



TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Oggetto: Procedura Esecutiva n° 124/2024 Hoist srl contro [REDACTED]

In data 18/02/2025 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.ssa Francesca Rinaldi 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 a proprio giudizio si tratti di abitazione principale del debitore ovvero 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 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 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;
- 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 Dott. Antonio Argiro', veniva fissato accesso all'immobile oggetto di procedura ubicato in via Lenza n. 125 per il giorno 26 Febbraio 2025 alle ore 16:00.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava presso la suddetta località dove era presente la sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria 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), 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 del presente procedimento è ubicato nel comune di Catanzaro e precisamente in via Lenza n. 125, è identificato al N.C.E.U. al foglio n° 27 **particella 45 sub.19** 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.

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura con solai in latero cemento, tamponature esterne in muratura, mentre le rifiniture interne dell'appartamento sono costituite da infissi esterni in alluminio/legno, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramiche mentre le soglie sono in marmo travertino.

Le distribuzioni interne sono composte da una zona giorno/ingresso da cui si accede sul lato sx al vano cucina, a seguire si accede ad una prima camera da letto, mentre sul lato dx è posizionato una seconda camera da letto e un vano bagno, e pertinenza dell'immobile un balcone in parte chiuso con una veranda in alluminio costituita da una zona lavanderia e dove è posizionata inoltre la caldaia.

L' appartamento ha una superficie lorda pari a mq. 79,00.

Si è 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 proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;”

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita Repertorio n. 129.933 del 29/07/2004 a rogito del notaio Dott.ssa Maria Grazia Silvana Gemini registrato a Catanzaro il 02/08/2004 al n. 2867 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 è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] giusto contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 24/07/2015 registrato presso l' Agenzia delle Entrate con protocollo n. 0033761 del 03/08/2015.

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 sono 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 cui fa parte l'immobile che risulta carente di manutenzione, come si evince dalle foto degli esterni, tenendo conto inoltre dell'ubicazione e del grado vetusta', in considerazione che l'immobile e' risalente in data antecedente al 1967, si e' ritenuto assegnare un valore di mercato € 700,00/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 2° semestre 2024 la zona D24 per abitazioni di tipo economico da € 630,00/mq a € 940,00/mq in condizioni normali.

Inoltre la valutazione si riferisce ad un immobile libero da vincoli relativi alla libera commercializzazione dello stesso, mentre per l'immobile in oggetto risultano delle irregolarita' urbanistiche che non permettono la libera commercialita' dello stesso, infatti risulta essere stata effettuata una variazione catastale presentata presso il catasto urbano in data 03/04/2006 con prot. n. 37129 relativa a diversa distribuzione degli spazi interni di cui, a seguito di indagini con accesso agli atti presso Settore Edilizia Privata e Suap del comune di Catanzaro, non e' stata trovata nessuna pratica edilizia riguardante i lavori realizzati, inoltre e' presente un balcone adiacente la zona giorno in parte chiuso con una veranda in alluminio che non viene riportato sulla planimetria catastale ultima, dove inoltre sono riportate due pareti non presenti nell' immobile come si evince dal raffronto tra la suddetta planimetria catastale di cui alla variazione del 03/04/2006 (All. C1) con la pianta di rilievo (All. B) infine nei lavori di variazione sono state effettuate delle modifiche sulle pareti portanti dell'immobile, come si evince dal raffronto tra la planimetria catastale antecedente alla variazione del 2006 (All. C2) con la suddetta pianta di rilievo (All.B).



Per tutte le difformita' riscontrate necessita la redazione di Scia in sanatoria di progetto strutturale di intervento locale da depositare presso gli uffici dell' ex Genio Civile sia per il balcone che per le modifiche sulle pareti portanti.

Tutte le spese relative ai suddetti interventi saranno detratte dal valore che scaturisce dalla stima.

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

Calcolo consistenze:

Superficie lorda immobile	mq.	77,72
Balcone mq. 4,33 x 30% =	mq.	1,29
Totale consistenza	mq	79,01

Stima:

Valore di stima sintetica comparativa mq. 79,01 X € 700,00 = € 55.307,00

Le spese per regolarizzare le difformita' riscontrate sono le seguenti:

Spese tecniche per Scia in sanatoria per diversa distribuzioni interne

e per la realizzazione balcone compreso variazione catastale€ 2.000,00

-Spese tecniche per la redazione di progetto in sanatoria da presentare

all 'ex ufficio del Genio civile.....€ 3.000,00

- Versamenti per sanzioni Scia in sanatoria€ 1.032,00

- Versamenti per diritti di segreteria Scia in sanatoria€ 125,00

- Versamenti per variazione catastale€ 70,00

- Versamenti diritti di segreteria e bollo ex Genio civile.....€ 95,00

Totale spese € 6.322,00

Totale valore di stima finale: € 55.307,00 - € 6.322,00 = € 48.985,00



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 XXXXXXXXXX

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. Si ribadisce quanto descritto sopra relativamente ai vizi ed irregolarità urbanistiche dell'immobile costituite da una diversa distribuzione interna e dalla presenza di un balcone in parte chiuso da una veranda in alluminio realizzato senza titolo edilizio per cui necessita la redazione di Scia in sanatoria con variazione catastale e redazione di progetto in sanatoria da presentare agli uffici ex Genio Civile.

Per quanto riguarda eventuali vincoli presenti per l'immobile, a seguito di ispezioni ipotecarie, risulta quanto segue:

- Iscrizione del 02/08/2006 Registro particolare 1992 Registro generale 13745 pubblico ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 142970/38964 del 31/07/2006 Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia Mutuo;
- Trascrizione del 11/05/2012 Registro Particolare 5213 Registro Generale 6345 Pubblico Ufficiale Tribunale di Catanzaro Repertorio 1344 del 10/04/2012 Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili;



- Trascrizione del 21/11/2024 Registro Particolare 14342 Registro Generale 17777 Pubblico Ufficiale Corte di Appello Catanzaro-Unep Repertorio 3746 del 31/10/2024 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili;

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 alcun o dei suddetti titoli”

Da indagini si e' potuto verificare che il bene pignorato non e' gravato da uso civico.

Quesito 9) “La verifica della regolarita' edilizia e 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”

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare e' stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, come dichiarato dalla parte venditrice nell' atto di compravendita, da indagini effettuate dal sottoscritto presso gli uffici urbanistica del comune di Catanzaro e' risultato che l'area dove l'immobile e' ubicato in data anteriore al 1967 non era compresa nella perimetrazione urbana del comune di Catanzaro pertanto non era necessaria alcuna concessione edilizia.

Allo stato attuale risultano pero' delle irregolarita' urbanistiche dell'immobile costituite da una diversa distribuzione degli spazi interni di cui, a seguito di indagini con accesso agli atti presso Settore Edilizia Privata e Suap del comune di Catanzaro non e' presente nessuna pratica edilizia, infatti risulta essere stata effettuata una variazione catastale presentata presso il catasto urbano in data 03/04/2006 con prot. n. 37129 relativa a diversa distribuzione degli spazi interni, costituiscono inoltre irregolarita' dal punto di vista urbanistico la presenza di un balcone adiacente la zona giorno in parte chiuso con una veranda in alluminio che non viene riportato sulla planimetria catastale ultima, dove inoltre sono riportate due pareti non presenti nell' immobile come si evince dal raffronto tra la suddetta planimetria catastale di cui alla variazione del 03/04/2006 (All. C1) con la pianta di rilievo (All. B) infine nei lavori di



variazione sono state effettuate delle modifiche sulle pareti portanti dell'immobile, come si evince dal raffronto tra la planimetria catastale antecedente alla variazione del 2006 (All. C2) con la suddetta pianta di rilievo (All.B) che necessitavano oltre che di Scia o Dia di deposito di progetto strutturale presso gli uffici ex Genio civile.

Per l'immobile non e' presente il certificato di agibilita'.

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”*

Con riferimento alle irregolarita' urbanistiche riscontrate, come gia' specificato, e' necessario la redazione delle seguenti pratiche edilizie:

- Redazione di Scia in sanatoria per diversa distribuzioni interne e per la sanatoria del balcone con successiva variazione catastale;
- Redazione di progetto in sanatoria da presentare all'ex ufficio del Genio civile relativamente al balcone realizzato e alle aperture sulle pareti portanti interne.

Le spese generali per la sanatoria di tutte le difformita', e quindi per rendere legittimo l'immobile, sono quantificabili in € 6.322,00 come meglio specificato nell'elenco degli interventi da effettuare riportati 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, 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 "E" come si evince dall' Attestato di Prestazione Energetica allegato (All. F).

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 – Piante Rilievo

All. C – Visura Catastale

All. C1– Planimetria Catastale attuale

All. C2 – Planimetria Catastale precedente

All. D – Titolo di proprieta'

All. E – Servizio Fotografico;

All. F – Attestato Prestazione energetica;

Catanzaro li 03/04/2025

IL C.T.U.

Geom. Raffaele Sestito