



**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Consulenza Tecnica d' Ufficio**

**Oggetto: Procedura Esecutiva** [REDACTED]

[REDACTED]  
In data 06/08/2024, il sottoscritto Geom. Raffaele Sestito [REDACTED]

[REDACTED], e' stato nominato dal Giudice dott. [REDACTED] 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. [REDACTED], veniva fissato accesso all'immobile oggetto di procedura per il giorno 05 Settembre 2024 alle ore 10:30.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava presso la suddetta località dove era presente l'avv. [REDACTED] legale della parte convenuta, il sig. [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] con il proprio legale avv. [REDACTED], e' presente inoltre la sig.ra [REDACTED] affittuaria dell'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza di tutti gli intervenuti il sottoscritto ha proceduto alle operazioni peritali con la realizzazione di servizio fotografico e rilievo dell'immobile e con 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, 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 Catanzaro 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 di procedura è ubicato nel comune di Catanzaro e precisamente in via Monsignor Girolamo Rocca n. 9 (già via Vincenzo Gattoleto n. 122), è identificato al N.C.E.U. al foglio n° 05 particella 51 sub. 11 categoria A3 rendita € 227,24 ed è costituito da un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato a tre piani fuori terra.

Si precisa che l'indirizzo riportato sulle visure catastali ( via Vincenzo Gattoleto n. 122) corrisponde all'attuale via Monsignor Girolamo Rocca n. 9 e che tale discordanza è dovuta al fatto che non è stata effettuata la variazione catastale a seguito della variazione della toponomastica comunale.

Il fabbricato cui fa parte l'appartamento è realizzato con struttura in c.a. solai in latero cemento, tamponature esterne in muratura di mattoni mentre le rifiniture interne sono costituite da infissi esterni in legno con vetro singolo , porte interne in legno, pavimenti in laminato simil parquet per tutti gli ambienti tranne per il bagno che è rivestito in piastrelle di ceramica mentre le soglie sono in marmo.

Le distribuzioni interne sono composte da una zona ingresso da cui sul lato destro si accede al vano bagno e a seguire dal vano cucina, sul lato sinistro e' presente un primo vano letto e a seguire un secondo vano letto mentre frontalmente si accede alla zona salone/pranzo, e' pertinenza dell'immobile un unico balcone per tutto il prospetto sul lato cucina e salone/pranzo.

L' appartamento ha una superficie netta calpestabile pari a mq. 97,72 e superficie lorda pari a mq. 114,00 piu' mq. 19,97 di balconi.

Il tutto e' meglio specificato nell'allegato servizio fotografico ( All. E ) e dalla pianta di rilievo (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).

L'immobile ha diritto sulla corte comune identificata al NCEU al foglio n. 5 particella 304 sub. 1 bene comune non censibile come si evince dall'allegato foglio di mappa catastale e dall'elenco elenco subalterni (All. C 1)

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

L' immobile e' pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in forza dell' atto di donazione Repertorio n. 168915 del 28/07/2023 a rogito del notaio Dott.ssa [REDACTED] di Catanzaro.

**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 sopralluogo l' immobile risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualita' di affittuaria la quale dichiara di detenere l'immobile dal 01/03/2016 al 29/02/2020 in forza del contratto di locazione stipulato con il sig. [REDACTED] registrato in data 31/03/2016 successivamente risulta una nuova richiesta di registrazione con data 08/05/2024 e con decorrenza dal 30/04/2024 al 29/04/2028 relativa a contratto di fitto con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] alla suddetta richiesta non risulta allegato nessun contratto.

**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”**

I metodi di stima che si ritiene opportuno utilizzare sono di tipo sintetico-comparativo e analitico per capitalizzazione del reddito.

#### **Stima sintetico-comparativa**

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 € 800,00/mq. La suddetta valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare attuale della zona infatti la valutazione al metro quadro di cui sopra risulta in linea a quanto riportato dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che valuta per il 1° semestre 2024 la zona D4 per abitazioni di tipo economico da € 730,00/mq a € 950,00/mq in condizioni normali.



Si procede pertanto al calcolo della consistenza dell' immobile, pertanto si ha:

Calcolo consistenze:

Superficie commerciale	mq. 114,00
Balcone mq. 19,97 x 25% =	mq. 5,00
<b>Totale consistenza</b>	<b>mq 119,00</b>

Stima:

Totale valore di stima sintetica comparativa mq. 119,00 X € 800,00 = € 95.200,00

**Stima analitica per Capitalizzazione del Reddito**

Tale metodo di stima si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che puo' produrre pertanto considerando il reddito che attualmente si puo' percepire dalla locazione del cespite in argomento ed applicando la formula per capitalizzazione dei suddetti redditi si ottiene l'accumulazione iniziale delle annualità di reddito future che viene per definizione denominato valore capitale del reddito.

Per l'immobile in esame risulta essere stato stipulato un contratto di fitto per un importo di € 350,00 mensili il suddetto canone di fitto sara' di ausilio per la stima in oggetto.

Si procede pertanto alla stima per capitalizzazione del reddito netto dell' immobile:

Canone mensile lordo € 350,00

Canone annuo € 4.200,00

Si detrae il 20% relativo alle spese generali che è uguale a € 4.200,00x20% = -€ 800,00

Reddito netto € 4.200,00 - € 800,00 = € 3.400,00

L'analisi del mercato immobiliare della zona ha permesso di stabilire come il rapporto fra la sommatoria dei Redditi netti ( $\sum R_n$ ) e la sommatoria dei valori ( $\sum V_0$ ) individui il saggio di capitalizzazione del 5%. Pertanto il piu' probabile valore di mercato dell'unita' immobiliare in questione e':

$$V_0 = \frac{\text{€ } 3.400,00}{0,05} = \text{€ } 68.000,00$$

La stima definitiva dell'immobile scaturisce dalla media tra i due metodi di stima adottati pertanto si ha:

**Totale valore di stima: € 95.200,00+€ 68.000,00 /2 = € 81.600,00**

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

A parere del sottoscritto non sono presenti le condizioni per la 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 di proprietà soltanto della sig.ra Celia Rosaria

**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 risulta essere stato costituito nessun condominio per il fabbricato cui l'immobile fa parte.

**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 bene oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato in forza della Licenza Edilizia n° 6754 del 19/05/1973 la quale prevedeva la realizzazione di una unità

immobiliare a due piani fuori terra, successivamente e' stata presentata al comune di Catanzaro domanda di condono in data 30/04/1986 al Prot. n. 16738 ai sensi della legge 47/85 con numero progressivo 0200972503/1 del Mod. 4785-A (All. B2 ) che riguarda la sanatoria relativa all'ampliamento del fabbricato con la realizzazione di n° 3 unita' immobiliari disposte su tre livelli (piano terra, primo, secondo) e numero progressivo 0200972503/2 del Mod. 4785-A riguardante locale esterno ad un piano fuori terra. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e' ubicato al piano primo dell'immobile principale a tre piani fuori terra di cui al numero progressivo 0200972503/1 del Mod. 4785-A.

A seguito di richiesta accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del comune di Catanzaro acquisita al protocollo con il n. 90983 del 09/09/2024, il sottoscritto ha visionato le suddette pratiche edilizie e in particolare il fascicolo relativo alla domanda di condono da cui si e' potuto rilevare che la suddetta domanda risulta assentita come risulta dal certificato rilasciato dal Settore Urbanistica del comune di Catanzaro (All. B2 ) e risulta completa di tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio di concessione in sanatoria che e' possibile richiedere anche singolarmente per l' unita' immobiliare oggetto di esecuzione identificata al foglio n 5 particella n. 51 sub 11 previo la presentazione di richiesta di rilascio con allegata marca da bollo e versamento per diritti di segreteria pari a € 124,10.

Per il fabbricato cui fa parte l'immobile e' stato depositato Certificato di Idoneita' Statica ai sensi del D.M. 15/05/1985 e s.m.i. presso gli uffici della Regione Calabria Dipartimento Lavori Pubblici, Edilizia Residenziale, Politica della Casa (ex Genio Civile) con prot. n. 7772 del 17/10/2005 (All. B3 ) mentre non e' presente Certificato di Agibilita'.

Dalla verifica dell'elaborato grafico di progetto relativo alla suddetta pratica di condono, con particolare riferimento alla pianta del piano primo corrispondente all'immobile oggetto di esecuzione (All. B1), la stessa risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato (All. B) e pertanto l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.

**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 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”*

Alla luce di quanto su esposto non si rilevano opere abusive relative all'immobile oggetto di esecuzione per il quale come già detto la pratica di condono risulta assentita dal settore Urbanistica del comune di Catanzaro come si evince dall'allegato certificato rilasciato (All. B2) e' possibile richiedere la concessione in sanatoria dell' immobile identificato al foglio n° 05 particella 51 sub. 11 previo presentazione di richiesta per il rilascio con un un costo pari a € 124,10 per versamenti per diritti di segreteria e marca da bollo.

**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, idrico sanitario e impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas.

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 con la presente rassegna la presente relazione costituita da n° 10 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

All. A – Planimetrie con individuazione immobile

All. B – Pianta Rilievo

All. B1 -Pianta pratica di condono

All. B2 -Modello Pratica di condono e Certificato di Assentimento

All. B3 – Protocollo deposito Certificato Idoneita' statica

All. C – Visure e piante Catastali



*Geom. Raffaele Sestito*

All. C1 – Elenco subalterni-elaborato Planimetrico-Mappa Catastale

All. D – Titolo di proprietà

All. E – Servizio Fotografico;

All. F – Verbale di sopralluogo;

All. G – Attestato Prestazione energetica;

Catanzaro li 13/12 /2024

IL C.T.U.

***Geom. Raffaele Sestito***