



TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Consulenza Tecnica d' Ufficio

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 12/2023 Bnl Spa contro :

In data 25/05/2023, il sottoscritto Geom. Raffaele Sestito iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Catanzaro con il n° 2918 e nell'albo dei periti di fiducia del Tribunale di Catanzaro con il n° 1980, e' stato nominato dal Giudice dott. Luca Mercuri Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento cui in oggetto.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha visionato i fascicoli e oltre al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 secondo comma c.p.c. e alla stima del valore degli immobili pignorati, sono stati posti i seguenti quesiti:

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonche' l' eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata ;
- Il titolo di proprieta' del bene in capo al debitore esecutato nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore o se occupato da terzi con indicazione del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 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 atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe;
- Al fine di una maggiore vantaggiosita' della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- In caso di comproprieta', la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 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 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;

- 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;
- 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 istanza 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 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;
- La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio dell' A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

SOPRALUOGO E RILIEVI

A seguito di accordo con il custode Giudiziario Avv. Dorolinda Cascio, veniva fissato accesso all'immobile oggetto di procedura per il giorno 09 Giugno 2023 alle ore 15:00.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava presso la suddetta località dove era presente _____ proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione e l'Avvocato Antonio Manno legale del soggetto esecutato alla presenza dei quali il sottoscritto ha realizzato servizio fotografico, che si allega alla presente relazione, ed effettuate le verifiche planimetriche sulla scorta di elaborati catastali estratti presso il N.C.E.U. .

Successivamente al sopralluogo, il sottoscritto, ha effettuato le opportune ricerche presso gli uffici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile in particolare sono state effettuate ricerche presso Studio Notarile, al fine di acquisire il titolo di proprietà del



bene, presso l' Agenzia del Territorio, con l'acquisizione di visure e planimetrie catastali dell'immobile e presso gli uffici Aterp Calabria al fine di visionare la documentazione relativa ai titoli edilizi e verificare quindi la regolarità edilizia e urbanistica dell' immobile.

RISPOSTA AI QUESITI

Acquisiti tutti gli elementi utili necessari durante i sopralluoghi, e alla luce di quanto riscontrato in fase di studio della documentazione reperita presso gli uffici preposti il sottoscritto C.T.U. può ora dare risposta ai quesiti:

Quesito 1) *“Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata);”*

L'immobile oggetto del presente procedimento è ubicato nel comune di Catanzaro in via Francesco Lamonica n. 1 , è identificato al N.C.E.U. al foglio n° 56 particella 462 sub. 1 categoria A4 rendita € 162,68 ed è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato di edilizia popolare a tre piani fuori terra.

Il fabbricato è realizzato con struttura in c.a. solai in latero cemento, trespuntature esterne in muratura di mattoni mentre le rifiniture interne sono costituite da infissi esterni in alluminio, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica soglie in marmo.

Le distribuzioni interne sono composte da una zona open space salone/cucina, un disimpegno da cui si accede al vano bagno e n. 2 camere da letto, inoltre è presente un balcone con una veranda in alluminio.

L' appartamento ha una superficie netta calpestabile pari a mq. 61,75 e superficie lorda pari a mq. 74,74 più mq. 7,40 di balcone chiuso a veranda.

Per quanto riguarda le condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata), si è potuto rilevare che l' appartamento è stato realizzato dall' Istituto Autonomo Case Popolari per la Provincia di Catanzaro e che è stato assegnato al sig. _____ con scrittura privata

autenticata dal notaio Giuliana Tozzi rep. n. 1013 del 30/09/1982, mentre successivamente con denunce di successioni n. 5397 vol. 9990 del 11/11/2013 e n. 17940 vol. 88888 del 29/03/2018, l'appartamento è pervenuto ai signori _____



che in seguito hanno venduto l'appartamento al

Quesito 2) “Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;”

L'immobile è pervenuto in forza dell'atto di compravendita Repertorio n. 14033 del 27/04/2018 a rogito del notaio Dott.ssa Roberta Crispino registrato a Catanzaro il 27/04/2018 al n. 2265 serie 1/T.

Quesito 3) “Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore,, 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;”

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dal proprietario e costituisce abitazione principale.

Quesito 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 atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe”

Il metodo di stima che si ritiene opportuno utilizzare è di tipo sintetico-comparativo tale metodo finalizzato alla determinazione del prezzo base di vendita comporta una serie di operazioni tra le quali la comparazione del bene stesso in base ad una scala di prezzi noti con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene da valutare tenendo conto altresì l'andamento del mercato immobiliare.

L'esigenza di mercato alla quale ci si rifa' per la determinazione del valore del bene risulta da opportune indagini sul luogo, ponendo a confronto lo stesso con altri esistenti nella zona e avente stessa destinazione, tenendo in considerazione tutti i fattori che possono influire nella determinazione del valore, tipo l'ubicazione, la posizione, il grado di finiture.



A seguito di indagini eseguite si e' potuto verificare che risulta alquanto difficoltoso poter reperire atti di compravendita recenti riguardanti immobili simili al bene da valutare ubicati nella zona che oltretutto potrebbero portare a valutazioni erronee in considerazione del fatto che il mercato immobiliare e' in continua evoluzione e cambiamento. Pertanto il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato mirate avvalendosi di borsini immobiliari e contatti con agenzie del settore immobiliare che hanno una certa conoscenza dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto esposto, dopo le opportune indagini esperite, tenendo conto dello stato di conservazione del fabbricato condominiale cui fa parte l'immobile che risulta carente di manutenzione anche a livello strutturale, come si evince dalle foto degli esterni, e che determina tracce di umidita' all'interno dell'appartamento determinando ambienti non salubri per le persone che vi abitano, tenendo in considerazione quindi lo stato di manutenzione carente del fabbricato cui l'immobile fa parte, il grado vetusta', in considerazione della realizzazione che e' risalente al 1957 e l'ubicazione, si e' ritenuto assegnare per l'immobile un valore di mercato € 500,00/mq.

La suddetta valutazione tiene conto anche dell'andamento del mercato immobiliare della zona per immobili simili, che in questo periodo risulta alquanto scarsa, pertanto le quotazioni immobiliari risultano al di sotto di quelle che potrebbero essere in condizioni di mercato normale. La valutazione al metro quadro di cui sopra risulta discostante a quanto riportato dall' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio che valuta la zona D1 per unita' immobiliari nuove destinate ad abitazioni di tipo economico da € 650/mq a € 930,00/mq in condizioni normali, per le motivazioni su esposte.

Si procede al calcolo della consistenza degli immobili, pertanto si ha:

Calcolo consistenze immobile:

Superficie commerciale Piano Appartamento	mq. 74,74
<u>Superficie commerciale veranda chiusa</u>	<u>mq. 7,40 x 25% = mq. 1,85</u>
Totale consistenza fabbricato	mq 76,59

Nel calcolo della consistenza dell'immobile la superficie lorda e' stata considerata comprensiva delle pareti perimetrali per uno spessore di cm. 30, inoltre la veranda chiusa e' stata considerata al 25% della superficie reale.



Stima:

L'immobile e' posto al piano terra di un fabbricato a tre piani fuori terra con struttura in c.a. realizzato nel 1957. A seguito di rilievo dell'immobile, di cui si allega pianta di rilievo (all. B) , si e' potuto verificare che le distribuzioni interne e le aperture esterne risultano difformi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nell'elaborato grafico del fascicolo di progetto redatto dall' ufficio Aterp Calabria e identificato come "Cantiere 8804 fabbricato F/2 via Francesco Lamonica localita' Piano Casa" visionato dal sottoscritto, inoltre il balcone di pertinenza risulta chiuso con infissi in alluminio e vetri pertanto per poter trasferire l'immobile necessita sanare le diverse distribuzioni interne, la diversa disposizione delle aperture esterne e la veranda chiusa esistente con la redazione di una Scia in sanatoria e variazione catastale.

Partanto si ha:

Spese tecniche per Scia in sanatoria per diversa distribuzioni interne, diverse aperture esterne e veranda chiusa compreso spese e sanzione (€ 1.000,00) nonche' variazione catastale
€ 5.000,00

Stima immobile mq. 76,59 X € 500,00 = € 38.295,00

Totale Valore di stima fabbricato € 38.295,00 - € 5.000,00 = **€ 33.295,00**

Quesito 5) "Al fine di una maggiore vantaggiosita' della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;"

Non si rileva a parere del sottoscritto una maggiore vantaggiosita' della vendita nella formazione di lotti separati.

Quesito 6) "In caso di comproprietà, la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli"

Nel caso in esame il bene risulta di proprieta' del solo

Quesito 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 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”.

Da quanto dichiarato non è stato costituito nessun condominio per il fabbricato cui l'immobile fa parte.

Si ribadisce quanto descritto sopra relativamente ai vizi dal punto di vista delle diverse distribuzioni interne non conformi rispetto alle planimetrie catastali e all'elaborato del progetto del fabbricato per cui necessita la redazione di Scia in sanatoria e variazione catastale.

Quesito 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”*

Da indagini si è potuto verificare che il bene pignorato non è gravato da uso civico

Quesito 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”*

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato dall'Istituto case popolari Aterp Calabria nel 1957 come si evince dal fascicolo visionato dal sottoscritto presso gli uffici Aterp Calabria che identifica l'immobile all'interno dell'intervento *“Cantiere 8804 fabbricato F/2 via Francesco Lamonica località Piano Casa Piano rialzato interno1”* non è presente pertanto titolo edilizio comunale per il fabbricato poiché ai sensi dell'art. 29 della legge 17/08/1942 n. 1150 per gli immobili edificati in data anteriore al 1967 le opere eseguite dall'amministrazione statale non erano sottoposte a licenza edilizia comunale.

A seguito di accesso agli atti presso il suddetto ufficio Aterp Calabria, visionando il fascicolo riguardante l'immobile, si è potuto riscontrare che la pianta di progetto è conforme alla



planimetria catastale in atti presso il N.C.E.U. mentre lo stato dei luoghi (come si evince dalla pianta di rilievo (All.A) risulta difforme per quanto riguarda le divisioni interne e la chiusura del balcone di pertinenza con una veranda in alluminio.

Non e' presente la dichiarazione di agibilita' dell'immobile.

Quesito 10) *“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 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 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”*

A seguito della verifica dell'immobile in sede di sopralluogo e dalla visione della documentazione presente negli uffici Aterp Calabria, come gia' specificato, risultano delle difformita' per cio' che attiene le divisioni interne e la chiusura del balcone con una veranda in alluminio, che sono sanabili con la redazione di Scia in Sanatoria e variazione catastale. I costi per gli interventi necessari per rendere l'immobile regolare, come gia' specificato, si possono quantificare in € 5.000,00 come specificato anche nella risposta al quesito n. 4 .

Quesito 11) *“La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio dell' A.P.E. (attestato di prestazione energetica).”*

Gli impianti esistenti sono costituiti dall' impianto elettrico e idrico sanitario mentre non e' presente impianto di riscaldamento a radiatori e la caldaia a gas esistente ha la sola funzione di produzione di acqua calda sanitaria.

Da un'analisi dell'involucro edilizio e con riferimento al D.L. 192/2005 e s.m.i. l'immobile si puo classificare nella classe energetica “F” come si evince dall' Attestato di Prestazione Energetica allegato (All. G).



CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e avendo espletato completamente il mandato conferito, rassegna la presente relazione costituita da n° 9 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

All. A – Planimetrie con individuazione immobile

All. B – Piante Rilievo

All. C – Visure e piante Catastali

All. D – Titolo di proprietà

All. E – Servizio Fotografico;

All. F – Verbale di sopralluogo;

All. G – Attestato di Prestazione Energetica

Catanzaro lì 07/09 /2023

IL C.T.U.

Geom. Raffaele Sestito

