

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 132/2021 r.g.espr.

Giudice Esecutore: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Spadafora

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA



INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. QUESITI**
- 3. OPERAZIONI PERITALI**
- 4. RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI**
- 5. ALLEGATI**



1. PREMESSA

Con apposita ordinanza datata 29/01/2023 il G.E. Dott. Luca Mercuri dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Rocca, iscritto all'albo dei consulenti tecnici al n. 2236, consulente tecnico d'ufficio per il procedimento n. 132/2021, ciò, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo p.e.c.

L'incarico mi veniva notificato e perciò prestavo il giuramento mediante deposito telematico di accettazione incarico in data 30/01/2023.

2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nel verbale di nomina in relazione ai punti dal n.1 al n. 11 per il deposito della relazione definitiva.

- 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 eventuale 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 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;*
- 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) *a 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;*



3. OPERAZIONI PERITALI

In data 06/02/2023, mediante comunicazione di posta elettronica certificata inviata al custode giudiziario, e tramite *raccomandata 01 AR* inviata il 02/02/2023 al debitore esecutato, in cui il sottoscritto fissava la data del 07/02/2023 l'inizio delle operazioni peritali.

Per tanto in data 07/02/2023 il sottoscritto unitamente alla presenza continua del debitore esecutato sig. [REDACTED], visionava l'immobile ed effettuava una nutrita documentazione fotografica e verificava la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.

Delle operazioni compiute si dava atto su apposito verbale di sopralluogo allegato alla presente.

4. RELAZIONE PRELIMARE

Risposta ai 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);***

Immobilie – Foglio di Mappa 33 Particella 161 Sub 10:

L'immobile sito nel Comune di Chiaravalle in Via Cristofaro Colombo, snc risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 33 Particella 161 Sub 10, (ex sub



8 e sub 9), classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) fa parte di un unico immobile composto da un piano terra, primo e secondo sottotetto. L'appartamento catastalmente per come riportato in visura catastale ha una superficie di circa mq 270,00 con altezza media di mt 2.80.

Allo stato di fatto l'appartamento si presenta non agibile, infatti è sprovvisto di tutti gli impianti, idrici, termici ed elettrici. I solai sono tutti sventrati e non sono praticabili i piani sovrastanti. All'attualità la planimetria depositata in catasto in data 05/09/2012 protocollo n. CZ0149443 non rispecchia lo stato di fatto.

L'immobile in oggetto confina a nord, a sud e ad est con Via pubblica Via Cristofaro Colombo e ad ovest con la particella 162.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata, l'immobile è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

***2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato,
nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***

Immobilie – Foglio di Mappa 33 Particella 161 Sub 10:

Il seguente immobile è intestato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED]. Detto immobile è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita del 15/05/2012 rep n. 155187 – Notaio Gualtieri Paola.



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;

Immobile - Foglio di Mappa 33 Particella 161 Sub 10:

Il bene inerente al pignoramento, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] avente destinazione d'uso residenziale risulta attualmente libero non occupato, anche perché non è agibile.

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate se l'immobile alla data antecedente del pignoramento era locato a terze persone;

Si conferma e si allega risposta da parte dell'A.D.E. che non vi sono contratti di locazione in essere né tanto meno alla data antecedente il 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);

In questa perizia il sottoscritto CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico-



comparativo, tramite l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore di partenza viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da questo valore poi vengono aggiunti e detratti dei coefficienti migliorativi o peggiorativi che portano al valore finale stimato.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, la classe energetica e lo stato di occupazione. Il Tecnico scrivente dopo aver assunto discrete informazioni specifiche e basandosi sulla propria conoscenza del mercato immobiliare, considerando lo stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e più in generale i fattori che interessano l'unità in esame, determina, il più probabile valore di mercato del bene in esame, secondo il sotto riportato schema, dove il parametro tecnico di riferimento utilizzato corrisponde alla superficie in metri quadri lorda, e che congloba, mediante l'applicazione di appositi coefficienti riduttivi, la consistenza di locali abitativi, quella degli accessori e quella delle pertinenze.

Per il calcolo si terranno in considerazione anche le tabelle presenti sul sito dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2022 Semestre II.



TABELLA DI RIFERIMENTO O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CHIARAVALLE CENTRALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 650 | 900 | L | 2,4 | 3,4 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 600 | 800 | L | 2,3 | 3 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 750 | 1000 | L | 2,8 | 3,8 | N |

Prezzo a MQ residenziale di tipo economico da **€ 600,00** (seicento/00) a max **€ 800,00** (ottocento/00) per abitazioni con uno stato conservativo normale.

DATI PARAMETRICI PREZZI DI VENDITA DA AGENZIE IMMOBILIARI DI IMMOBILI PRESENTI NELLE VICINANZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON PREZZO A MQ.



Casa colonica via Francesco Spasari 35, Centro, Chiaravalle Centrale

€ 65.000 5+ locali 84 m² superficie 2 bagni

CHIARAVALLE CENTRALE -

CHIARAVALLE CENTRALE, Casa singola in vendita di 84 Mq, Ottime condizioni, Classe energetica: C, composto da: 6 Vani, Cucina Abitabile, Soggiorno singolo, 2 Camere, 2 Bagni,...



VISITA



MESSAGGIO



Agenzia Immobiliare GEA STUDIO IMMOBILIARE – Immobile sito in Via F.sco Spasari, 35 MQ 84,00 Prezzo € 65.000,00 –

Prezzo a MQ € 774,00 (settecentosettantaquattro/00);



Appartamento via Natale Rauti, snc, snc, Centro, Chiaravalle Centrale

€ 70.000 5+ locali 120 m² superficie 2 bagni 1 piano

Vendesi casa indipendente a CHIARAVALLE CENTRALE (CZ)

RIF. 339078 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario!
Appartamento su 3 piani ristrutturato, 120mq, indipendente no condominio, riscaldamento ed...

homepal

VISITA MESSAGGIO

Agenzia Immobiliare HOMEPAL – Immobile sito in Via Natale Rauti MQ 120,00
Prezzo € 70.000,00 –

Prezzo a MQ € 584,00 (cinquecentottantaquattro/00);



Quadrilocale via Francesco Spasari, Centro, Chiaravalle Centrale

€ 45.000 4 locali 70 m² superficie 1 bagno
~~€ 48.000~~ (-6,3%)

Vendesi appartamento ristrutturato a CHIARAVALLE CENTRALE (CZ)

RIF. 348262 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario!
Vendesi appartamento ristrutturato sul corso principale di chiaravalle Centrale. L'appartament...

homepal

VISITA MESSAGGIO

Agenzia Immobiliare HOMEPAL – Immobile sito in Via F.sco Spasari MQ 70,00
Prezzo € 45.000,00 –

Prezzo a MQ € 643,00 (seicentoquarantatre/00);

La superficie dell'immobile oggetto di pignoramento è la seguente:

Superficie Lorda MQ 256,00

Di cui:

Piano Terra MQ 110,00

Piano Primo MQ 110,00

Piano Sottotetto praticabile ma non abitabile MQ 110,00 calcolata per 1/3 da aggiungere alla superficie lorda (36,00 MQ)

Dalle ricerche effettuate si può considerare che i valori dei prezzi a MQ sono da considerarsi su immobili con normali condizioni di conservazione, considerato che l'appartamento pignorato non è agibile, necessita di interventi rilevanti consistenti nella realizzazione dei solai di interpiano e del manto di copertura, nonché nel rifacimento di tutti gli impianti poiché attualmente non sono presenti; Il sottoscritto stabilisce un prezzo a **MQ di € 200,00 (duecento/00)**, considerando anche la crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

Per cui in virtù del prezzo MQ stabilito dal sottoscritto il compendio immobiliare pignorato sarà il seguente:

Immobile 01 – Foglio di Mappa 33 Particella 161 Sub 10:

Superficie MQ 220,00 + 1/3 della superficie del Sottotetto MQ 36,00 =

Superficie Totale 256,00 x €/MQ 200,00 =

€ 51.200,00 (cinquantunomiladuecentoeuro/00)

Il totale del compendio immobiliare pignorato, immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale Foglio di Mappa 33 Particella 161 Sub 10 è di € 51.200,00 (cinquantunomiladuecentoeuro/00).

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

L'immobile non può essere suddiviso in lotti, va acquisito per intero.

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

L'immobile è di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] e all'attualità non è possibile dividere l'immobile oggetto di pignoramento.

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 pignoramento non fa parte di un complesso condominiale, è un appartamento unifamiliare per cui non risultano vincoli di natura condominiale e di natura storico artistico.

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;

Per i beni oggetto del pignoramento, questo ultimo non è gravato da censo, livello e uso civico, non vi è affrancazione da tali pesi. La proprietà appartiene al sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita del 15/05/2012 rep n. 155187 – Notaio Gualtieri Paola.

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 a tutt'oggi da indagini esperite presso gli uffici preposti è sprovvisto del certificato di agibilità.



Per quanto riguarda la regolarità edilizia e urbanistica, essendo un immobile la cui realizzazione risale in data antecedente il 1° settembre 1967 non è presente un progetto edilizio inerente la sua costruzione. Inoltre alla data di acquisto dell'immobile il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha acquisito n. 2 unità immobiliari distinte e separate riconosciute con il sub 08 e sub 09. A seguito dell'atto notarile di acquisto, quest'ultimo ha redatto la fusione delle due unità immobiliari e la diversa distribuzione degli spazi interni in data 05/09/2012 prot. n. CZ 0149443 depositando l'aggiornamento planimetrico solo presso il Settore Catasto Agenzia delle Entrate. Detto aggiornamento doveva essere anche comunicato al Settore Tecnico Comunale di Chiaravalle. Inoltre la planimetria depositata in catasto non rispecchia lo stato di fatto.

Oltre a detta pratica il sig. [REDACTED] [REDACTED] in data 09/07/2012 prot. n. 240964 ha presentato e ritirato autorizzazione di lavori di manutenzione straordinaria in cemento armato presso il Settore Tecnico del Genio Civile – Regione Calabria.

Detti lavori non sono mai stati denunciati presso il Settore Tecnico Comunale del Comune di Chiaravalle Centrale.

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;

Al fine di regolarizzare e conformare urbanisticamente l'immobile bisognerebbe presentare una pratica di sanatoria presso il settore tecnico urbanistica del Comune di Chiaravalle Centrale per sanare la fusione e diversa distribuzione degli spazi interni dell'immobile redatta solo presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto in data 05/09/2012 prot. n. CZ 014944.

Al fine di redigere la seguente pratica di sanatoria secondo l'art. 06 bis d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00;
- Diritti di segreteria presentazione SCIA in sanatoria € 150,00;
- Spese tecniche redazione di pratica urbanistica comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.500,00;

TOTALE GENERALE € 2.682,00 (duemilaseicentoottantadue/00)



Per quanto riguarda l'autorizzazione presentata al settore Genio Civile Settore Tecnico - Regione Calabria in data 09/07/2012 prot. n. 240964 a tutt'oggi detta pratica è decorsa nel tempo ed a parere dello scrivente andrebbe abbandonata e cestinata, proponendo contestualmente una pratica di manutenzione straordinaria per sia al Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Chiaravalle Centrale e sia al Settore Tecnico - Genio Civile – Regione Calabria, al fine di essere autorizzato per la realizzazione dei solai intermedi dell'immobile con il collegamento della scala interna e il manto di copertura.

Una volta presentate dette pratiche e realizzati i lavori si procedere a redigere la Segnalazione Certificata di Agibilità come ultimo iter procedurale per conformare Urbanisticamente l'immobile in oggetto.

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 pre-tassato di € 200,00;

Da ricerche effettuate non è presente il certificato energetico, e all'attualità anche se non vi sono gli impianti all'interno dell'immobile, ma sono presenti gli infissi e le porte di accesso, il sottoscritto redige il presente certificato energetico.

Immobilabile 01 - Foglio di Mappa 33 Particella 161 Sub 10:

Redatto in data 08/05/2023, identificativo n. 7902923000113504 – protocollo n. 204995 - CLASSE Energetica **G**



Con osservanza

Catanzaro, 05 maggio 2023

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca

Allegati:

- Visura Catastale;
- Planimetria catastale e Mappa catastale;
- Rilievo planimetria depositata in catasto e planimetria stato dei luoghi;
- Documentazione Fotografica;
- Verbali di Sopralluogo n.01;
- Atto Notarile di provenienza dell'immobile;
- Richiesta esistenza contratti di locazione e risposta dall'Agenzia delle Entrate;
- Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- Autorizzazione lavori manutenzione straordinaria settore tecnico Genio Civile – Regione Calabria;
- Richiesta accesso atti Titoli Edilizi Urbanistici presso il Comune di Chiaravalle Centrale.

