

TRIBUNALE DI CATANZARO**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****Consulenza Tecnica d' Ufficio****Oggetto: Procedura Esecutiva n° 36/2023 Maior Spv contro****) €**

In data 24/08/2023, 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 comproprietari, la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli;
- 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

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

C.F. SSTREL70M29C352G - P. IVA 02655400790

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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. Arcidiacono Vincenzo, veniva fissato accesso all' immobile oggetto di procedura per il giorno 14 Settembre 2023 alle ore 15:30.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava presso la suddetta località dove era presente il sig. _____ proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza del 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 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 viale Cassiodoro n. 151 , e' identificato al N.C.E.U. al foglio n° 74 particella **311 sub. 21** categoria A2 rendita € 451,90 ed è costituito da una unità immobiliare destinata a civile abitazione disposta su tre livelli, piano terra, primo e piano mansarda, inserito in un complesso immobiliare costituito da unità immobiliari a schiera, lo stesso confina con corte interna al complesso immobiliare sul lato ingresso, con via della Resistenza sul lato posteriore e con altre unità immobiliari lateralmente.

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

Le distribuzioni interne sono composte al piano terra da una zona ingresso, sul lato destro è presente un bagno mentre sul lato sinistro una zona cucina frontalmente si accede alla zona giorno/salone dove è presente una scala che porta al piano superiore dove sono presenti tre camere da letto e un vano bagno, infine al piano secondo mansarda è presente una zona salone con cucina e un vano chiuso con pareti in legno adibito a dispensa.

Il tutto per una superficie lorda al piano terra pari a mq. 62,50 più mq. 15,26 di balconi e mq. 37,20 costituita da corte esterna, mq. 60,35 al piano primo più mq. 12,42 di balconi e mq. 3,10 costituita da veranda chiusa, mq. 66,14 al piano secondo mansarda.

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 eseguito nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;”

L'immobile e' pervenuto al sig. _____ a forza dell' atto di compravendita Repertorio n. 71753 del 30/08/1983 a rogito del notaio Dott. Giuseppe Aversa di Catanzaro registrato a Catanzaro il 19/09/1983 al n. 3631 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 e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dal proprietario _____

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 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 € 1.000,00/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 € 800,00/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 D6 per unita' immobiliari nuove destinate ad abitazioni di tipo civile da € 950/mq a € 1.300,00/mq in condizioni normali. Si procede al calcolo della consistenza degli immobili, pertanto si ha:

Calcolo consistenze immobile:

Superficie commerciale Piano Terra	mq. 62,50
Balconi Piano Terra mq. 15,26 x 25%=	mq. 3,82
Superficie commerciale Piano Primo	mq. 60,35
Balconi Piano Primo mq. 12,42 x 25%=	mq. 3,10
Balcone chiuso Piano Primo mq. 3,10 x 35%=	mq. 1,09
Sup. comm. pertinenza ingresso Piano Terra mq. 4,30 x 25% =	mq. 1,07



Geom. Raffaele Sestito



Superficie comm. Sottotetto mq. 66,14x 75 %

mq. 49,60

Corte esterna mq. 37,20 x 10% = _____ mq. 3,72

Totale consistenza fabbricato

mq 185,25

Stima:



L'immobile e' a tre piano fuori terra con struttura in muratura ed e' inserito in un complesso immobiliare edificato in data 25/03/1983 dalla [redacted] con Concessione Edilizia n. 3521/81 del 21/11/1981 e successiva variante n. 5339/82 rilasciata dal comune di Catanzaro, successivamente all'acquisto dell'unita' immobiliare il sig. [redacted] ha presentato domanda di condono Legge 47/85 con cui e' stata rilasciata concessione in sanatoria n. 1159 del 00/00/0000 riguardante il cambio uso del sottotetto da deposito ad abitazione. In data 19/05/2003 e' stata presentata al comune di Catanzaro Dia prot. n. 27320 riguardante lavori di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione interna del piano terra.

E' da specificare che a seguito di rilievo dell'immobile, di cui si allega pianta di rilievo (all. B) , si e' potuto verificare che una parte del balcone al piano primo e' stato chiuso con infisso in alluminio con la creazione di un locale ripostiglio, tale locale non risulta riportato negli elaborati di progetto e nelle piante catastali, pertanto per poter trasferire l'immobile necessita sanare tale situazione con la rimozione dell 'infisso e il ripristino dell'area destinata a balcone poiche' la suddetta chiusura determina un aumento di cubatura in quanto non rientra nelle caratteristiche di veranda e quindi non e' sanabile.

Inoltre al piano mansarda risulta realizzato un vano con pareti in legno che non viene riportato nella pianta allegata alla pratica di condono per cambio di destinazione uso, come non risulta nella Dia successiva e negli elaborati catastali. Per sanare tale difformita' necessita la redazione di Scia in sanatoria e redazione di pratica catastale Docfa per variazione interna del piano secondo mansarda.

Le spese per sanare tutte le difformita' hanno un costo stimato pari € 3.500,00 comprensivo di versamenti per diritti di segreteria e sanzioni e per variazione catastale.

Stima immobile mq. 185,25 X € 800,00 = € 148.200,00

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

C.F. 88787170M29C352G - P. IVA 02655400790

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale Valore di stima fabbricato € 148.200,00 - € 3.500,00 = € 144.700,00

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 possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massa con eventuale conguagli”*

Nel caso in esame il bene risulta di proprietà del solo sig.

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”*

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito all'interno del condominio denominato “Cassiodoro 1” le cui spese per l'unità immobiliare ammontano ad € 65,00 bimestrali (€ 390,00 annue).

A seguito di verifiche presso l'amministrazione condominiale allo stato attuale risultano spese condominiali non pagate pari ad € 242,66.

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 indagarsi se 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”

L’immobile oggetto di procedura fa parte di un complesso immobiliare costituito da unità a schiera disposte su tre livelli realizzato dalla società ██████████ con concessione edilizia n. 3521/81 del 21/11/1981 e successiva variante n. 5339/82 rilasciata dal comune di Catanzaro, successivamente all’acquisto dell’unità immobiliare, il sig. ██████████ ha presentato domanda di condono Legge 47/85 con cui è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 1046/87 del 11/01/1995 riguardante il cambio uso del sottotetto da deposito ad abitazione. Infine in data 19/05/2003 è stata presentata al comune di Catanzaro Dia prot. n. 27320 riguardante lavori di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione interna del piano terra.

Allo stato attuale l’immobile risulta conforme ai suddetti titoli edilizi e alle planimetrie catastali depositate tranne per il vano ripostiglio realizzato sul balcone al piano primo lato ingresso nella parte di balcone rientrante dove è stato montato un infisso in alluminio creando un vano chiuso adibito a ripostiglio e a vano caldaia, per rendere l’immobile conforme alle piante dei titoli edilizi e delle planimetrie catastali necessita pertanto il ripristino dell’area destinata a balcone con lo smontaggio del suddetto infisso.

Inoltre al piano mansarda risulta realizzato un vano con pareti in legno che non viene riportato nella pianta allegata alla pratica di condono per cambio di destinazione uso, come non risulta nella Dia successiva e negli elaborati catastali. Per sanare tale difformità necessita la redazione di Scia in sanatoria e redazione di pratica catastale Docfa per variazione interna del piano secondo mansarda.

Non è presente la dichiarazione di agibilità dell’immobile.

Quesito 10) “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”

A seguito della verifica dell'immobile in sede di sopralluogo e dalla visione della documentazione urbanistica sopra citata, come già specificato, risultano delle difformità per ciò che attiene il vano ripostiglio realizzato sul balcone al piano primo lato ingresso nella parte di balcone rientrante dove è stato montato un infisso in alluminio creando un vano chiuso adibito a ripostiglio e a vano caldaia, ed inoltre per ciò che attiene un vano con pareti in legno realizzato al piano secondo mansarda che non viene riportato nella pianta allegata alla pratica di condono per cambio di destinazione uso, come non risulta nella Dia successiva e negli elaborati catastali.

Per rendere legittimo l'immobile pertanto necessita la rimozione dell'infisso montato sul balcone al piano primo lato ingresso con il ripristino della superficie destinata a balcone e la redazione di Scia in sanatoria per quanto riguarda le divisioni esistenti al piano secondo mansarda con successiva variazione catastale.

I costi per gli interventi per rendere l'immobile regolare, come già specificato, si possono quantificare in € 3.500,00 + 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 con caldaia murale a gas.

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 “F” come si evince dall' Attestato di Prestazione Energetica allegato (All. G).

CONCLUSIONI



Geom. Raffaele Sestito



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° 10 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

All. A – Planimetrie con individuazione immobile

All. B – Piante Rilievo

All. B1 – Pianta ultimo titolo edilizio (Dia prot. n. 27320 del 19/05/2003)

All. B2 – Concessione Edilizia in Sanatoria - Condono

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 10/12 /2023

IL C.T.U.

Geom. Raffaele Sestito

