

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

FININT REVALUE SPA
contro

N. Gen. Rep. 61/2023

Giudice Dott.ssa CHIARA DI CREDICO

Data nomina dell'incarico: 26/12/2023
Data accettazione dell'incarico: 02/01/2024

TECNICO INCARICO: Geom. ELIO COSENTINO

Iscritto all'Albo dei Geom. e dei Geom. laureati della Prov. di Catanzaro, n. 3045
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2231

ELABORATO PERITALE FINALE

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara Di Credico.

Premessa

Che con provvedimento del 26 dicembre 2023 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio, nato a Catanzaro il 5 dicembre 1957 ivi residente, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Luigi Pascali n° 30, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3045 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 2231, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento R.G.E. 61/2023 promosso dalla FININT REVALUE SPA contro , invitandolo a depositare a mezzo pec in Cancelleria la formale accettazione dell'incarico (All. B), per la redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore dell'immobile pignorato le risposte ai quesiti posti.

In data 02/01/2024 a mezzo pec, il sottoscritto si dichiarava disposto ad accettare l'incarico conferitogli, per la redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore dell'immobile pignorato le risposte ai quesiti contenuti nell'ordinanza: *"Provveda, previa 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 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, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;

7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 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 di 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 a aggiornamento de 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 istante 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 dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'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 preteso di € 200,00.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, convocava il Custode Giudiziario Dott. Gabriele Muzzi e le parti in causa rispettivamente a mezzo pec e raccomandata a. r. , per il giorno 12.01.2024 alle ore 15:30, presso i luoghi di cui è causa in Sersale Via Carmelo Borelli, per dare inizio alle attività peritali e quindi all'ispezione dell'

immobili, effettuando i rilievi metrici di misurazione, nonché una dettagliata documentazione fotografica;.

Il giorno 12 gennaio 2024 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:

Il Dott. Gabriele Muzzi nella qualità di Custode Giudiziario;

per la parte attrice: Nessuno è comparso;

per la parte convenuta : la Sig.ra che consentiva l'accesso;

unitamente ai presenti procedeva ed effettuavo quindi le necessarie misurazioni, verifiche e rilievo fotografico.

Alle ore 16:30 venivano chiuse le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo, (ALL C)

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2°c.p.c.)

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- 1- *Per i Servizi Catastali: assenti la planimetria catastale.*
- 2- *Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la nota di trascrizione e la certificazione notarile,*

IDENTIFICAZIONE DEL BENE" PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L' immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani, che si trova nel Comune di Sersale Via Borelli Carmelo ed è collegato alla strada Comunale.

Si tratta nello specifico dell' Immobile posto al piano 1°, censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati: Fg 26 Mapp. 595 sub. 3 Cat. A/3 Cl 2^, piano 1°, vani 6 superficie Catastale mq 124,00;

L'immobile ha accesso dalla strada Comunale Via Carmelo Borelli , e confina nell'insieme con vano scala e proprietà

Non sussistono le condizioni di cui all'art.1 commi 376 ss. della legge 30/12/1978;

***IL TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO
NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI***

L' immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani, che si trova nel Comune di Sersale Via Borelli Carmelo, l'intero fabbricato, come risulta dai documenti

rilasciati dal Comune di Sersale, è stato realizzato in base alla Concessione n. 12/85 del 1.4.1985, alla Concessione in sanatoria n. 71/1995 del 3.11.1995 ed alla Concessione n. 72/1995 del 3.11.1995. Rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, oltre a lievi differenze sulle dimensioni, si è riscontrato che rispetto a quanto autorizzato con le tre concessioni, l'appartamento posto al primo piano (sub. 3) è stato ampliato realizzando un vano attiguo alla sala da pranzo adibito a cucina.

Acquistato con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 15/06/2015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 1697 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 5935.1/2015 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 29/06/2015.

Trattasi di appartamento posto al primo piano di un edificio a 3 piani, con struttura in c.a., tamponatura a cassetta con camera d'aria composto da tre camere, una cucina, pranzo, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie coperta lorda di 137,02 mq circa e scoperta di 21,69 mq circa.

Esso si presenta in buone condizioni. I pavimenti sono in grès ceramico di media qualità e le pareti sono intonacate e dipinte tranne quelle della cucina e dei due bagni che sono rivestite in piastrelle di grès.

"LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, 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"

Dalle indagini effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizi Catastali, la Sig.ra _____ è proprietaria per 1/1, detiene in possesso il bene, in quanto abitazione principale, e vi abita unitamente alla propria famiglia, come constatato il giorno del sopralluogo.

"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 DELLA 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)"

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della

zona per unità immobiliari similari, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento minimo sia per l'OMI, che per il Borsino Immobiliare per "Abitazioni civili" nella medesima zona.

Di seguito è riportata la tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

Riferimento	descrizione	ubicazione	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI SERSALE- Zona centrale / URBANO	710,00
Borsino Immobiliare (Valore massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI SERSALE- Zona Centro Urbano	603,00

"L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON 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"

Dalle informazioni assunte presso l'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Sersale, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Vincoli di tipo Paesaggistico, Idrogeologico o Storico - Artistico.

Le formalità a carico degli immobili pignorati risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 27/06/2024 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- **ISCRIZIONE** del 02/02/2002 – Registro Particolare 263 Registro Generale 2253 – Pubblico Ufficiale PAOLA GUALTIERI Repertorio 126495 del 28/01/2002.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.

- **ISCRIZIONE** del 10/07/2002 – Registro Particolare 1625 Registro Generale 12610 – Pubblico Ufficiale PAOLA GUALTIERI Repertorio 128192 del 08/07/2002.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- **ISCRIZIONE** del 24/11/2006 – Registro Particolare 4189 Registro Generale 22292 – Pubblico Ufficiale E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI SPA Repertorio 14033/30 del 17/11/2006.
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ARTT.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602 CANCELLAZIONE TOTALE
- **TRASCRIZIONE** del 28/11/2007 – Registro Particolare 14085 Registro Generale 21607 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 2781 del 30/10/2007.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE** del 29/06/2015 – Registro Particolare 5935 Registro Generale 7383 – Pubblico TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 1697 del 15/06/2015.
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
- **TRASCRIZIONE** del 07/08/2023 – Registro Particolare 9277 Registro Generale 12199 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O LA CORTE DI APPELLO Repertorio 2219 del 30/06/2023.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
nota disponibile in formato elettronico

"LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI"

Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Sersale, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Censo, Livello o Uso Civico.

"LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE"

REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del Comune di Sersale, l'immobile pignorato risulta oggetto di Concessione n. 12/85 del 1.4.1985, di Concessione in sanatoria n. 71/1995 del 3.11.1995 e di Concessione n. 72/1995 del

3.11.1995; nell'immobile successivamente sono state eseguite modifiche, infatti è stato ampliato realizzando un vano attiguo alla sala da pranzo adibito a cucina, per tale ampliamento non è stata presentata alcuna SCIA in sanatoria, né vi sono pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle ricerche effettuate, presso l'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Sersale, per l'immobile pignorato non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità,

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Sersale, l'immobile pignorato e parte della Zona di PRG "B" (Ambito Residenziale Consolidato Centro per il 63 %, Zona parzialmente edificate per il 77%, Zona strade esistenti per il 22%, Vincolo PAI zona R2 per il 93% e area contigua riserva Valli Cupe per 2.000 mt.

"IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI 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 GIA'CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINE DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA"

Sono state riscontrate difformità, riferite in ordine alla volumetria realizzata, Rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo, oltre a lievi differenze sulle dimensioni, si è riscontrato che rispetto a quanto autorizzato con le tre concessioni, l'appartamento posto al primo piano (sub. 3) è stato ampliato realizzando un vano attiguo alla sala da pranzo adibito a cucina.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante la presentare un SCIA in sanatoria, che comporta una spesa tecnica di € 3.100,00 oltre il pagamento degli oneri concessori ed oblazione di sanzione che saranno quantificati dal Comune di Sersale ed ammontanti a circa € 1.800,00, oltre ad € 850,00 costi DOCFA necessari per la sostituzione della planimetria all'Agenzia delle Entrate Gestione del Territorio; **per una spesa complessiva di € 5.750,00 (cinquemilasettecentocinquanta/00) oltre oneri IVA e CAP.**

"LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E."

Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in ottime condizioni.

Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile non è dotato della relativa Attestazione, il sottoscritto ha provveduto a farlo redigere, dalla risultanza dell'Attestazione di Prestazione Energetica l'unità è **classificata in classe F**

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari; facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare, in considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra i valori di riferimento.

Prezzo di applicazione:

OMI € 710,00 + Borsino immob. € 603,00=1.313,00/2= €/mq **656,50**

DETERMINAZIONE DEL LOTTO VENDIBILI E DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento alla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

Lotto : Fg 26 Mapp. 595 sub. 3 Cat. A/3 - 137,02 + 25% x21,69 = 142,44 mq

mq 142,44 x € 656,50= € 93.511,86;

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, **il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 93.511,86 (novantatremilacinquecentoundici/86)**

CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di numero nove pagine e con allegata la sottoelencata documentazione, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, e ne trasmette copia, a mezzo pec ai legali delle parti presso i quali le stesse hanno eletto domicilio, comunicando che dal ricevimento della stessa, potranno trasmettere eventuali osservazioni.

In fede

Catanzaro, li 25.06.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Elio Cosentino

In fede

ALLEGATI:

Documentazione Fotografica

- A) Decreto di nomina**
- B) Comunicazione di accettazione incarico**
- C) Verbale di sopralluogo**
- D) Visura e planimetria catastale**
- E) Quotazioni immobiliari**
- F) Ispezione ipotecaria**
- G) Planimetria situazione di fatto dell'immobile**
- H) Attestazione Prestazione Energetica .**