



Geom. Raffaele Sestito

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Consulenza Tecnica d' Ufficio

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 124/2022 Grogu SPV contro [REDACTED] e

[REDACTED]

In data 08/03/2023, 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 executato 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 comproprietari, 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

Geom. Raffaele Sestito via A. Scopelliti n° 2 88100 Catanzaro tel. 339-4907991 email: raffaele.sestito@geopec.it

C.F. SSTRFL70M29C352G - P. IVA 02655400790



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

Il sottoscritto con raccomandata n° 61864363824-3 inviata al sig. [REDACTED] comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 20/04/2023 ore 10:30 presso l'immobile ubicato in via Discesa San Nicola, 12 a Sorbo San Basile (CZ).

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, si recava presso la suddetta località dove era presente la sig.ra [REDACTED] comproprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione e alla presenza della quale il sottoscritto ha realizzato servizio fotografico ed effettuate le verifiche planimetriche sulla scorta di elaborati catastali estratti presso il N.C.E.U. di cui si allega servizio fotografico (All. E) e piante di rilievo (All. B) e catastali (All. C).

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 Urbanistica del comune di Sorbo San Basile 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 Sorbo San Basile e precisamente in via discesa San Nicola n. 12 , e' identificato al N.C.E.U. al foglio n° 64 **particella 129 sub. 5** categoria A3 classe 1 rendita € 110,01 ed è costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione con ingresso autonomo costituita da un piano secondo e piano terzo mansardato di un fabbricato a tre piani fuori terra più mansarda, lo stesso confina con Discesa San Nicola sul lato sud ed ovest con via Franche sul lato est e con fabbricato identificato alla particella 128 sul lato nord.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura, solai in latero cemento, tamponature esterne in muratura mista mentre le rifiniture sono costituite da infissi esterni in alluminio con persiane, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, soglie in marmo e rivestimento scala interna in marmo di granito.

Le distribuzioni interne sono composte al primo livello (piano secondo del fabbricato) da una zona ingresso da cui sul lato sx si accede al vano bagno, sul lato dx è presente una scala che porta al piano superiore, mentre frontalmente si accede al vano cucina/pranzo/soggiorno e ripostiglio sottoscala. Il secondo livello (piano terzo sottotetto del fabbricato) è composto da un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto e ad un piccolo vano bagno il tutto è meglio specificato nella planimetria di rilievo.



L'immobile ha una superficie netta calpestabile pari a mq. 46,62 al piano secondo e mq. 46,95, piano terzo mansarda per una superficie totale netta pari a mq. 93,57. e una superficie totale lorda pari a mq. 134,60.

Il tutto e' meglio specificato nell'allegato servizio fotografico (All. E) e da piante dei locali (All. B)

Si e' rilevato inoltre che per l'immobile non sono presenti le condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Quesito 2) "Il titolo di proprieta' del bene in capo al debitore esecutato nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;"

L' immobile e' pervenuto ai signori ~~Scalise Francesco~~ e ~~Scalise Maria~~ in forza dell' atto di compravendita Repertorio n. 156082 del 06/12/2012 a rogito del notaio Gualtieri Paola di Catanzaro registrato a Catanzaro il 18/12/2012 al n. 7076 SERIE 1T

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 e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;"

Al momento del sopraluogo il bene risulta occupato dai proprietari sig. Canino Francesco e sig.ra Scalise Maria.

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 si stima che si ritiene opportuno utilizzare e' 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, si e' ritenuto assegnare un valore di mercato € 500,00/mq. per abitazioni di tipo economico di nuova costruzione simili al bene da valutare, applicando un coefficiente di vetusta' dell'immobile di 0,80 considerata l'epoca di realizzazione non recente dello stesso, si ha un valore di mercato dell'immobile pari a € 400,00/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 sulla stessa linea a quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che valuta la zona B2 per unita' immobiliari nuove destinate ad abitazioni di tipo economico da € 450/mq a € 550,00/mq in condizioni normali. Si procede al calcolo della consistenza degli immobili, pertanto si ha:

Calcolo consistenze immobile:

Superficie Lorda Primo Livello (Piano Secondo)		mq. 67,30
Superficie Lorda Secondo Livello (Piano Terzo sottotetto)	mq. 67,30 x 35 %	mq. 23,55
Balcone p. secondo	mq. 1,65 x 25% =	mq. 0,41
Totale consistenza fabbricato		mq 91,26

Nel calcolo della consistenza dell'immobile per cio' che attiene il piano terzo sottotetto lo stesso viene considerato al 35% della superficie lorda reale poiche' non e' nelle condizioni igienico sanitarie e urbanistiche per poter essere adibito ad abitazione pertanto nella valutazione si considera come locale di sgombero.

Stima:

L'immobile e' a due piano fuori terra con struttura in muratura edificato in data antecedente al 1967, per lo stesso e' stata rilasciata dal comune di Sorbo San Basile Concessione per l' Esecuzione di Lavori edili n. 4 del 03/06/1991, i cui lavori non sono stati realizzati, mentre successivamente sono stati realizzati lavori di ristrutturazione con Concessione Edilizia n. 3 del 11/08/1998 e progetto di verifica statica depositato presso l' Ufficio del Genio Civile con prot. n. 5320 del 27/09/1993.

E' da specificare che a seguito di rilievo dell'immobile, di cui si allega pianta di rilievo (all. B) , si e' potuto verificare che le distribuzioni interne dello stesso risultano difformi rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico del titolo edilizio ultimo (C.E. n. 3 del 11/08/1998), e modeste differenze al primo livello (piano secondo) anche rispetto alle planimetrie catastali pertanto per poter trasferire l'immobile necessita sanare tale situazione con la redazione di una Scia in sanatoria per diversa distribuzioni interne e variazione catastale.

Pertanto dal valore che scaturisce nella stima dell'immobile saranno detratte le spese necessarie per sanare l'immobile dal punto di vista urbanistico e quindi per la redazione di Scia in Sanatoria e spese per diritti di segreteria e sanzioni e spese per variazione catastale.

Partanto si ha:

Spese tecniche per Scia in sanatoria per diversa distribuzioni interne

compreso sanzione (€ 516,00)e diritti di segreteria (€ 50,00)

e per variazione catastale € 2.500,00

Stima immobile mq. 91,26 X € 400,00 = € 36.504,00

Totale Valore di stima fabbricato € 36.504,00 - € 2.500,00 = **€ 34.004,00**

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

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

Quesito 6) *“In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli”*

Nel caso in esame il bene risulta in comproprietà ad entrambi i soggetti esecutati, oltretutto non si rileva una soluzione ottimale di divisione dello stesso.

Quesito 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”.*

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali poiché l'immobile è autonomo.

Si ribadisce quanto descritto sopra relativamente ai vizi dal punto di vista urbanistico e catastale relativamente alle diverse distribuzioni interne non conformi rispetto alle planimetrie catastali e al titolo edilizio ultimo per cui necessita la redazione di Scia in sanatoria.

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”*

Per il bene oggetto di esecuzione immobiliare, è stata rilasciata dal comune di Sorbo San Basile Concessione per l'Esecuzione di Lavori edili n. 4 del 03/06/1991 i cui lavori non sono

stati effettuati e successivamente sempre per lavori di ristrutturazione e' stata rilasciata Concessione Edilizia n. 3 del 11/08/1998 consistente in lavori di ristrutturazione con deposito presso l' Ufficio del Genio Civile progetto di verifica statica prot. n. 5320 del 27/09/1993.

Allo stato attuale, come gia' detto, l'immobile risulta difforme rispetto all'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 3 del 11/08/1998) infatti risultano modeste differenze per cio' che attiene le divisioni interne al piano secondo con diversa modulazione della scala interna che dal piano secondo porta al piano terzo, e la presenza di tramezzature al piano terzo.

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 urbanistica sopra citata, come gia' specificato, risultano delle difformita' per cio' che attiene le divisioni interne del primo livello (piano secondo) e la presenza di divisioni interne al secondo livello (piano terzo mansarda) non presenti nell'elaborato grafico estratti presso l'ufficio urbanistica del comune di Sorbo San Basile che sono sanabili con la redazione di Scia in Sanatoria. I costi per gli interventi per rendere l'immobile regolare, come gia' specificato, si possono quantificare in € 2.500,00 + iva come meglio specificato nel calcolo riportato 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 di riscaldamento a radiatori alimentato da una stufa a pellet.

Da un’analisi dell’involucro edilizio e con riferimento al D.L. 192/2005 e s.m.i. l’immobile si può classificare nella classe energetica “G” 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. B1 – Piante e Attestato ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n. 3 del 11/08/1998)

All. B2 – Verifica Statica presentata all'ufficio del Genio Civile

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 li 23/05 /2023

IL C.T.U.

Geom. Raffaele Sestito