

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. VINCELLI PIERPAOLO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 5/2021 R.G. ESPR.

UBI BANCA SPA / [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

F.to Il CTU

Ing. Antonio De Nigris



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Antonio De Nigris".



Il sottoscritto ing. Antonio De Nigris nato a Eboli (SA) il 04-06-1971, con studio in Catanzaro Via Francesco Crispi 98, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Catanzaro num. 2393, nominato CTU relativamente alla procedura esecutiva immobiliare num. 05-2021, giudice Dott. Vincelli Pierpaolo, di seguito espone la relazione in riferimento ai quesiti posti.

PREMESSA

- In seguito all'incarico ricevuto il sottoscritto ha preso visione della documentazione in atti ed in particolare della presenza della Certificazione Notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., redatta dal Notaio MARCO TATARANO distretto di Bari.
- In data 28-06-2021, previa comunicazione inviata alle parti interessate a mezzo mail/pec/telegramma, ho eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare.
- che in data 30-09-2021 veniva richiesta ed accettata una proroga per l'invio della CTU di giorno 60

RISPOSTE AI QUESITI

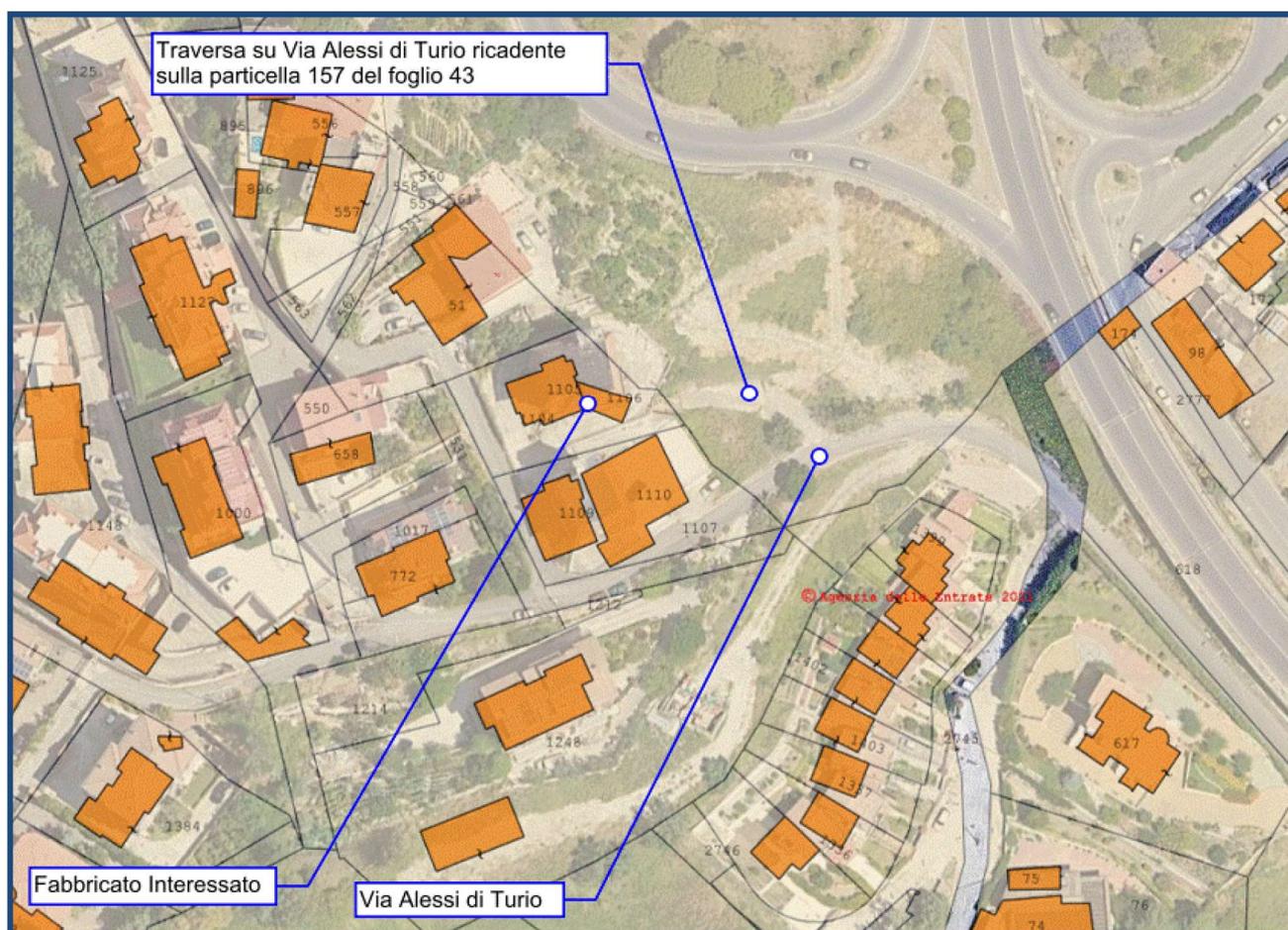
QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE;

- **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI** : gli immobili si posizionano al piano seminterrato di un fabbricato composto da piano terra, primo secondo terzo e quarto. Hanno un unico accesso da via Alessi di Turio del comune di Catanzaro. Internamente si presenta parzialmente rifinito. Una parte risulta pavimentata. E' presente un WC e vari locali tutti adibiti a deposito.



Durante il sopralluogo del 28-06-21 si è constatato che gli immobili risultavano liberi da persone e da cose. Si evidenzia inoltre :

- Catastralmente risultano due unità immobiliari che di fatto sono unite tra di loro in un unico immobile con destinazione deposito;
- Nella zona dell'ingresso si evidenziano infiltrazioni di acqua e liquami.
- Attualmente si accede all'immobile unicamente attraverso un tratto di strada secondaria che si dirama da Via Alessi di Turio fino all'unica porta di ingresso dell'immobile.
- Dall'Estratto di Mappa si evince che tale tratto di strada ricade su un'altra particella intestata al Demanio dello Stato.



Sovrapposizione Catastale/Foto Aerea

- Internamente si evidenzia una difformità rispetto alla planimetria catastale.



- ESAME ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE 9697/99 DEL 30-07-2000.

L'Intero fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia num. 5968/95 del 24-03-1999 e successiva Concessione di Variante num. 9697/99 del 31-07-2000.

Esaminando gli elaborati progettuali allegati alla variante si evidenziano delle difformità tra la situazione di fatto e la situazione progettuale approvata, sia interne che esterne.

- Internamente si riscontra sia una diversa distribuzione degli ambienti, sia che il vano scala non arriva fino al piano seminterrato. In base al progetto approvato l'immobile era costituito da più ambienti indipendenti, destinati a garage e deposito, ed accessibili sia dall'interno attraverso un disimpegno al quale si accedeva dalla scala; sia dall'esterno attraverso delle porte garage.

Di fatto il locale ha un unico accesso tramite un'unica porta garage.

- Esternamente si riscontra una diversa disposizione degli spazi destinati a parcheggio, a viabilità ed a verde, relativi all'intero lotto edificatorio. Il progetto prevedeva l'accesso al lotto da due ingressi di cui uno su Via Alessi di Turio. Con una viabilità interna si accedeva ai vari parcheggi ed ai locali interrati o seminterrati attraverso porte garage.

Attualmente, come si evince dalla foto aerea di seguito riportata, si ha un unico accesso al lotto da via Stanislao di Chiaro, ed inoltre gli spazi interni sono stati destinati diversamente.





In particolare si riscontra che l'accesso da via Alessi di Turio non c'è e che l'area interna al lotto destinata a verde, parcheggio e viabilità risulta occupata da un altro corpo di fabbrica riportato in catasto al foglio 43, particella 1110.

Quindi diversamente dalla situazione progettuale, non è possibile accedere al locale oggetto di perizia dall'ingresso previsto su Via Alessi di Turio.

Attualmente si accede unicamente attraverso un tratto di strada secondaria che si dirama da Via Alessi di Turio fino all'unica porta di ingresso dell'immobile. Tale tratto di strada ricade su un'altra particella intestata al Demanio dello Stato.

In definitiva ad oggi si accede all'immobile attraverso un'unica porta garage tramite una strada che ricade su altra proprietà.



- **DATI CATASTALI** : gli immobili sono riportati in catasto fabbricati per come si seguito indicato :

- Foglio 43, Particella 1105, sub 10, categoria C/2;

- Foglio 43, Particella 1106, sub 3, categoria C/2;

Si precisa che gli immobili risultano "uniti" infatti trattasi di un unico immobile avente una superficie catastale di mq 157 ed una consistenza catastale di mq 150.

Da tali visure gli immobili risultano intestati alla società : [REDACTED]

- **CONFINI CATASTALI** : L'intero fabbricato si posiziona nella particella 1104 del foglio 43, identificata come area urbana in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] I confini sono : a NORD particella 51 e 157 e poi a seguire in senso orario particella 157, 1107 e 531, tutte del foglio 43.

- **RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA** : Durante il sopralluogo ho effettuato fotografie sia all'interno dell'immobile che all'esterno. Tali foto sono riportate nell'allegata Relazione Fotografica.

QUESITO N. 2 - IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI;

Come riportato nella Certificazione Notarile, l'immobile risulta intestato alla : [REDACTED]



████████████████████, per averlo edificato su un terreno pervenuto alla stessa a mezzo atto di compravendita del 4-2-1999 rep. 17501 per Notaio Gianluca Perrella in Catanzaro.

L'intero fabbricato è stato realizzato con la Concessione Edilizia num. 5968/95 del 24-03-1999 e successiva Concessione di Variante num. 9697/99 del 31-07-2000.

QUESITO N. 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;

L'immobile come sopra individuato è pervenuto alla ██████████ a mezzo di concessione edilizia diretta.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi da persone e da cose.

QUESITO N. 4) - 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).

Al fine di procedere con la valutazione dell'immobile si è ritenuto congruo procedere con la stima applicando i valori OMI reperiti presso l'Agenzia delle Entrate. L'immobile si posiziona al piano seminterrato di un fabbricato di più livelli ubicato in una zona semiperiferica con destinazione prevalentemente residenziale.



Dalla tabella di seguito riportata reperita presso il sito dell'Agenzia delle Entrate si rileva un valore di mercato per i box che varia dai 540 ai 590 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA G. DA FIORE, VIA L. DELLA VALLE, VIALE DE FILIPPIS, RIONE SANT ANTONIO

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 4

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 | 1150 | 1200 | L | 5 | 5,6 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 960 | 1100 | L | 3,3 | 3,9 | N |
| Box | NORMALE | 540 | 590 | L | 2,9 | 3,1 | N |
| Posti auto coperti | NORMALE | 440 | 455 | L | 2,3 | 2,5 | L |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 295 | 320 | L | 1,4 | 1,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1200 | 1400 | L | 5,3 | 5,7 | N |

L'immobile oggetto di perizia ha destinazione C/2 deposito. Si ritiene congruo applicare un prezzo a mq €/mq 550,00 anche in considerazione della considerevole superficie commerciale dell'immobile;

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale di mq 157, risulta un valore di mercato pari a euro :

$$\underline{\underline{\text{MQ } 157 \times \text{€}/\text{MQ } 550 = \text{€ } 86.350,00}}$$



QUESITO N. 5) - AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI;

Considerata la particolare posizione plano-altimetrica non si ritiene fattibile una divisione dell'immobile.

QUESITO N. 6) - IN CASO DI COMPROPRIETÀ, LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALE CONGUAGLI;

Dagli atti di causa l'immobile risulta intestato unicamente alla : ██████████

██████████ per averlo edificato su un terreno pervenuto alla stessa a mezzo atto di compravendita del 4-2-1999 rep. 17501 per Notaio Gianluca Perrella in Catanzaro.

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 EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Dalle ricerche fin ora eseguite non sono stati rilevati vincolo o oneri vari gravati sul bene. Si segnala comunque la presenza di infiltrazioni in corso alla data di effettuazione del sopralluogo.



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 SUDETTI TITOLI;

Dalle ricerche fin ora eseguite l'immobile oggetto di perizia non risulta gravato da censo, livello, o uso civico.

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; 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;

- CONFORMITÀ URBANISTICA : L'intero fabbricato è stato realizzato con la Concessione Edilizia num. 5968/95 del 24-03-1999 e successiva Concessione di Variante num. 9697/99 del 31-07-2000. L'immobile come già sopra evidenziato presenta delle difformità sia interne che esterne.



Dalle ricerche finora eseguite presso gli archi comunali non sono state rinvenute istanze di condono.

Per le difformità interne riscontrate si ritiene che possano essere sanate previa presentazione di un istanza di concessione in sanatoria ai sensi della vigente normativa in materia. Il costo di tale progettazione si quantifica in euro 10.000,00 compreso progettazione architettonica, strutturale, variazione catastale e in fine Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per le difformità esterne, dalle quali ne deriva che l'unico accesso all'immobile avviene attraverso una porta garage che affaccia su una strada secondaria posizionata su altra proprietà che si dirama da Via Alessi di Turio, per la regolarizzazione di tale situazione di fatto necessita la costituzione di una servitù di passaggio, il cui costo, previa verifica di fattibilità, si quantifica circa in euro 5.000,00;

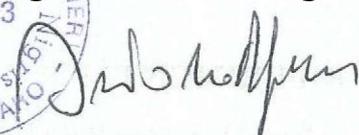
QUESITO N. 10) - LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA) AL COSTO PRETASSATO DI € 200,00;

Trattandosi di un immobile con destinazione deposito non essendo dotato di impianto termico, non necessita la redazione dell'APE ai sensi della vigente normativa in materia.

Il CTU con osservanza

Catanzaro, lì 30-11-2021

F.to Il CTU
Ing. Antonio De Nigris



ALLEGATI :

A – Visure Catastali ;

B - Elaborato planimetrico;

C - Estratto di mappa;

D – Planimetria Catastale;

E - Relazione Fotografica del 28-06-2021;

F – Visura Camerale.

G – Copia elaborati progettuali allegati alla Concessione edilizia in Sanatoria num. 9697/99 del 31-07-2000;

