

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 107/2022

Giudice Dott.ssa CHIARA DI CREDICO

Data nomina dell'incarico: 07/08/2023
Data accettazione dell'incarico: 09/08/2023

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 07 agosto 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. 107/2022 promosso dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA contro [REDACTED], 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 09/08/2023 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 del confini e del dati catastali rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonchè 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 conguagli;

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 nonchè 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 pretassato di € 200,00.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, veniva convocato dal Custode Giudiziario Avv. Antonio Carduccelli per il giorno 19.09.2023 alle ore 12:30, presso i luoghi di cui è causa in Catanzaro Via Domenico Marincola Pistoia n° 242, 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 19 settembre 2023 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:

L'Avv. Antonio Carduccelli nella qualità di Custode Giudiziario;

per la parte attrice: Nessuno è comparso;

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

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

Alle ore 13:00 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 2 piani, si trova nel Comune di Catanzaro in Via Domenico Marincola Pistoia n. 242 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 56 Mapp. 149 sub. 9 Cat. A/3 Cl 1^, piano 1-2 vani 4 superficie Catastale mq 63,00;

L' immobile ha accesso dalla strada Comunale Via Domenico Marincola Pistoia n. 242 confina nell'insieme con vano scala.

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 2 piani fuori terra , acquistato dalla signora [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita Notar Pasquale



Salvatore Placida Notaio in Catanzaro del 13/05/2020 n° 9947 di rep., dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED];

trattasi di appartamento posto al piano 1° di un edificio a due piani con struttura in muratura, e tramezzi di divisione, pavimento in piastrelle di monocottura in tutti gli ambienti, adiacente la zona cucina c'è il WC, ed un balcone su cui insiste una veranda dove sono ubicati la caldaia e la lavatrice. La copertura a due falde ed infissi in alluminio, per poi accedere per il tramite di una botola mediante scala retrattile, al locale di sgombero posto con i seguenti riferimenti catastali: foglio 56 part. 149 sub 9.

"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 signora [REDACTED] è proprietaria per 1/1, detiene in possesso il bene, in quanto abitazione principale, vi abita unitamente al convivente Sergio Rubino, 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 simili, 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 e riportata la tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.



Riferimento	descrizione	ubicazione	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI CATANZARO- Zona Periferica/ Piano Casa / CZ Sala	1.000,00
Borsino Immobiliare (Valore massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI CATANZARO- Zona Centro /Sud	1.140,00

"L'ESISTENZA DI FORMALITA, 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 GIA' 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 Catanzaro, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Vincoli di tipo Paesaggistico, Idrogeologico o Storico - Artistico.

L'immobile pignorato essendo posto in un contesto condominiale, e risulta gravato da spese condominiali, sentito l'Amministratore riferisce che non vi è alcun arretrato condominiale.

Le formalità a carico degli 'immobili pignorati risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 24/08/2023 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 11/12/2019 – Registro Particolare 13342 Registro Generale 16638 – Pubblico Ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 103306/28172 del 19/11/2019.
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI;
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/05/2020 – Registro Particolare 3402 Registro Generale 4443 – Pubblico Ufficiale PLACIDA SALVATORE PASQUALE Repertorio 9947/7387 del 13/05/2020.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/05/2020 – Registro Particolare 521 Registro Generale 4444 – Pubblico Ufficiale PLACIDA SALVATORE PASQUALE Repertorio 9948/7388 del 13/05/2020.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/10/2022 – Registro Particolare 12160 Registro Generale 14642 – Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO - UNEP Repertorio 6330 del 28/09/2022.
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 Catanzaro, 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 Catanzaro, l'immobile pignorato non risulta oggetto di Concessione Edilizia, per come dichiarato nell'atto di compravendita, il venditore dichiara ai sensi e per gli effetti degli art. 46, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, l'immobile è stato edificato prima del primo settembre 1967 e che successivamente per detto immobile è stata presentata al Comune di Catanzaro la denuncia di Inizio Attività prot. n. 6827 in data 08/03/1999; che detta DIA non è divenuta inefficace, che non esistono vincoli ostativi di alcun genere, né provvedimenti di rigetto della stessa né sono pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

DESTINAZIONE URBANISTICA



Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Catanzaro, l'immobile pignorato e parte della **ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A3"** (Zona di riqualificazione dei tessuti urbani esistenti aree urbane edificate ai limiti dei margini naturali).

"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 opere abusive, riferite in ordine alla volumetria realizzata, mediante la chiusura di parte di un balcone dove è stato ricavato un angolo lavanderia ed alcune difformità nella distribuzione.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante la presentare una SCIA in sanatoria, che comporta una spesa tecnica di **€ 2.100,00** oltre il pagamento degli oneri concessori ed oblazione di sanzione che saranno quantificati dal Comune di Catanzaro ed ammontanti a circa **€ 1.200,00**, oltre ad **€ 850,00** costi DOCFA necessari per la sostituzione della planimetria all' Agenzia delle Entrate Gestione del Territorio; **per una spesa complessiva di € 4.150,00 (quattromilacentocinquanta/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 G**

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 simili; 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 € 1.000,00 + Borsino immob. € 1.140,00=2.140,00/2= **€/mq 1.070,00**

DETERM1NAZIONE DEL LOTTO VENDIBILI E DEL VALORE TOTALE DELLIMMOBILE

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

Determinazione della superficie

Chiusura balcone	2,53	1,1	2,78
ingresso	2,71	0,9	2,44
	3,55	0,71	2,52
cucina	3,93	1,95	7,66
WC	2,06	1,98	4,08
letto	3,83	3,54	13,56
soggiorno	2,89	3,5	10,12
pareti			15,00
locale di sgombero			19,00
		mq	77,16

Lotto : Fg 56 Mapp. 149 sub. 9 Cat. A/3 mq 77,16 x € 1.070,00= € 82.559,06;

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, **il valore**

complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 82.559,06 (ottantaduemilacinquecentocinquantanove/06)

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 15.11.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Elio Cosentino



ALLEGATI:

Documentazione Fotografica

- A) Decreto di nomina**
 - B) Comunicazione di accettazione incarico**
 - C) Verbale di sopralluogo**
 - D) Planimetrie e visura catastali**
 - E) Quotazioni immobiliari**
 - F) Ispezioni ipotecaria**
 - G) Copia dell'atto di proprietà e Certificato A.P.E.**
 - H) Piantina dello stato di fatto dell'immobile**
- Norme tecniche di attuazione e stralcio PRG zona A3**

