

TRIBUNALE DI CATANZARO

PROCEDIMENTO N. 83/2019 R.G.

PROMOSSO DA

VAILLANT GROUP ITALIA SPA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CATANZARO, 11 GIUGNO 2021

IL C.T.U.

(DOTT. ING. VINCENZO MARINO)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Tribunale

1) Premesse

Con nomina del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catanzaro, dott.ssa Carmen Ranieli del **1 febbraio 2020**, il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Marino, nato a Catanzaro il 11 maggio 1971, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1953, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel **procedimento n. 83/2019 R.G. promosso da Vaillant Group Italia Spa** in pregiudizio del debitore esecutato

Con l'atto di nomina, al sottoscritto C.T.U. sono stati formulati i quesiti dettagliatamente riportati nel prosieguo ed è stato disposto che all'esito del necessario sopralluogo, depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai quesiti sub 1), 2) e 3) (*“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali”* e *“lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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”*) disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode.

Con comunicazione del 28 aprile 2020 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Carmen Ranieli, *“visto l'art. 83, comma 2, del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, che ha sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020, rilevato che la predetta norma ha altresì stabilito che “Ove il decorso del termine abbia inizio durante il periodo di sospensione, l'inizio stesso è differito alla fine di detto periodo. Quando il termine è computato a ritroso e ricade in tutto o in parte*

nel periodo di sospensione, è differita l'udienza o l'attività da cui decorre il termine in modo da consentirne il rispetto", visto il d.l. 8 aprile 2020, n. 23, che all'art. 36 ha prorogato il termine del 15 aprile 2020, previsto dall'art. 83, commi 1 e 2, del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, all'11 maggio 2020, considerato che con provvedimento del 09.01.2020 era stata fissata l'udienza del 14.05.2020, con termine fino a trenta giorni prima per il deposito della relazione di stima" ha differito l'udienza già fissata del 14.05.2020 al **17/12/2020**, ore **09:30**, per gli stessi adempimenti, **disponendo pertanto il deposito in cancelleria della relazione finale del CTU entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza e quindi entro il 18/11/2020.**

A causa dell'emergenza epidemiologica l'acquisizione della documentazione utile alla redazione della perizia è risultata oltremodo complessa causa la chiusura al pubblico degli uffici pubblici in particolar modo quelli competenti in materia di edilizia e urbanistica.

Con comunicazione del 5 novembre 2020 il sottoscritto CTU, specificando il mancato ricevimento da parte del settore edilizia competente dell'Amministrazione Comunale di Catanzaro di " *copia della documentazione afferente l'appartamento pignorato sito in un fabbricato realizzato con D.I.A. presentata al Comune di Catanzaro il 13 agosto 2007 protocollo n.62438 e successiva D.I.A. in variante presentata il 12 dicembre 2008 protocollo n.109714*", richieste con posta certificata del 13 Giugno e 16 ottobre 2020, chiedeva al giudice "una proroga di almeno 90 giorni anche in considerazione delle nuove misure restrittive disposte con l'ultimo DPCM e nella speranza di ricevere dall'Amministrazione la documentazione afferente i titoli abitativi del bene oggetto del pignoramento".

Le problematiche segnalate si sono riproposte anche nei primi mesi del 2021.

Solo il 26/03/2021 è stato possibile recuperare copia della documentazione autorizzativa afferente all'esecuzione del fabbricato oggetto di causa (*D.I.A. presentata al*

Comune di Catanzaro il 13 agosto 2007 protocollo n.62438 e successiva D.I.A. in variante presentata il 12 dicembre 2008 protocollo n.109714).

Con verbale di udienza del 15/04/2021 il G.E. lette le note di trattazione scritta depositate dalle parti e rilevato il mancato deposito della relazione di stima, rinviava per il prosieguo all'udienza del 17.6.2021.

2) Quesiti

Di seguito sono riportati i quesiti formulati dal Tribunale di Catanzaro al sottoscritto C.T.U., nominato esperto per la valutazione del compendio pignorato affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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;
- 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 di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;
- 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;
- 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;
- 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.

3) Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come già specificato nella relazione preliminare trasmessa al Giudice successivamente al conferimento d'incarico ed al giuramento del 21 febbraio 2020, le note vicende afferenti alla diffusione del nuovo virus Covid-19, ed all'evoluzione della correlata situazione epidemiologica, hanno portato all'adozione di una serie di misure restrittive da parte del Governo per il contenimento del contagio, prima localizzate e successivamente estese

all'intero territorio nazionale, con una 1° fase di lockdown , dal 9 marzo al 3 maggio, che ha comportato l'impossibilità a procedere con il sopralluogo preliminare del bene oggetto di pignoramento. Con comunicazione del 28 aprile 2020 il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Carmen Ranieli, ha differito l'udienza già fissata del 14.05.2020 al **17/12/2020**. Nel mese di maggio, è stata avviata la fase 2 di allentamento delle misure di contenimento con un allentamento graduale delle precedenti misure di contenimento, essendo la curva epidemica in fase di discesa e successivamente dal 15 giugno la fase 3 di convivenza con il Covid-19.

La situazione di incertezza e di pericolo e la continua emanazione di decreti e norme afferenti alle misure anti contagio hanno però di fatto continuato a posticipare l'avvio delle operazioni peritali avvenuto definitivamente il 2 ottobre pur permanendo la condizione di pericolo e di vigenza delle norme per la prevenzione del contagio.

Il 2 Ottobre 2020, il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso l'appartamento oggetto del pignoramento, sito in via Friuli, 26, alla presenza del custode giudiziario esterno avv. Luigi Pallone, del debitore e della consorte del debitore.

Lo stesso preliminarmente fa presente di non risiedere più nell'appartamento per effetto della separazione dalla moglie. A tal fine consegna copia del ricorso congiunto per separazione consensuale, dal quale risulta che *"Il debitore trasferisce alla consorte i propri diritti della proprietà della casa coniugale sita in Catanzaro alla via Friuli n. 26, meglio identificata al catasto urbano di Catanzaro al foglio 74 part. 689 Sub. 12"*.

Le operazioni proseguono con la verifica della consistenza dell'appartamento, procedendo alla misura di tutti i vani e scattando foto. Delle attività condotte è stato redatto il relativo verbale che si allega alla presente relazione (allegato 1).

Come specificato nelle premesse le attività sono proseguite senza la documentazione di

natura edilizia e urbanistica che non ne hanno permesso un organico sviluppo conseguito solo di recente dopo l'acquisizione della suddetta documentazione avvenuta solo a fine del mese di marzo scorso.

4) Inquadramento dei luoghi oggetto di causa

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro alla particella 689 del foglio 74, subalterno 12, indirizzo via Friuli piano S1-1 edificio B (Fig. 1 – Ripresa aerea da Google Heart).

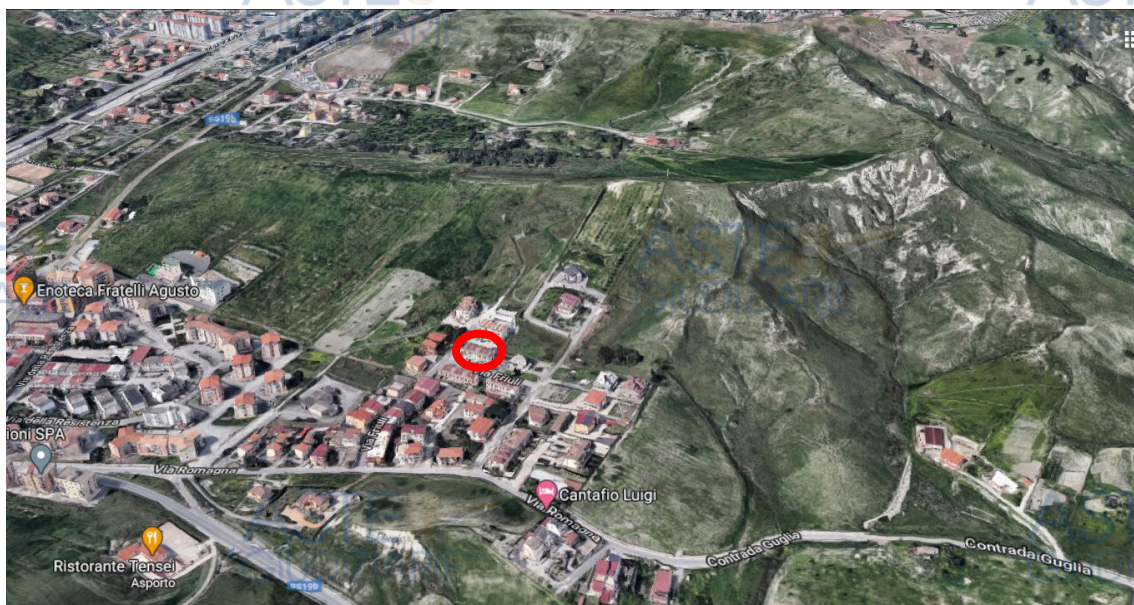


Fig. 1: Vista aerea del fabbricato "B" Foto tratta da Google Maps



Fig. 2: Vista aerea del fabbricato "B" Foto tratta da Google Maps

La costruzione del fabbricato "B" fa parte dell'intervento più generale comprendente anche un fabbricato denominato "A". Il fabbricato "B" è a due piani fuori terra più un piano seminterrato destinato a deposito e garage con sottotetto non praticabile.

Il fabbricato è posizionato a nord dell'altro fabbricato "A" ed ha pianta rettangolare con superficie coperta di 247,14 mq, come si evince dalla relazione tecnica allegata alla D.I.A. presentata al Comune di Catanzaro il 13 agosto 2007 protocollo n.62438.

L'edificio "B" è raggiungibile dalla viabilità interna al lotto con accesso dalla strada privata. Le unità abitative sono raggiungibili dal vano scala posto a nord dell'edificio.

In esso sono previste 6 unità abitative di cui tre al piano terra rialzato e tre al piano primo, tra le quali l'appartamento oggetto del pignoramento.

5) Risposta ai quesiti

Verificata la completezza della documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. si procede di seguito a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

Di seguito sono riportate le risposte a ciascuno dei quesiti formulati, redatte dopo aver attentamente esaminato gli atti di causa, compiuti gli studi ed approfondimenti occorrenti e svolto i sopralluoghi e le attività necessarie per l'espletamento dell'incarico.

5.1) Quesito 1

Con il quesito 1) è stata richiesta al CTU *“l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene”*.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro alla particella 689 del foglio 74, subalterno 12, indirizzo via Friuli piano S1-1 edificio B.



Fig. 3: Elaborato planimetrico foglio 74, particella 689

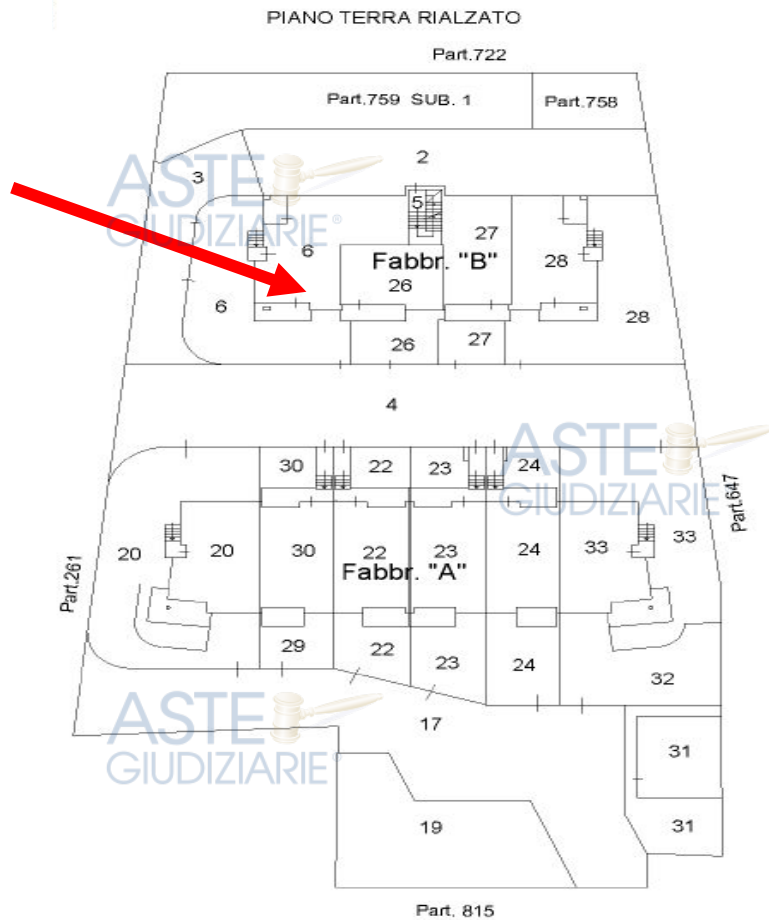


Fig. 4: Elaborato planimetrico foglio 74, particella 689 fabbricato "B"

Fabbr. "B"

PIANO PRIMO

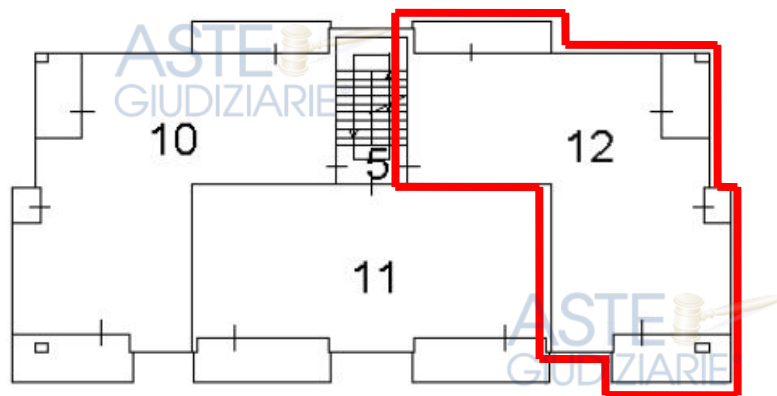


Fig. 5: Elaborato planimetrico – appartamento oggetto del pignoramento censito al foglio 74, particella 689 sub. 12 fabbricato "B"

Il bene oggetto di pignoramento è strutturalmente congiunto, sul lato Ovest con un altro appartamento, censito al foglio 74, particella 689 sub. 10. Sul lato Sud confina con il fabbricato “A”, come si evince dalla figura che segue, già proposta in precedenza. Sul lato Nord confina con tre fabbricati posti nella particella 722.

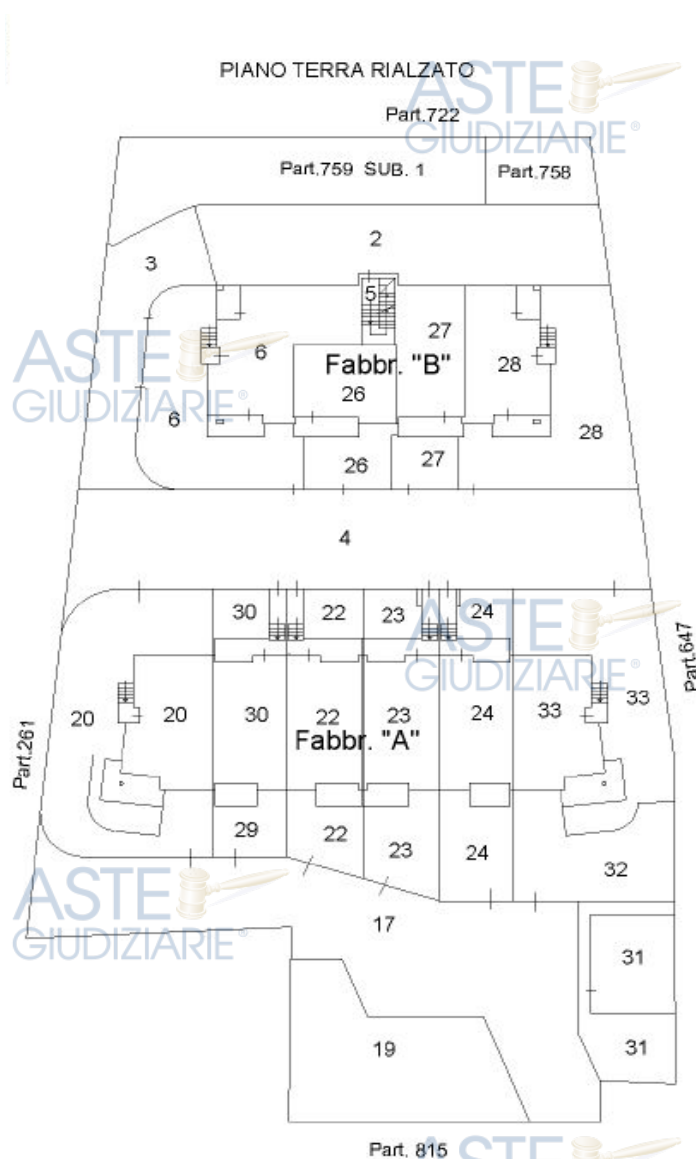


Fig. 8: Elaborato planimetrico – fabbricato “B” confinante a Sud con il fabbricato “A”

Sul lato Est non ci sono altri fabbricati in prossimità.

L'appartamento è composto da 5 vani in coerenza con quanto rinvenuto nella planimetria catastale estratta con la procedura telematica il 19 aprile 2020 e con la pianta piano primo fabbricato "B" rinvenuta nella variante alla DIA del 13/08/2007 prot. N. 62438.

I risultati del sopralluogo del 2 ottobre 2020 evidenziano una sostanziale corrispondenza dello stato dell'appartamento ai titoli autorizzativi dello stesso, a meno del portico sul lato Nord est di cui si dirà appresso negli appositi paragrafi.

La **planimetria catastale** è rispondente allo stato attuale dell'appartamento (figura seguente).



Fig. 9: Elaborato planimetrico – pianta catastale dell'appartamento con indicazione della destinazione d'uso dei vani (in rosso) rinvenuta durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020

Segue la rappresentazione fotografica del bene con l'esposizione delle foto scattate durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020.



Foto 1: Prospetto Nord-Est fotografato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 2: Prospetto Sud-Est fotografato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 3: Ingresso appartamento fotografato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 4: Ingresso appartamento fotografato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 5: Ingresso e successivo connettivo fotografato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 6: Cucina fotografata durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 7: Cucina fotografata durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 8: Stanzetta fotografata durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 9: Stanza da letto fotografata durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020



Foto 10: Bagno fotografato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020

Nella figura seguente è indicato il punto di scatto delle foto (dalla n. 3 alla n. 10)

all'interno dell'appartamento.



Fig. 10: Indicazione dei punti di scatto delle foto

5.2) Quesito 2

Con il quesito 2) è stato richiesto al CTU “il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari”.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Catanzaro alla particella 689 del foglio 74, subalterno 12, zona censuaria 3[^], categoria A/3, classe 3[^], di vani 5 sito in via Friuli piano S1-1 edificio B. Il titolo di proprietà è un atto di compra vendita n. 149054 del Rep. e n. 41915 della Raccolta, redatto dal Notaio Dott.ssa Paola Gualtieri il 30 aprile del 2009, tra i legali rappresentanti della Nico Costruzioni S.R.L., i Sig.ri

Nisticò Antonio e Cosco Marcello ed il debitore.

Copia dell'atto è allegata alla presente perizia (allegato n. 2).

5.3) Quesito 3

Con il quesito 3) è stata richiesta al CTU *“lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, 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”*.

L'immobile in piena proprietà dell'esecutato, separato consensualmente dalla coniuge, giusto decreto del giudice del 24/09/2020, risulta occupato dalla ex moglie come disposto nelle conclusioni del Giudice nel *“ricorso congiunto per separazione consensuale”* consegnato dal debitore nel corso del sopralluogo del 02/10/2020 e che si allega alla presente relazione (allegato n. 3).

5.4) Quesito 4

Con il quesito 4) è stata richiesta al CTU *“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 di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)”*.

Il bene pignorato risulta in un unico lotto ed il suo valore è stato stimato con **metodologia sintetica comparativa**, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario.

Viene di seguito individuata la superficie commerciale, il valore al metro quadro e quello complessivo ottenuto mediante adeguamenti e correzioni di stima.

La superficie commerciale (di seguito S.C.) è una misura convenzionale e fittizia data dalla somma della superficie principale e delle superfici secondarie per i relativi indici mercantili (di

seguito I.M.). La superficie considerata è quella esterna lorda (di seguito S.E.L.) intesa come l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento.

Per gli indici mercantili si fa riferimento alla norma UNI 10750 che prevede per il computo delle superfici scoperte i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

La superficie commerciale è stata definita dalla planimetria redatta a seguito del sopralluogo del 2 ottobre 2020 (allegato n. 4).

I dati sono riepilogati nella tabella seguente:

Destinazione	S.E.L. (mq)	I.M.	S.C. (mq)
Appartamento al piano primo	79,90	100%	79,90
Balcone 1	7,24	25%	1,81
Balcone 2	1,37	25%	0,34
Balcone 3	5,25	25%	1,31
Porticato	4,86	35%	<u>1,70</u>
Totale superficie commerciale			85,06

Nel corso del sopralluogo si è avuto modo di verificare il buon livello di finitura e di

conservazione dell'appartamento che presenta pavimentazioni in gres ceramico di buona fattura e stato di conservazione sia interni che esterni, ambienti interni pitturati (pareti e soffitti) e ben mantenuti, infissi in alluminio con vetrocamera, porte in legno, impianto di illuminazione e forza motrice con quadretto all'ingresso, frutti e placche b-ticino e corpi illuminanti (lampadari e applique), impianto illuminazione di emergenza (in cucina e nel corridoio), impianto di riscaldamento con caldaia sul balcone e radiatori (in cucina, nelle due stanze da letto, nel bagno e nel soggiorno) nei vari ambienti, un condizionatore del tipo split a muro nel corridoio e nella cucina, impianto tv (cucina e soggiorno), bagno con vasca e doccia, sanitari del tipo Villeroy & Bock, lavatrice nel portico che risulta in realtà un ambiente chiuso su tre lati, come si avrà modo di specificare nell'apposito paragrafo dedicato.

Per la stima del valore dell'appartamento sono state prese a riferimento le quotazioni immobiliari semestrali che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Per il caso in specie sono disponibili i dati del secondo semestre dell'anno 2020 per il Comune di Catanzaro, per la fascia periferica di S. Maria, codice di zona D6, microzona catastale n. 5 (allegato n. 5), che fissano nel caso di abitazione normale di tipo economico un valore di mercato oscillante tra **un minimo di 830 euro/mq ad un massimo di 1.200,00 euro/mq.**

Si prende in considerazione il valore mediano pari a 1.015,00 euro/mq.

Tale valore risulta sicuramente adeguato ad un immobile in condizioni "ordinarie". Come sopra detto tale valore unitario medio-statistico deve essere opportunamente trasposto nei beni in esame a mezzo di parametri costitutivi di valore, che nel caso specifico sono decrementali e riguardano le condizioni intrinseche ed estrinseche:

- zona: il fabbricato si trova in una zona semi centrale del quartiere Santa Maria del comune di Catanzaro, senza particolari caratteristiche di pregio. ($K_{zon} = 1,00$);

- condizioni strutturali: il fabbricato non presenta segni di lesione, ma considerata l'epoca di costruzione (2007) non rispetta la vigente normativa in materia di riduzione del rischio sismico ($K_{strut} = 0,85$);

- condizioni generali ed età: il fabbricato che ospita l'appartamento oggetto della valutazione è stato edificato nell'anno 2008 e presenta un buono stato di conservazione. Per quanto si è potuto appurare nel sopralluogo del 2 ottobre 2020 si può supporre che il livello qualitativo sia buono seppur non più al passo con le vigenti normative in materia impiantistica, di risparmio energetico ecc. L'appartamento e le relative pertinenze presentano un buon grado di finitura e di conservazione ($K_{età} = 0,95$);

- funzionalità: dal punto di vista funzionale l'immobile rientra nella norma, seppur il vano scala comune è privo di ascensore ($K_{funz} = 0,95$);

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento, assunto con prassi tecnica convenzionale pari al prodotto dei coefficienti citati, risulta:

$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{strut} \times K_{età} \times K_{funz} = 0,77$$

Il più probabile valore unitario di mercato dei beni in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è pari a:

$$VM_{unitario} = 1.015,00 \times 0,77 = 781,55 \text{ €/mq}$$

Applicando il valore così ottenuto, arrotondato a **780,00 €/mq**, alla superficie convenzionale precedentemente computata, si ottiene:

$$VM = Sup. comm. \times VM_{unitario} = 85,06 \times 780,00 = 66.346,80 \text{ €}.$$

Il Valore di Mercato individuato, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli oneri a carico dell'acquirente necessari a ripristinare le condizioni di progetto del

portico che sui prospetti Nord ed Est risulta chiuso con due infissi non presenti sugli elaborati autorizzati (tav. 7 bis edificio B, variante alla D.I.A. del 13/08/2007 prot. N. 62438) che di fatto determinano una volumetria aggiuntiva all'appartamento.



Foto 10: Prospetto Nord-Est fotografato durante il sopralluogo del 2 ottobre 2020

Per il ripristino dei luoghi occorrerà smontare gli infissi e trasportarli a discarica autorizzata. Si tratta di due infissi di dimensioni 2,4 x2,00 e 1,2x2,00 il cui smontaggio può essere valorizzato attraverso l'applicazione dei prezzi desunti dal prezzario regionale del 2017 (circa 8 euro/mq per lo smontaggio di infissi della tipologia simile a quella della fattispecie aggiornato alla data attuale, circa 35 euro al mc per il trasporto a discarica e 325 euro/t per il conferimento a discarica autorizzata) che comporta complessivamente una somma di circa euro 150, poco significativa ai fini del valore del bene.

5.5) Quesito 5

Con il quesito 5) è stata richiesta al CTU *“al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”*.

Considerata la tipologia del bene pignorato e le modalità di accesso dalla scala comune del corpo fabbrica si ritiene corretto procedere con l'individuazione di un unico lotto.

5.6) Quesito 6

Con il quesito 6) è stata richiesta al CTU *“in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli”*.

L'appartamento risulta di unica proprietà del debitore, come si evince anche dalla visura catastale allegata (allegato n. 6).

5.7) Quesito 7

Con il quesito 7) è stata richiesta al CTU *“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”*.

Il bene oggetto di pignoramento e valutazione è un appartamento e non un suolo. Pertanto non ha attitudine edificatoria. Non risulta soggetto a vincolo storico-artistico.

Per quanto afferisce i rapporti di natura condominiale sentito sull'argomento, l'amministratore del condominio “San Francesco” avv. Marco Celia di cui fa parte

l'appartamento in questione ha riferito che *“che ad oggi non vi sono spese straordinarie deliberate...il saldo a debito da parte del sig. Pitaro Saverio ammonta ad oggi ad € 163,00..... la spesa annua pro quota dello stesso ammonta ad € 303 ,00”*.

Dall'ispezione ipotecaria eseguita dal Geom. Corapi su delega del sottoscritto CTU, risultano due formalità afferenti alla trascrizione del 26/05/201 registro particolare 4765, registro generale 5919 e del 31/07/2019 del Registro Particolare 8253 Registro Generale 10283 con Pubblico ufficiale Tribunale di Catanzaro Repertorio 4989 del 28/06/2019 ed afferente all'atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili (allegato n. 7).

5.8) Quesito 8

Con il quesito 8) è stata richiesta al CTU *“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”*. Dalle verifiche eseguite il fabbricato “B” ove ha sede l'appartamento pignorato ed oggetto della presente valutazione è situato fuori dal perimetro dei beni soggetti ad uso civico e pertanto non è gravato da censo, livello o uso civico.

5.9) Quesito 9

Con il quesito 9) è stata richiesta al CTU *“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”*

Come già specificato nelle premesse il 26/03/2021 è stato possibile recuperare copia della documentazione autorizzativa afferente all'esecuzione del fabbricato oggetto di causa.

La richiesta di autorizzazione alla costruzione del fabbricato ove ha sede l'appartamento oggetto del pignoramento è stata avanzata al Comune di Catanzaro con DIA

(dichiarazione di inizio attività) del 13 agosto 2007 protocollo n.62438.

In data 13 novembre 2007 il Dipartimento n. 9 “Infrastrutture-Lavori pubblici-Politiche della casa E.R.P. – Risorse idriche”, della Regione Calabria tramite il servizio 6 “vigilanza e controllo OO.PP.-Sismico” ha rilasciato l’attestazione di avvenuta dichiarazione inizio attività prot. N. 18057 rilasciando attestazione di deposito ai sensi dell’art. 4 della legge 5.11.1971 n. 1086 relativa alle costruzioni che assolvono a funzione statica.

Successivamente con D.I.A. in variante presentata il 12 dicembre 2008 protocollo n.109714, sono state apportate delle variazioni alle opere autorizzate con precedente DIA.

Tali variazioni sono riassunte nell’elaborato “relazione tecnica bis” allegato alla DIA in variante, e riguardano “piccole variazioni nell’individuazione delle superfici esterne destinate a verde e a parcheggio” e per il fabbricato “B” ove ha sede l’appartamento oggetto di pignoramento “variazioni nelle partizioni interne delle unità abitative e dei locali deposito previsti ai piani sottotetto e seminterrato”.

Tali modifiche hanno riguardato anche il fabbricato oggetto di pignoramento con modifiche degli spazi interni. All’epoca del sopralluogo, come già specificato in precedenza, l’appartamento è risultato rispondente ai titoli autorizzativi a meno del portico che è stato chiuso ricavando sostanzialmente un volume aggiuntivo.

Non è stato possibile acquisire copia della dichiarazione di agibilità.

Catanzaro 11 Giugno 2020.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Vincenzo Marino)

Allegati:

- Allegato 1: Verbale di sopralluogo del 2 Ottobre 2020
- Allegato 2: atto di compra vendita n. 149054 del Rep. e n. 41915 della Raccolta, redatto dal Notaio Dott.ssa Paola Gualtieri
- Allegato 3: ricorso congiunto per separazione consensuale tra il debitore e la consorte
- Allegato 4: Planimetria dell'appartamento redatta dopo il sopralluogo del 2 ottobre 2020
- Allegato 5: Planimetria dell'appartamento redatta dopo il sopralluogo del 2 ottobre 2020
- Allegato 6: Visura catastale
- Allegato 7: ispezione ipotecaria del 21/05/2021

1) PREMESSE.....	2
2) QUESITI.....	4
3) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	5
4) INQUADRAMENTO DEI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA.....	7
5) RISPOSTA AI QUESITI.....	9
5.1) QUESITO 1.....	9
5.2) QUESITO 2.....	20
5.3) QUESITO 3.....	21
5.4) QUESITO 4.....	21
5.5) QUESITO 5.....	26
5.6) QUESITO 6.....	26
5.7) QUESITO 7.....	26
5.8) QUESITO 8.....	27
5.9) Quesito 9.....	27