fabbricati al Foglio 17, Particella 1124 sub, 8 di consistenza 8,5 Vani, categoria A/2 con rendita catastale Euro 548,74, posto al secondo piano, con pertinenza di cantina al piano seminterrato.



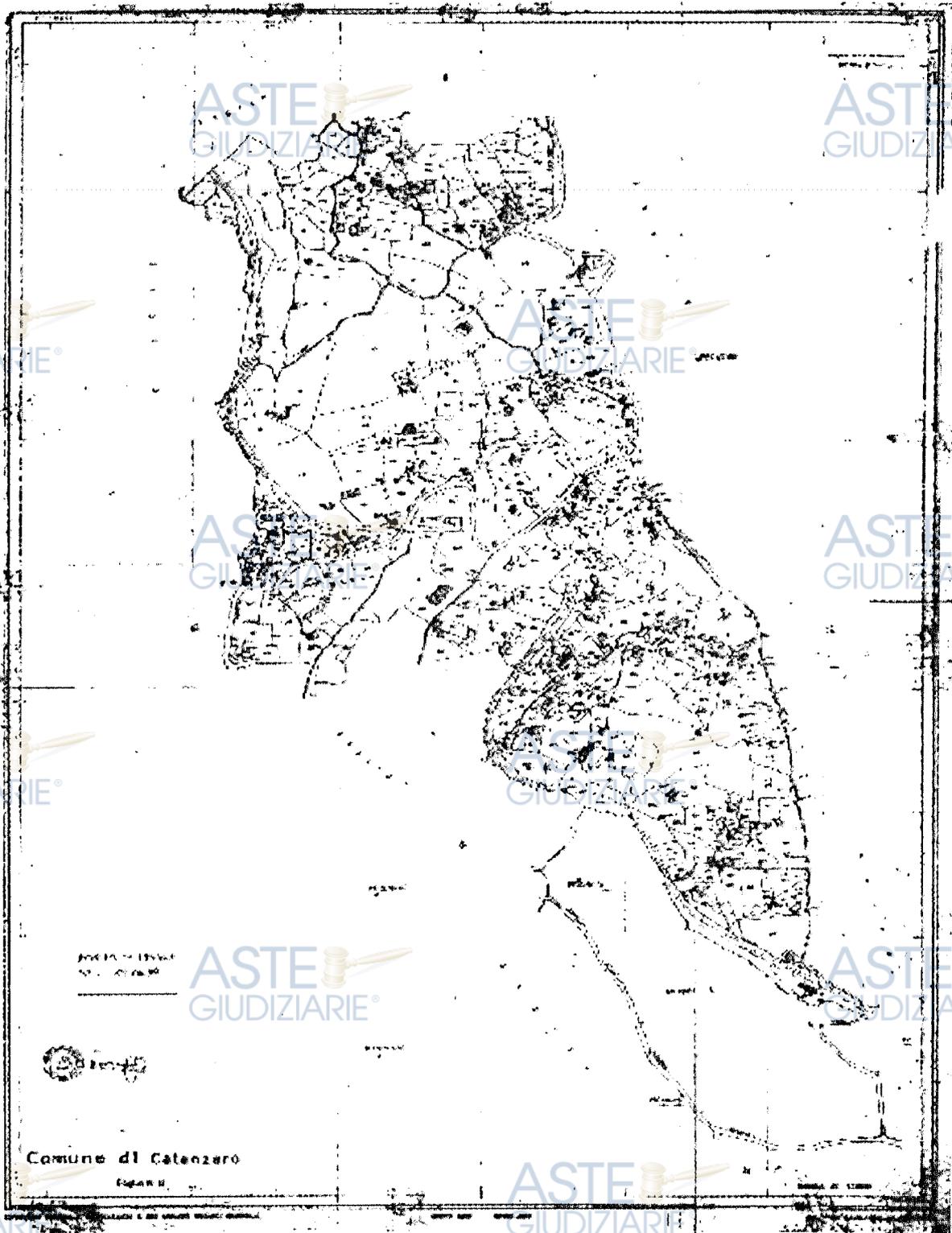
4

Giudice: Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninella D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

Firmato Da: SCARTONE VIVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361ac45dd662067fa9a369a4c6cdf

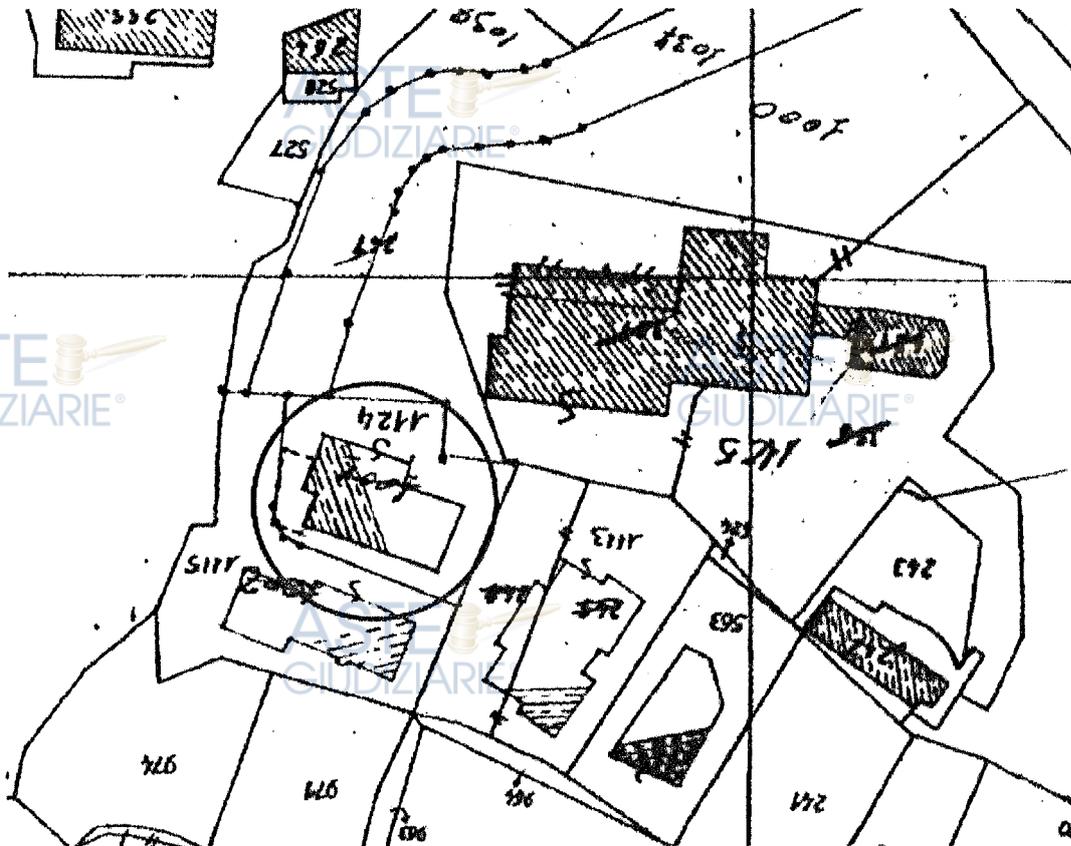
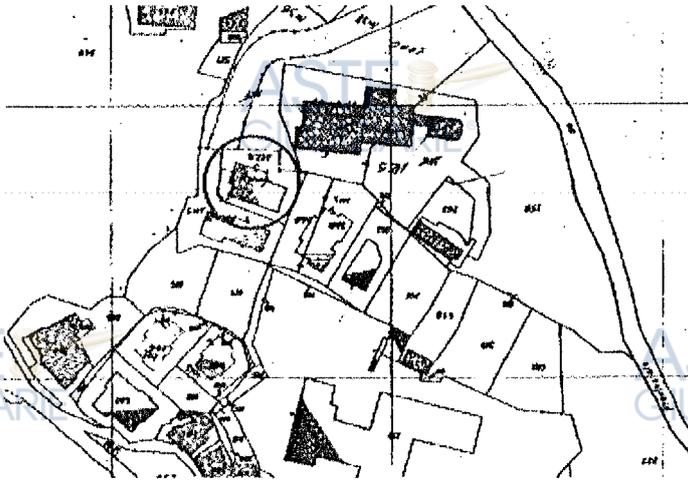
STRALCIO DEL P.R.G.



*Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninella D'ignazio*

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

Riferimento Catastale Part. 1124



Posizione dell'immobile

Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninetta D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviano Scarfone

L'intero corpo di fabbrica si sviluppa su tre piani fuori terra adibito a civile abitazione più un interrato adibito a garage ed un sottotetto praticabile.

L'appartamento ha una superficie utile di **147,99 mq** e di **16,66 mq** di logge il garage è di **37,20 mq**.

La proprietà dell'intero bene per la quota di 1/1 è intestata alla sig.ra .
che in data 04.01.2007 stipulò un contratto di mutuo fondiario, con un capitale iniziale di 200.000,00 con la Banca Carime S.p.a. n° 5989. In tale atto intervenì il signor .
che prestò la propria garanzia fideiussoria sino alla concorrenza dell'importo di **260.000,00 Euro**, per l'adempimento di qualsiasi obbligazione derivante da tale contratto e, che a garanzia del pieno adempimento di tutte le obbligazioni la parte mutuaria concedeva ipoteca volontaria sul seguente bene immobile di esclusiva sua proprietà.

L'immobile al quale si riferiscono i quesiti sottopostomi, è un appartamento, facente parte di un edificio residenziale. (concessione edilizia per la costruzione dei fabbricati n°2 per come risulta negli allegati di progetto depositati **Conc.Ed .N°8854/98 del 29.06.99**).

L'edificio si eleva su tre piani più un sottotetto ed un garage collegati con una scala che parte dal piano garage fino al sottotetto, tre rampe a piano con all'interno il vano ascensore di collegamento ai piani.

L'appartamento si compone ad oggi : - di tre camere da letto. due bagni , un ripostiglio, una cucina, ed un soggiorno.

Dall'ingresso si dirama un corridoio lungo il quale si sviluppano gli ambienti quali: - un ampio soggiorno dove sulla parete a nord vi è un termo-camino, un cucina il cui affaccio è su un ampio terrazzo, quattro camere da letto di cui una matrimoniale , un bagno padronale con vasca idro-massaggio ed un altro di servizio, e per finire, una lavanderia il cui affaccio è lungo un terrazzino più piccolo.

Così come si evince dalle immagini fotografiche allegate che di seguito vengono riportate, si evince che le rifiniture sono pregio, dalla pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti con l'aggiunta di una greca di decoro nel salone e nell'ingresso dove tale riquadro rende elegante la superficie pavimentata.

In cucina e negli ambienti di servizio i rivestimenti sono piastrelle in maiolica colorata.

7

Giudice Di Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Di Dott.ssa Marietta D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

Gli infissi sono in legno Douglas imbrunito completo di vetrocamera ed avvolgibili in pvc verniciato. Le porte sono in legno massello color ciliegio, mentre quella centrale di divisione tra i due ambienti zona giorno – zona notte è in legno massello con vetro decorato.

La pittura è ordinaria nei servizi igienici mentre nelle altre stanze è simil stucco veneziano e spatolato. Il portoncino d'ingresso anch'esso in legno douglass dotato di struttura metallica antisfondamento.

Di seguito vengono rappresentate le planimetriche dell'immobile che rispecchiano ad oggi come lo stesso si presenta.

Così come da atti presenti nei fascicoli di causa, e da indagini effettuate presso gli uffici preposti del territorio, non vi sono ad oggi vincoli particolari sull'immobile né di natura condominiale né di natura storica - artistica.

(Verranno allegati alla presente doc.relativi ai certificati abilitanti)

Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninetta D'ignazio

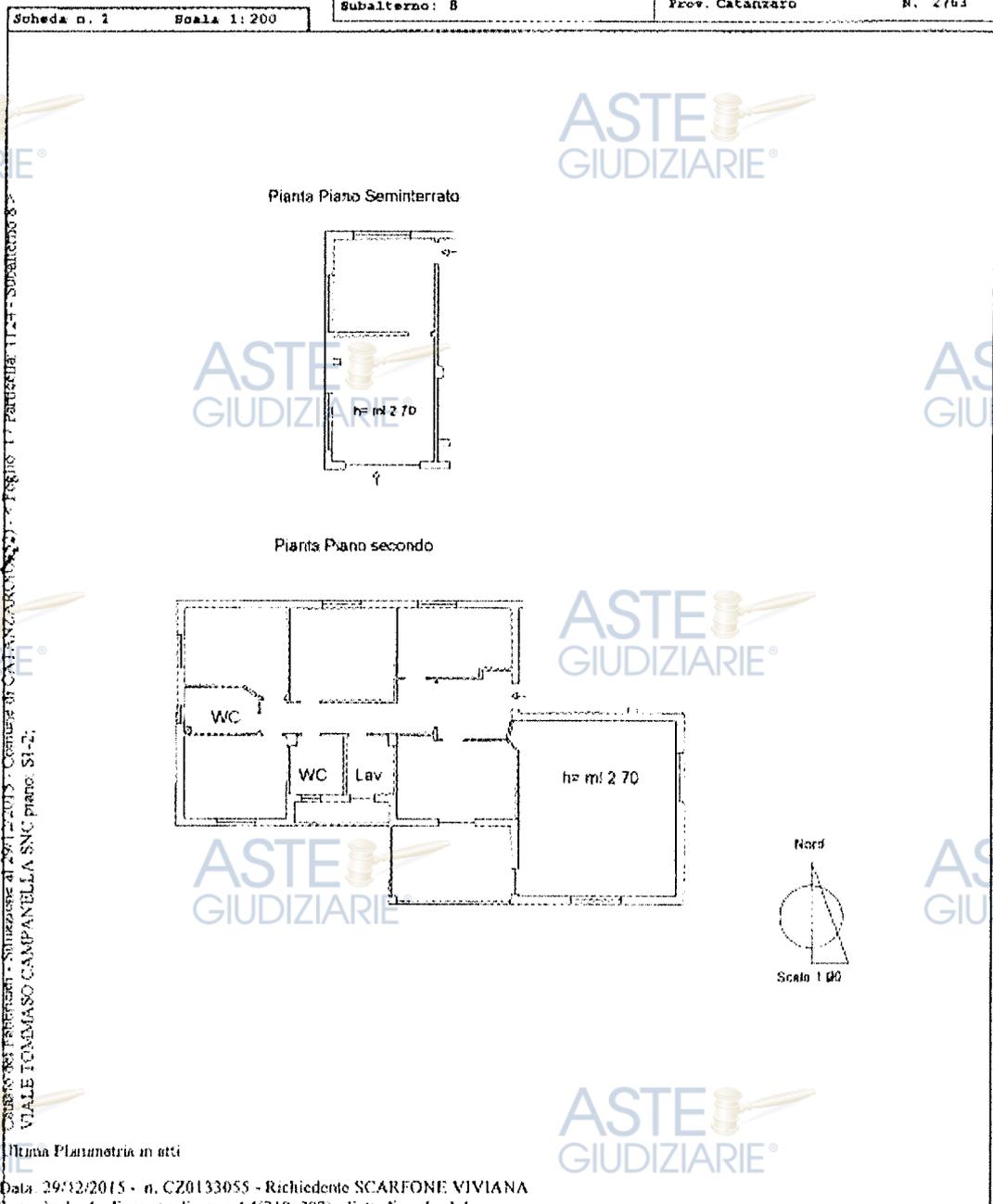
C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

8

o **CATASTALE (all.visura catastale)**

Data: 29/12/2015 - n. CZ0133055 - Richiedente SCARFONE VIVIANA

Dichiarazione protocollo n. 240810 del 01/08/2002	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro	
Traversa Tommaso Campanella civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Stimbo Domenico
Foglio: 17	Isolato all'albo:
Particelle: 1124	Geometri
Subalterno: 8	Prov. Catanzaro N. 2763

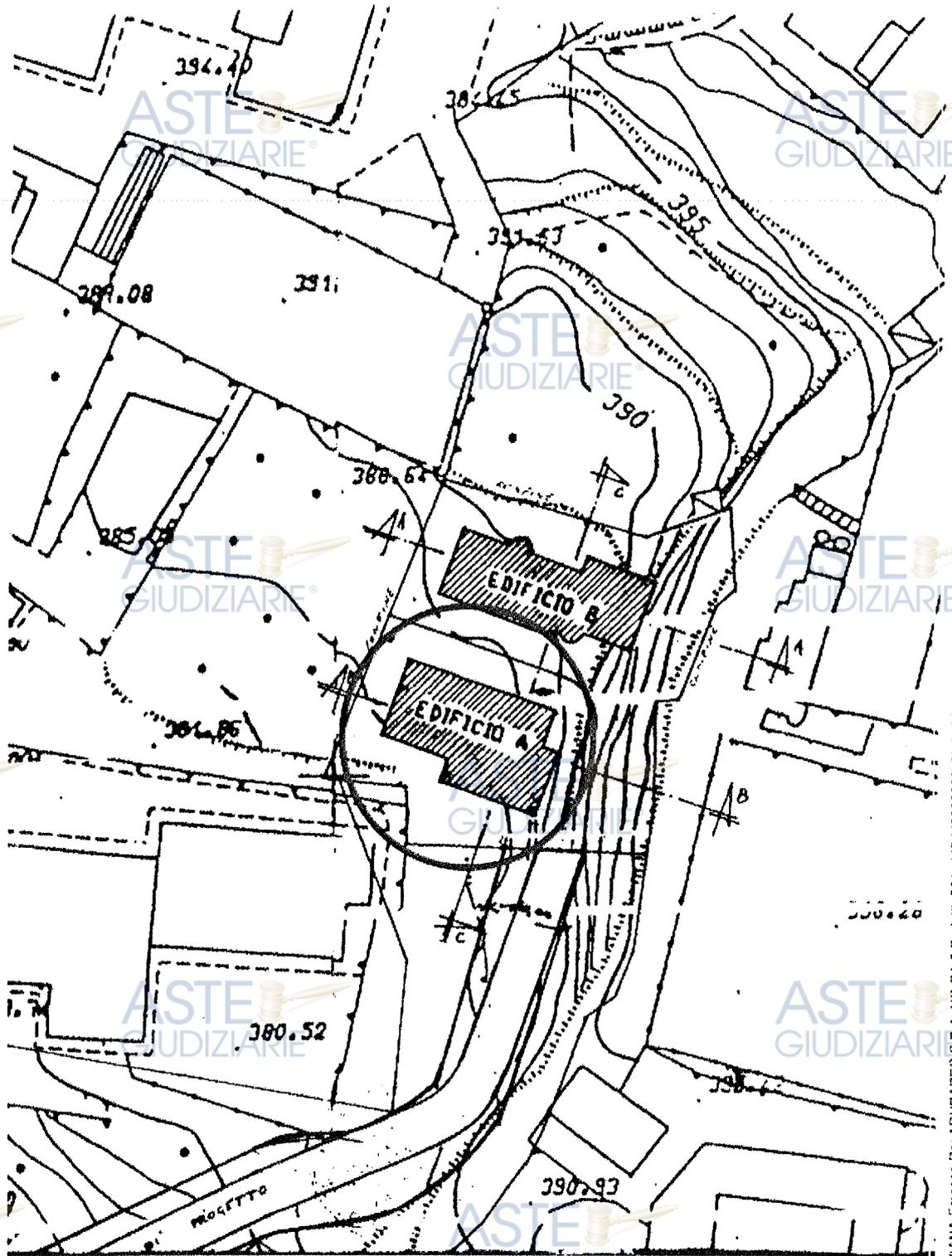


Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninetta Di Iguazio

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

Firmato Da: SCARFONE VIVIANA. Emesso Da: ARUGAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 361ad45d662620b7f1a9e358a7c5bdf

- Elaborati a corredo della concessione edilizia del 04.11.1999



Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Giota
Giudice Dr. Dott.ssa Nicoletta D'ignazio

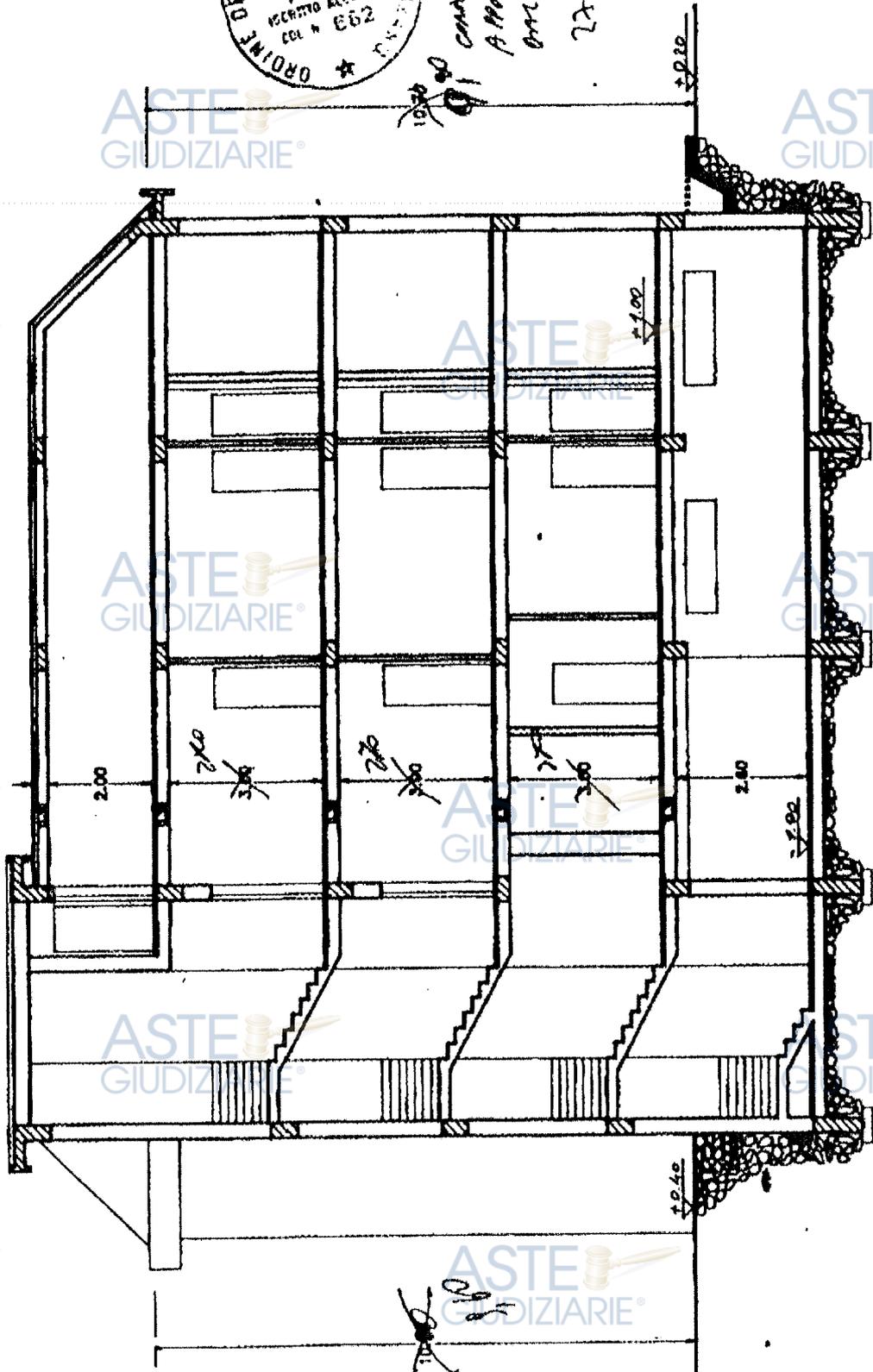
C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

11

Firmato Da: SCARFONE VIVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NIG CA 3 Serial#: 361a1454d6820620b71a9e3559a4c6cdf

ORINE 1291061
SALVATORE
10220
SCRITTO SALVATORE
COL. N. 662

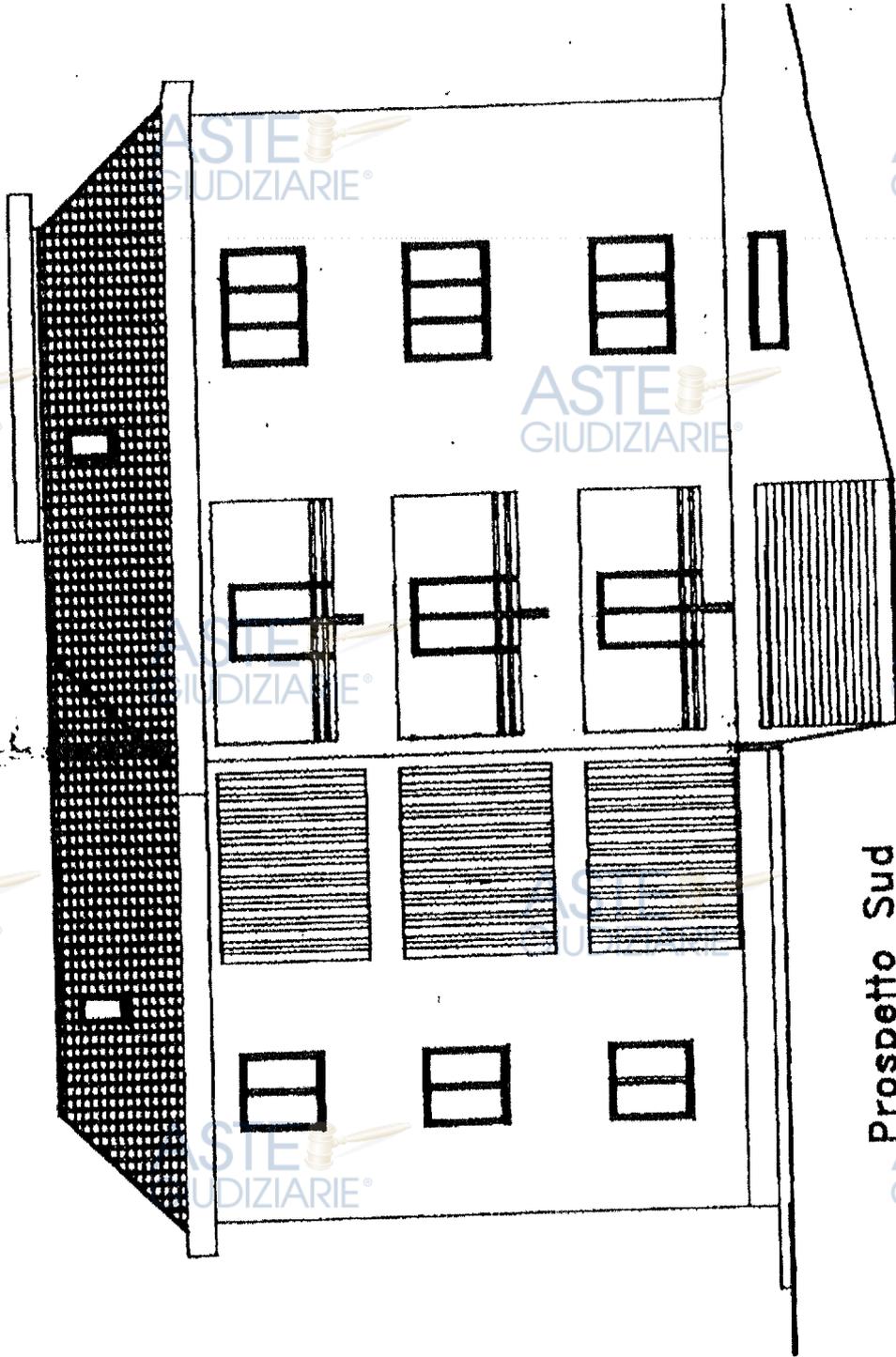
10/00
CONTRATTA
A MONETA
DIRET. P.
27/7/15



Giudice
Giudice: DR. GIUSEPPE CARICATO - 10/00/2015

C.T.U. ARCHITETTO GIUSEPPE CARICATO

Firmato Da: SCARFONE VIVIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 361ad15dd6620620b7f59e3559a4c6bdf



Prospetto Sud

Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Giola
Giudice Dr. Dott.ssa Ninetta D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviana Scalfone



Elaborati Planimetrici di un Fabbricato in c.a. destinato a civile abitazione a corredo della Domanda di Concessione Edilizia (anno 1999 Pratica N°119) N° 8854/98 del 29.06.1999 inerente all'opera di costruzione di due corpi di fabbrica da adibire a civile abitazione, nel quartiere di Gagliano in Catanzaro alla via Tommaso Campanella (all. copia doc.). Il terreno su cui sorge il fabbricato è individuato nel Catasto del Comune di Catanzaro, al Foglio 17 Allegato A particella 247 b di mq 600 lotto A

Alla data del sopralluogo effettuato, l'immobile risulta essere di proprietà della sig.ra con atto Notarile in data 08-07-2003 (rep.n.17239) Atto di compravendita.

- ❖ La valutazione e stima dell'immobile, è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

15

Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninetta D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

- ✓ La **superficie commerciale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).
- ✓ I **valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

" I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) ".

L' appartamento periziato risulta essere in ottime condizioni esso presenta una superficie interna utile di circa **147,99 mq** così come di seguito indicato.

APPARTAMENTO	Mq (metri quadrati)
Soggiorno	45.15 mq
Cucina	14.30 mq
Bagno 1	5.07 mq
Bagno 2	4.63 mq
Ripostiglio	3.46 mq
Pluriuso	12.78 mq
Letto 4	15.41 mq
Letto 2	14.81 mq
Letto 1	13.20 mq
Corridoio	11.70 mq
Disimpegno	7.48 mq
TOTALE sup.utile abitabile	147,99 MQ
Garage	37,20 mq

Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Noretta D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviano Scartone

16

Superfici non residenziali :

- **Affacci** : stenditoio mq 4,20 – Loggia 12,56 mq = 16,76mq
- **TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE** = 16,76 mq x 0,60 = 10.05 mq
- **Garage** : 37,20 mq

L'altezza di piano è di H 2,70 circa così come si nota dagli elaborati di sezione allegati alla suddetta relazione.

Il rapporto di illuminazione ed areazione fra le superfici finestrate e la superficie del locale è sufficientemente soddisfatto dai serramenti esterni.

Per maggiore esattezza così come si nota nel rilievo fotografico allegato, lo stato in cui si presenta l'immobile è buono, e le rifiniture presenti quali: - una pittura spatolata simil veneziana, in quasi tutti gli ambienti, fatta eccezione nei bagni, la pavimentazione in di gres porcellanato , le porte in legno color ciliegio, gli infissi in legno, fanno sì che attualmente l'unità abitativa si presenti in una condizione di stato ottimale.

L'appartamento è dotato di un sistema di riscaldamento a radiatori

Esternamente lo stabile è servito di cancello automatico.

Stima dell'immobile:

In ultima analisi si rimette la valutazione del valore stimato dell'immobile in possesso della sig.ra , che, tiene in considerazione non solo la superficie rilevata, ma gli elementi di rifinitura presenti in ogni parte dello stesso.

Tipologia	Mq (metri quadrati)
Appartamento(sup.utile abitabile)	147,99 Mq
Superficie non residenziale	10.05 Mq
Garage	37,20 Mq

Il più probabile valore di mercato ricalibrato in funzione di tutti gli elementi a corredo dell'unità, porta ad una deduzione di valore complessivo del bene che risulta essere di : - Valore Di Mercato €/mq.

- **Appartamento** : 850,00 € x 147,99 mq = € 125.792,00
 - **S.n.r.** : 10,05 mq x 35% = 3,52 mq x 850,00 € = € 2.990,00
 - **Garage** : 37,20 x 500,00 = € 18.600,00
-
- **Totale € 147.382,00**

Da indagini effettuate presso gli archivi del SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE SETTORE URBANISTICA, non sono emersi provvedimenti di carattere urbanistico a carico dell'immobile stesso,

- 1) La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Per quanto concerne gli impianti, come sopra illustrato, non avendo avuto alcun riscontro non si può produrre nessuna documentazione aggiuntiva se non quella che emerge dalle materiale fotografico a corredo della stessa relazione.

Giudice Dr. Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Dr. Dott.ssa Ninella D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviana Scarfone

18

o **DOCUMENTAZIONE ALLEGATE :**

o Verbale di nomina

o Comunicazioni alle parti

o COMUNICAZIONI R.A

o Verbale di sopralluogo

o Visura catastali- ispezione ipotecaria

o Richiesta / Risposta, di accesso a documenti ed atti amministrativi presso il

COMUNE DI CATANZARO - SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

– SUAP

o Fotografie dei singoli ambienti

o Spese relative a versamenti e R.A.

o Nota spese delle competenze

Giudice Di Dott.ssa Giovanna Gioia
Giudice Di Dott.ssa Ninella D'ignazio

C.T.U. Arch. Viviana Scantone