

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Consulenza Tecnica d' Ufficio**

**Oggetto: Procedura Esecutiva n° 48/2021 BNL S.p.a. contro** [REDACTED] [REDACTED]

In data 21/02/2022, il sottoscritto Geom. Raffaele Sestito iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Catanzaro con il n° 2918 e nell'albo dei periti di fiducia del Tribunale di Catanzaro con il n° 1980, e' stato nominato dal Giudice dott. Luca Mercuri Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento cui in oggetto.

Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha visionato i fascicoli e oltre al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 secondo comma c.p.c. e alla stima del valore degli immobili pignorati, sono stati posti i seguenti quesiti:

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonche' l' eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata ) ;
- Il titolo di proprieta' del bene in capo al debitore esecutato nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore o se occupato da terzi con indicazione del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 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 atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe;
- Al fine di una maggiore vantaggiosita' della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- In caso di comproprietari, la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- L'esistenza di formalita', 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;

- 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;
- 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;
- 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 istanza 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 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;
- La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

## **SOPRALUOGO E RILIEVI**

A seguito di accordo con il sottoscritto, il custode Giudiziario Avv. Maria Mastria, fissava l'accesso agli immobili oggetto di procedura per il giorno 18 Marzo 2022 alle ore 10:00.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto insieme al Custode Giudiziario si recava presso la suddetta località dove era presente il sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione, alla presenza dei quali il sottoscritto ha potuto realizzare servizio fotografico ed effettuare le verifiche planimetriche sulla scorta di elaborati catastali estratti presso il N.C.E.U. di cui si allega servizio fotografico (All. E) e piante di rilievo (All. B) e catastali (All. C).

Successivamente al sopralluogo, il sottoscritto ha effettuato le opportune ricerche della documentazione necessaria presso gli uffici preposti, in particolare sono state effettuate



ricerche presso Studio Notarile, al fine di acquisire il titolo di proprieta' del bene, presso l' Agenzia del Territorio, con l'acquisizione di visure e planimetrie catastali dell'immobile, e presso il comune di Botricello al fine di visionare la documentazione relativa al titolo edilizio dell'immobile e verificare quindi la regolarita' edilizia e urbanistica dello stesso.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

Acquisiti tutti gli elementi utili necessari durante i sopralluoghi, e alla luce di quanto riscontrato in fase di studio della documentazione reperita presso gli uffici preposti il sottoscritto C.T.U. puo' ora dare risposta ai quesiti:

-

**Quesito 1)** *“Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene nonche' l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata;”*

L'immobile oggetto del presente procedimento e' ubicato nel comune di Botricello e precisamente in via Dante Alighieri n. 25, e' identificato al N.C.E.U. al foglio **n° 5 particella 316 sub. 2 - 3** categoria A3 rendita € 284,05 piano terra costituito da un appartamento per civile abitazione e corte di pertinenza, lo stesso fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra costituito da tre appartamenti di cui il piano primo e secondo hanno ingresso dal vano scala in comune mentre l'appartamento oggetto di esecuzione ha ingresso autonomo dalla via Dante Alighieri, inoltre e' pertinenza esclusiva dell'immobile corte esterna posizionata sul lato posteriore, confina con la via Dante Alighieri sul lato nord, con fabbricato di altra proprieta' identificato al foglio 5 particella 396 sub. 1 sul lato ovest, con fabbricato di altra proprieta' identificato al foglio 5 particella 257 sul lato est e con corte di proprieta' sul lato sud.

Il fabbricato cui l'appartamento fa parte e' realizzato con struttura portante in muratura solai in latero cemento, compagnature esterne in muratura mentre le rifiniture interne sono costituite da infissi esterni in alluminio, porte interne in legno, pavimenti e rivestimenti in piastrelle in ceramiche. Lo stesso si compone da un ingresso salone, un vano cucina, un disimpegno dal quale si accede sul lato sinistro ad un bagno e una camera da letto mentre sul lato destro si accede ad una seconda camera da letto infine frontalmente e' presente una finestra balcone dal quale si accede ad un'area di corte esterna di pertinenza.



L'appartamento ha una superficie netta calpestabile pari a mq. 97,00 e superficie lorda pari a mq. 122,30 mentre la corte esterna ha una superficie pari a mq. 40,00.

Il tutto e' meglio specificato nell'allegato servizio fotografico ( All. E ) e da piante dei locali (All. B)

Si e' rilevato inoltre che per l'immobile non sono presenti le condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

**Quesito 2) *“Il titolo di proprieta' del bene in capo al debitore esecutato nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;”***

Gli immobili sono pervenuti al sig. [REDACTED] [REDACTED] in forza dell' atto di compravendita Repertorio n. 10444 del 27/12/2016 a rogito del notaio Dott. Andrea Proto di Crotone registrato a Crotone il 10/01/2017 al n. 94 serie 1/T.

**Quesito 3) *“Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore,, 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;”***

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dal proprietario sig. [REDACTED] [REDACTED].

**Quesito 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 atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe”***

Il metodo si stima che si ritiene opportuno utilizzare e' di tipo sintetico-comparativo tale metodo finalizzato alla determinazione del prezzo base di vendita comporta una serie di operazioni tra le quali la comparazione del bene stesso in base ad una scala di prezzi noti con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene da valutare tenendo conto altresì l'andamento del mercato immobiliare.



L'esigenza di mercato alla quale ci si riferisce per la determinazione del valore del bene risulta da opportune indagini sul luogo, ponendo a confronto lo stesso con altri esistenti nella zona e avente stessa destinazione, tenendo in considerazione tutti i fattori che possono influire nella determinazione del valore, tipo l'ubicazione, la posizione, il grado di finiture.

A seguito di indagini eseguite si è potuto verificare che risulta alquanto difficoltoso poter reperire atti di compravendita recenti riguardanti immobili simili al bene da valutare ubicati nella zona che oltretutto potrebbero portare a valutazioni erronee in considerazione del fatto che il mercato immobiliare è in continua evoluzione e cambiamento. Pertanto il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato mirate avvalendosi di borsini immobiliari e contatti con agenzie del settore immobiliare che hanno una certa conoscenza dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto esposto, dopo le opportune indagini esperite, si è ritenuto assegnare un valore di mercato **€ 600,00/mq.** per abitazioni di tipo economico. La suddetta valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona per immobili simili, che in questo periodo risulta alquanto scarsa, pertanto le quotazioni immobiliari risultano al di sotto di quelle che potrebbero essere in condizioni di mercato normale.

La valutazione al metro quadro di cui sopra risulta sulla stessa linea a quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che valuta la zona per unità immobiliari destinate ad abitazioni di tipo economico da € 550/mq a € 700,00/mq in condizioni normali.

Si procede al calcolo della consistenza degli immobili, pertanto si ha:

Calcolo consistenze:

Superficie commerciale	mq.122,30
Corte mq. 40,00 x 10% =	mq. 4,00
<b>Totale consistenza</b>	<b>mq 126,30</b>

Stima:

L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato in muratura portante a tre piano fuori terra, lo stesso è stato realizzato in forza della licenza edilizia rilasciata dal comune di Botricello n. 274 del 16/08/1968 che riguardava la realizzazione del solo piano terra che è oggetto della presente perizia e licenza edilizia n. 499 del 09/03/1973 che riguardava la sopraelevazione del fabbricato.



E' da specificare che a seguito di rilievo dell'immobile, di cui si allega pianta di rilievo, si e' potuto verificare che le distribuzioni interne dello stesso risultano difformi rispetto a quanto riportato nell'elaborato grafico delle concessione edilizia ultima e nelle planimetrie catastali, pertanto per poter trasferire l'immobile necessita sanare tale situazione con la redazione di una Scia in sanatoria e variazione catastale.

Alla luce di quanto su detto si ha:

**Totale valore di stima** mq. 126,30 X € 600,00 = € **75.780,00**

**Quesito 5)** *“Al fine di una maggiore vantaggiosita' della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;”*

Non si rileva a parere del sottoscritto una maggiore vantaggiosita' della vendita nella formazione di lotti separati.

**Quesito 6)** *“In caso di comproprietà, la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli”*

Nel caso in esame il bene risulta di proprietà del solo sig. [REDACTED] [REDACTED].

**Quesito 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”.*

Non sono presenti vincoli e oneri condominiali poiché non e' stato costituito nessun condominio.

Si ribadisce quanto descritto sopra relativamente ai vizi dal punto di vista urbanistico e catastale relativamente alle diverse distribuzioni interne non conforme rispetto alle planimetrie



catastali e alla concessione in sanatoria rilasciata per cui necessita la redazione di Scia in sanatoria e variazione catastale.

**Quesito 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 proprieta' ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

Da indagini si e' potuto verificare che il bene pignorato non e' gravato da uso civico

**Quesito 9)** *“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”*

Il bene oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato realizzato con licenze edilizie rilasciate dal comune di Botricello n. 274 del 16/08/1968, con cui e' stato realizzato il piano terra che e' oggetto di esecuzione e successiva licenza edilizia n. 499 del 09/03/1973 con la quale e' stata realizzata la sopraelevazione del fabbricato non oggetto di esecuzione immobiliare.

Quindi l'immobile al piano terra oggetto di esecuzione risulta regolare dal punto di vista urbanistico salvo difformita' rispetto alla suddetta concessione per cio' che attiene le divisioni interne e la chiusura di una finestra sul lato posteriore.

Tali difformita' sono sanabili previo la redazione di Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e variazione catastale. Non e' presente la dichiarazione di agibilita' dell'immobile.

**Quesito 10)** *“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 istanza 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 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”**

A seguito della verifica dell'immobile in sede di sopralluogo e dalla visione della documentazione urbanistica sopra citata, come già specificato, risultano delle difformità per ciò che attiene le divisioni interne dell'appartamento e la chiusura di una finestra sul lato posteriore del fabbricato, tale situazione è sanabile con la redazione di Scia in Sanatoria per diversa distribuzione interna e chiusura vano finestra con variazione catastale il cui costo è quantificabile in € 3.500,00 + iva e cassa.

**Quesito 11) “La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio dell' A.P.E. (attestato di prestazione energetica).”**

Gli impianti esistenti sono costituiti dall' impianto elettrico e di riscaldamento a radiatori alimentato con caldaia murale a gas.

Da un'analisi dell'involucro edilizio e con riferimento al D.L. 192/2005 e s.m.i. l'immobile si può classificare nella classe energetica “F” come si evince dall' Attestato di Prestazione Energetica allegato ( All. G ).

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e avendo espletato completamente il mandato conferito, rassegna la presente relazione costituita da n° 8 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

- All. A – Planimetrie con individuazione immobile
- All. B – Piante Rilievo
- All. C – Visure e piante Catastali
- All. D – Titolo di proprietà
- All. E – Servizio Fotografico;
- All. F – Verbale di sopralluogo;
- All. G – Attestato di Prestazione Energetica

Catanzaro lì 12/05 /2022

IL C.T.U.  
**Geom. Raffaele Sestito**

