

TRIBUNALE DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare promossa VELA MORTAGAGES

CONTRO



r.g. espr.n. 133/2021 – G.E. Dott.ssa DI CREDICO Chiara (ex Giudice Dott. Pirruccio Paolo)

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

IL NOMINATO arch. Raffaele ALJ

Il C.T.U.
Arch. Raffaele Alj



RELAZIONE DI PERIZIA

INDICE:

1. PREMESSA
2. RISPOSTA QUESITO N. 1
3. RISPOSTA QUESITO N. 2
4. RISPOSTA QUESITO N. 3
5. RISPOSTA QUESITO N. 4
6. RISPOSTA QUESITO N. 5
7. RISPOSTA QUESITO N. 6
8. RISPOSTA QUESITO N. 7
9. RISPOSTA QUESITO N. 8
10. RISPOSTA QUESITO N. 9
11. RISPOSTA QUESITO N. 10
12. RISPOSTA QUESITO N. 11

ALLEGATI:

- VERBALI

1. ACCETTAZIONE INCARICO
2. RICHIESTA PROROGA
3. RICHIESTA AUSILIARIO
4. VERBALI DI SOPRALLUOGO

ALLEGATI prodotti: QUESITI 1,2,3

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
2. ATTO COMPRAVENDITA NOTAIO ROCCO GUGLIELMO
3. CERTIFICATO STATO DI FAMIIGLIA COMUNE DI MARCELLINARA E ATTO DI MATRIMONIO COMUNE DI MARCELLINARA
4. RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTAZIONE AGE Agenzia delle Entrate di Catanzaro)

ALLEGATI prodotti QUESITI 5,6,7,8,9,10,11

SPECIFICHE SPESE E ONORARIO

5. QUOTAZIONI IMMOBILIARI APPARTAMENTO COMUNE DI MARCELLINA
6. RICHIESTA DOCUMENTAZIONE COMUNE DI MARCELLINARA
7. DICHIARAZIONE RESPONSABILE AREA TECNICA MANUTENTIVA:
usi civici, conformità edilizia dell'immobile agibilità
8. PLANIMETRIA IMMOBILE CON LIEVE DIFFORMITA'
9. RICHIESTA PROROGA
10. AUTOCERTIFICAZIONE APE CALABRIA
11. ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)



Oggetto: Relazione di perizia

Causa civile. 133/2031 promossa VELA MORTAGAGES contro

L'arch. Raffaele Alj iscritto regolarmente all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Catanzaro con il n. 1374, nominato C.T.U. dal Giudice Dott. Pirruccio Paolo, per la causa civile di cui in oggetto, ha provveduto a comunicare attraverso posta elettronica certificata l'accettazione dell'incarico al quale vengono posti allo scrivente i seguenti quesiti:

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
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 in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione 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 conguagli;
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 procedimenti giudiziari relativi al bene;
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;



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 istanze 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 altro 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;
11. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

PREMESSA

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso il bene pignorato, previo invio di comunicazione alle parti.

Il giorno 31/10/2022 alle ore 10.00 mi sono recato presso l'immobile pignorato sito nel Comune di Marcellinara nella Via Rucci n, 34/A. Lo scrivente ha iniziato il sopralluogo nel quale era presente la [REDACTED] nessun altro



presente. Alle 10,05 ho iniziato le operazioni peritali, verificando la regolarità catastale, su planimetria catastale prodotta attraverso supporto informatico (Sister), in data 28/10/2022. Alle 10,30 ho chiuso il verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti, che si allega alla seguente relazione, per farne parte integrante e sostanziale.

- Quesito n. 1:

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

- Risposta al Quesito n. 1

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Marcellinara meglio descritto successivamente:

Trattasi di immobile sito nel Comune di Marcellinara, nella Via Rucci n, 35/ (Strada Statale dei due Mari). Accessibile attraverso un'ampia corte esterna esclusiva, costituito da villino con tipologia a schiera, elevato su tre piani F.T. Presenta un piano seminterrato adibito a locale di deposito, accessibile sia internamente che esternamente, piano terra e primo adibito a civile abitazione e secondo, locale di sgombero abitabile e adibito a civile abitazione. Identificato catastalmente al foglio 7, p.lla 757 sub 1, Cat. A/7, classe U, consistenza vani 6, superficie catastale totale 222 mq, R.C. €.232,41. Confinante con La via Rucci, e proseguendo in senso orario con terreno di altra proprietà da dotare a parcheggi pubblici, con il fabbricato adiacente identificato con il sub 2. e area da destinata ad opere di urbanizzazione.

In seguito alle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 non risulta che il fabbricato sia soggetto ad edilizia convenzionata o agevolata.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
COMUNE DI MARCELINARA VIA RUCCI 34/A



ACCESSO E INDICAZIONE DEL BENE



CORTE ESTERNA DI ACCESSO



VISTA CORTE ESTERNA





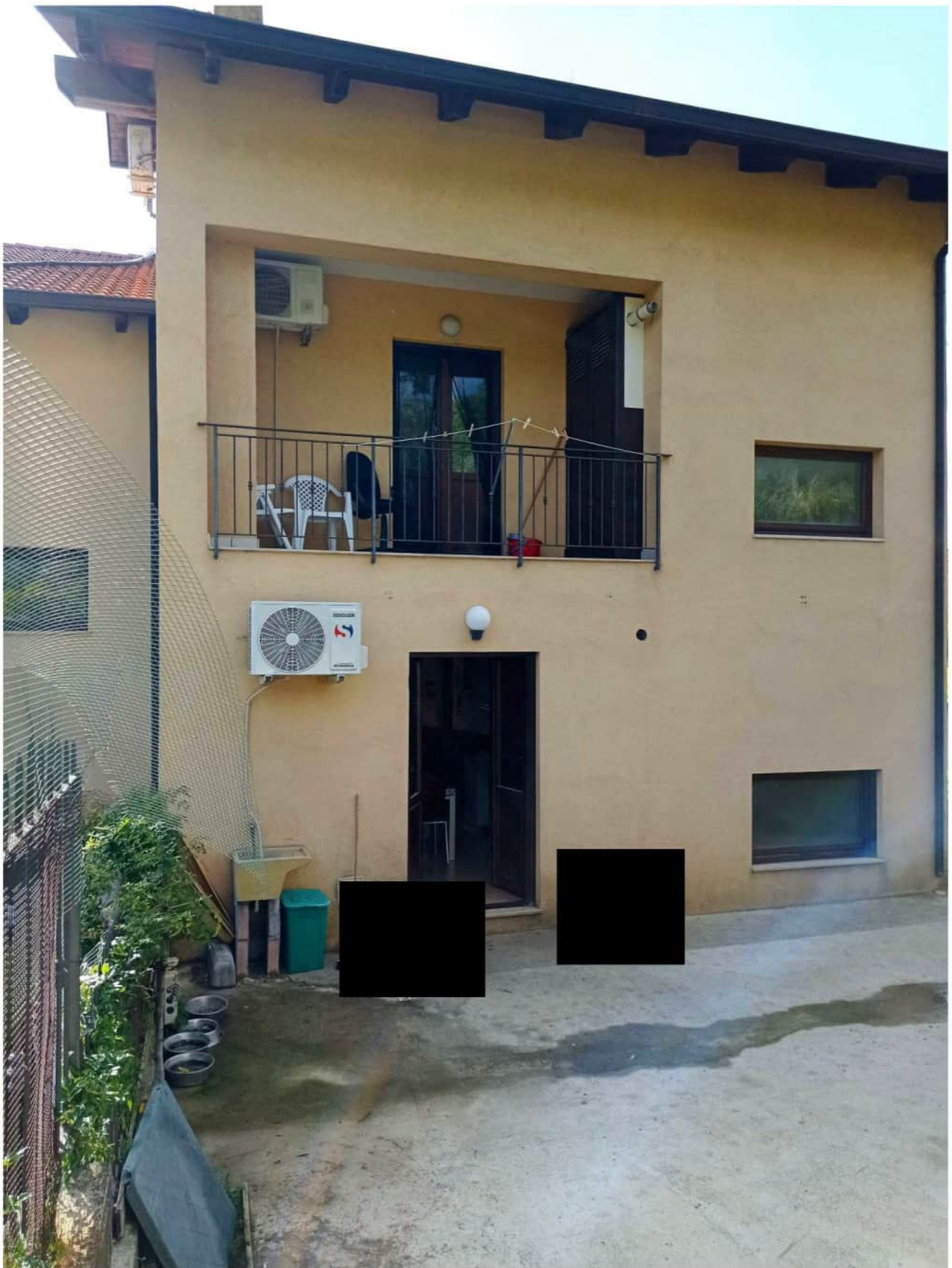
VISTE ESTERNE IMMOBILE





VISTA SCORCIO PROSPETTO POSTERIORE





VISTA PROSPETTO POSTERIORE





VISTA PROSPETTO POSTERIORE



CORTE ESTERNA POSTERIORE



RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNO



PIANO SEMINTERRATO





SCALA DI ACCESSO AL PIANO TERRA ESTERNA



SOGGIORNO



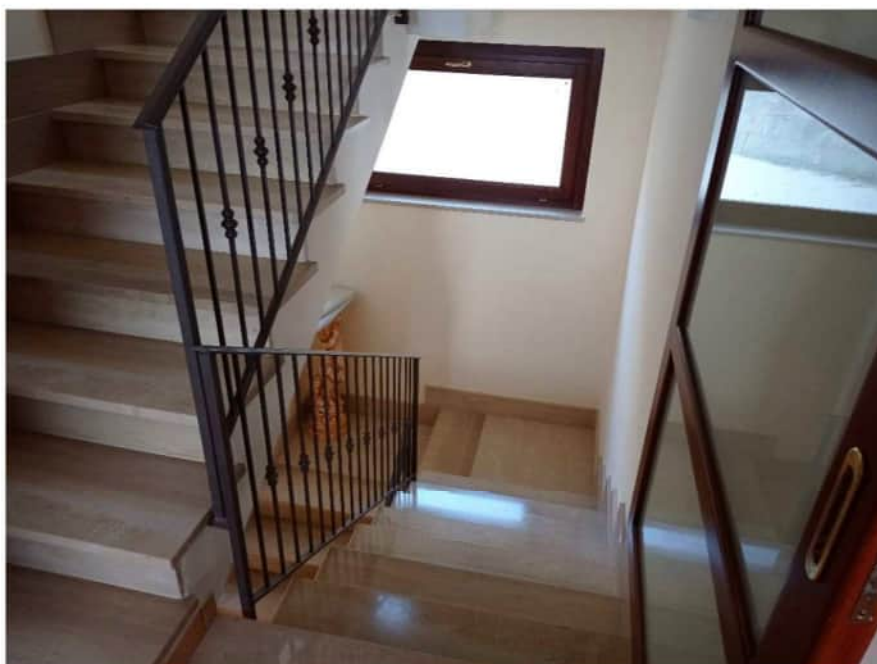


SOGGIORNO/PRANZO



SERVIZIO IGIENICO P.T.





SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO PS - P1 e P2



CAMERA PIANO PRIMO





CAMERE PIANO PRIMO





SERVIZIO IGIENICO PIANO PRIMO



BALCONE ESTERNO PIANO PRIMO





LOCALE DI SGOMBERO PIANO SECONDO





LOCALE DI SGOMBERO PIANO SECONDO



- Quesito n. 2

Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

- *Risposta al quesito n. 2*

I beni risultano come, da atti non presenti nel fascicolo, e quindi qui prodotti (in allegati);

Atto di compravendita in data 19/10/2007 a firma del Notaio Rocco Guglielmo Rep. n. 135667 e Racc. n. 22471, registrato in data 19/10/2007, n. 6641, nella quale si evince, che l'immobile ubicato nel Comune e di Marcellinara, risultano di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED], e dal 20/09/2007 hanno scelto il regime di separazione dei beni. Non risulta l'esistenza di altri proprietari.

- Quesito n. 3

lo stato di possesso del bene , con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

- *Risposta al quesito n. 3*

Dall'estratto dell'atto residenza e dallo stato di famiglia, rilasciato dal Comune di Marcellinara, ufficio Anagrafe (in allegato), si evince che la situazione familiare dell'esecutato è così costituita:

- [REDACTED];(marito)
- [REDACTED] (moglie)
- [REDACTED] (figlia)

I costituenti risultano residenti presso l'immobile sito nel Comune di Marcellinara alla Via Rucci n.c. 35/A



Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio (in allegato) rilasciato dal Comune di Marcellinara, si evince che [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio nel Comune di Crotona in data [REDACTED]

Dalla verifica eseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, si è evinto che non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

SECONDA PARTE

- Quesito n. 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);

- Risposta al quesito n. 4

Per stabilire la valutazione del bene si è ritenuto procedere utilizzando il metodo estimativo del comparativo diretto, inerente una moltitudine di beni a confronto presenti nella zona più prossima, con riferimento ai comparabili relativi alla tipologia del bene da valutare, risultanti da agenzie immobiliari, e dai parametri relativi ai valori di mercato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate (come da allegati), in cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di mercato e quindi di una possibile compravendita. L'applicazione dei punti di merito, consente, di apprezzare e deprezzare il valore di mercato di riferimento, individuati in funzione delle caratteristiche possedute dall'immobile oggetto di valutazione, rispetto a quelle medie individuate presenti nella zona e presi a confronto.



Per il bene in esame, sono state effettuate le misurazioni geometriche delle superfici, rilevate, attraverso l'uso di software, adatto alla verifica esatta sul riscontro delle dimensioni. Considerando che l'immobile ricade in zona urbana del Comune di Marcellinara si riporta successivamente la determinazione delle superfici, in base alla suddivisione e alle percentuali relativamente, alle sue caratteristiche tipologiche.

L'immobile sarà così calcolato:

Locale seminterrato e sottotetto al 50 % della superficie, balconi al 25%, corte al 10%
Abitazione al 100%.

Comune di Marcellinara comparativi (agenzia immobiliare) Villini

Descrizione	Superficie mq	Coeff. di ponderazione	Superficie ponderata	Valutazione	Agenzia
Villino	200	100	200	€ . 155.000,00	Immobiliare.it
Vilino	150	100	150	€ . 165.000,00	Immobiliare.it

Comune di Marcellinara calcolo bene e valore (banca dati della valutazione immobiliare AGE) di tipo Ville e Villini

Descrizione	Superficie (mq)	coeff. Ponderazione %	Superficie ponderata
Deposito PS	64,64	50	32,32
Appartamento PT	60,12	100	60,12
Appartamento P1	58,54	100	58,54
Sottotetto P2	64,64	50	32,32
Balconi	15,18	25	3,79
Corte	400,50	10	40,05
TOTALE			227,14
BANCA DATI DELLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE (Agenzia Delle Entrate)			
VALORE DI MERCATO			
MIN. 700 ,00		MAX. 950	
VALORE ATTRIBUITO			
Mq. 227,14 * € 950,00			TOTALE € . 215.783,00

VALUTAZIONE TABELLA RIASSUNTIVA

Descrizione	Superficie (mq)	Valutazione €/mq	Totale Euro
-------------	-----------------	------------------	-------------



Villino	227,14	950,00	215.783,00
TOTALE COMPLESSIVO			€. 215.783,00

Si precisa che tali superfici sono state determinate attraverso la consultazione delle planimetrie catastali previo controllo delle dimensioni verificate in loco, con opportuna strumentazione. Nella valutazione dell'immobile pignorato, si è tenuto conto dell'analisi di integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del loro valore complessivo (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza alle vie di comunicazioni quali strade statali, prospicienza ad un asse viario principale, anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegamenti con il centro del paese. L'immobile valutato, rientra nei requisiti suddetti, pertanto pur mantenendosi nei parametri stabiliti, il sottoscritto ritiene congruo avere attribuito tale valore

- **Quesito n. 5**

Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

- **Risposta al quesito n. 5**

Nel rispondere al quesito posto, bisogna considerare che viste le caratteristiche tipologiche dell'immobile che rispecchia una tipologia a vilino con tutti i piani collegati tra di loro, attraverso un corpo scala interno e un accesso autonomo alla corte esterna esclusiva, si ritiene considerare che il fabbricato, non si presta ad alcuna possibilità di divisibilità o di divisione di alcun genere.

- **Quesito n. 6**

In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

- **Risposta al quesito n. 6**



Come espresso nel quesito n. 3, in quanto si evidenzia il possesso del beni da parte dei costituenti, si ritiene specificate che non risulta alcuna comproprietà. Per quanto riguarda una eventuale suddivisione dell'immobile, si rimanda al quesito precedente.

- **Quesito n. 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 procedimenti giudiziari relativi al bene.

➤ **Risposta al quesito n. 7**

Dalla verifica degli atti riguardanti il bene in esame risulta che i suddetto non è soggetti a vincoli o oneri gravanti su di esso, nonché, spese e procedimenti giudiziari.

- **Quesito n. 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;

➤ **Risposta al quesito n. 8**

Dalla documentazione esaminata e dalla dichiarazione rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Marcellinara, con prot. 1847, si è evinto che l'area in cui ricade l'immobile oggetto di perizia non ricade all'interno di nessuna perimetrazione di terreni gravanti da usi civici o censi

- **Quesito n. 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;

➤ *Risposta al quesito n. 9*

Attraverso la dichiarazione rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Marcellinara, (arch. Lorella Notaro come da allegato) si evince che l'immobile ubicato nel Comune di Marcellinara ricade in zona territoriale omogenea cat. C1, (residenziale di espansione), è stato costruito con regolare permesso di costruire rilasciato dal Sindaco del Comune di Marcellinara al n. 6 del 3/2006 e variante n. 12 del 27/07/2007, risulta agibile dal 06/03/2017 al n. 1287.

• *Quesito n. 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 istanze 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 altro 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;

➤ *Risposta al quesito n. 10*

L'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio, non presenta opere soggette a condoni o da sanare non conformi alla regolarità e in conformità al rilascio dei permessi di costruire come specificato nel quesito n. 9. Anche se risulta regolarmente conforme al progetto presentato negli uffici competenti, presenta delle difformità che vista le caratteristiche possono essere ricondotte a lievi difformità, in quanto si tratta di tramezzi in cartongesso realizzate nel piano sottotetto, (come in allegato)



facilmente removibili, con difformità catastali, rispetto allo stato dei luoghi. Considerando che si tratta di pareti divisorie in cartongesso, per l'eventuale regolarità, dello stato dei luoghi è necessario: o rimuovere le pareti realizzate, oppure regolarizzare l'abuso attraverso una richiesta di autorizzazione agli uffici competenti, attraverso una (Cila, Cil) o quant'altro e la successiva variazione castale, da presentare all'agenzia del territorio. La regolarità deve necessariamente essere realizzata con opportuni allegati redatti da un professionista abilitato, con una prestazione di circa 1.200,00 euro. L'intervento di rimozione invece può avere un costo che si aggira intorno a circa 800,00 euro.

- **Quesito n. 11**

La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

- **Risposta al quesito n. 11**

Di seguito vengono riportati gli impianti esistenti nell'immobile oggetto di perizia: L'immobile presenta impianto elettrico del tipo sottotraccia con quadro del contatore posto all'esterno, con dispositivo salvavita. L'impianto di illuminazione è costituito da lampade a risparmio energetico e led per tutti gli ambienti. L'impianto oltre che dall'interno dell'unità immobiliare è a servizio della corte esterna, ove è realizzato impianto da corpi illuminanti a palo (lampioncini); è provvista di "impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio con caldaia a gas metano"; impianto idrico con tubazione sottotraccia. E' presente impianto di climatizzazione con dispositivo aria calda fredda con split fissati al muro su tutti i piani, impianto di video sorveglianza con telecamere poste all'interno. Per quanto riguarda il certificato di prestazione energetica, durante il sopralluogo, è emerso che non esiste alcun libretto di regolarità e manutenzione della caldaia. Per questo motivo e per poter provvedere alla certificazione è stata richiesta un' autocertificazione dell'occupante, nel quale



dichiara, che la caldaia a gas metano, per l'alimentazione dei radiatori e la produzione di acqua calda, non presenta le caratteristiche di legge per il rilascio dell'APE (come in allegato). Pertanto la certificazione sarà predisposta soltanto sugli altri impianti presenti e funzionanti, relativi all'impianto di climatizzazione caldo freddo. Dal risultato dell'elaborazione risulta che il fabbricato ha una prestazione energetica di classe E

Conclusioni

Il sottoscritto chiude la seguente perizia, come stabilito dalla richiesta dal **G.E. Dott.ssa DI CREDICO Chiara**, rispondendo ai quesiti a corredo della nomina. Il C.t.u. rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti al riguardo.

Catanzaro li, 30/04/2023

il C.t.u.
Arch. Raffaele Alj

