

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. 62/2021 r. g. espr.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geometra Eugenio Marino



TRIBUNALE DI CATANZARO

SIG. Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Mercuri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella

Procedura esecutiva immobiliare n. 62/2021 r. g. espr.

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

In data 08.01. 2022 , il sottoscritto Geometra Eugenio Marino, è stato nominato nella Causa suddetta, C.T.U.. Dopo aver accettato e prestato il giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

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'articolo 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 esecuzione 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 dei 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 do comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali 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 del 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 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Si è proceduto ad effettuare, dietro convocazione dell'esecutato da parte del Custode Giudiziario Avvocato Vincenzo Iritano, il primo sopralluogo in data 28 gennaio 2022, al quale erano presenti il Signor Avvocato Vincenzo Iritano, il sottoscritto; ho provveduto ad effettuare elaborato fotografico e misurazione dell'immobile oggetto della presente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dall'Avvocato Iritano per poi inoltrarlo al Signor Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1.

L'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 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 esecuzione immobiliari);

immobile 1: appartamento sito nel comune di Sersale (CZ) alla Via Pagano 49, posto al P.T. distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Sersale (CZ) al foglio 20 particella 456 subalterno 5 categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale: € 103,29. Costruito in aderenza con altri immobili di proprietà salvo altri salvo altri.

L'immobile anche da quanto si può desumere dall'atto di provenienza non ha usufruito di agevolazioni statali nella costruzione, ristrutturazione etc.



Elaborato fotografico immobile



Larghetto pagano al p.t. ingresso



affaccio su via del Sole p.1



cucina



soggiorno



Disimpegno



Camera da letto



Balcone camera da letto con affaccio su via del Sole



Bagno



Disimpegno con scala in legno che porta al piano superiore

non presente nella planimetria catastale



Piano rialzato con cameretta ragazzi



Quesito 2:

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

immobile 1: appartamento sito nel comune di Sersale alla Via Larghetto Pagano
49 posto al P.T. distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Sersale
(CZ) al foglio 20 particella 465 subalterno 5 categoria catastale A/3, classe 2,
consistenza 4 vani, rendita catastale: € 103,29.

IN TESTA AI SIGNORI:

proprietaria per $\frac{1}{2}$ in regime di
comunione dei beni con ;

proprietario per $\frac{1}{2}$ in regime di
comunione dei beni con

Titolo di proprietà:



N. 62440 DEL REP. * N. 7712 DELLA RACC. -

VENBITA

-----REPUBLICA ITALIANA-----
L'anno duemilaquattro, il giorno tredici del mese di maggio,
in Sersale, alla via Indipendenza.

-----13 maggio 2004-----
Innanzi a me Dott. Gianluca Perrella, Notaio in Catanzaro,
iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Catan-
zaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza l'assi-
stenza dei testimoni per concorde rinunzia delle Parti, aventi
i requisiti di legge, sono comparsi:-----

REG. A. CATANZARO
26-05-04
AL N. 1848
SERIE 47 VOL. 1
CON € -----
Trascritto a Catanzaro
in data 07.05.04
R. G. 10067
R. P. 6918

Notario
DOTT. GIANLUCA PERRELLA
Catanzaro - Corso Mazzini 74 - tel. 0961-720584 - E-mail: gperrella@notariato.it



Detti Componenti, della cui identità personale sono certo,
convengono e stipulano quanto segue:-----
1° =

relli, che acquistano, in comunione legale, la proprietà del
seguente immobile in Sersale, Larghetto Pagano n. 49, e preci-
samente:-----
- appartamento al piano terra, di vani catastali quattro, con-
finante con Larghetto Pagano, , pro-
prietà , via Del Sole, iscritto nel Catasto Fab-
bricati del Comune di Seersale, con i seguenti estremi:-----
*** foglio 20, particella 465 sub. 5, Larghetto Pagano n. 49,
zona censuaria U, piano T, categoria A/6, classe 3, vani 4,
R.C. Euro 45,45.-----
2° = Il sopradescritto bene viene venduto a corpo, nello stato
di fatto attuale, già noto alla Parte acquirente, con i rela-
tivi diritti, accessioni e pertinenze.-----
3° = Il prezzo è determinato in Euro 5.300,00 (cinquemilatre-
cento/00), somma che i Venditori dichiarano di avere ricevuto



prima d'ora dalla Parte acquirente in favore della quale, pertanto, rilasciano finale quietanza liberatoria, rinunciando all'ipoteca legale.

4° = La Parte Acquirente viene immessa oggi stesso nel possesso legale e materiale, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

5° = I Venditori garantiscono che l'immobile venduto è di loro assoluta ed esclusiva proprietà, pervenuto in forza di di successione legittima alla signora _____ in data 20 febbraio 2002 (denuncia di successione registrata a Torino il 5 agosto 2002 al n. 11 Vol. 137) , nonché libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli e diritti reali o personali di godimento a terzi spettanti.

Le Parti dichiarano di avere esperito direttamente gli accertamenti di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni presso la Conservatoria dei RR.II., presso l'UTE e presso i Registri dello Stato Civile competenti, nonché gli accertamenti urbanistici, rinunciando ad ogni ulteriore indagine. Pertanto, espressamente e concordemente tra loro, sollevano me notaio da ogni responsabilità a riguardo.

6° = Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa edilizia, la Parte alienante, consapevole delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, attesta:

- che le opere relative al bene oggetto del presente Atto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

7° = Imposte, tasse e spese del presente atto e delle dipendenti formalità cedono a carico della Parte Acquirente.

Richiesto, ho ricevuto il presente atto scritto da persona di mia fiducia e in parte da me Notaio, su un foglio per pagine quattro sin qui, che ho letto ai Componenti i quali lo approvano.

F.to: _____

RISEI



Quesito n. 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 dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni, l'immobile è proprietà dei Signori

proprietaria per $\frac{1}{2}$, e

proprietario per $\frac{1}{2}$. In regime di comunione dei

beni, al momento del sopralluogo nell'abitazione era presente il Signor

il quale dichiarava che l'abitazione è la casa familiare e che la stessa è occupata da suo nucleo familiare composto da il Signor la

e i propri due figli di cui un minore affetto da patologie invalidanti.

Quesito n. 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);

Quindi si è proceduto a comparare beni simili presenti nella zona del bene (quindi bene foglio 20 particella 456 subalterno 5) oggetto della presente vendita, riscontrando i prezzi (vi è un mercato immobiliare del tutto o quasi inesistente), ho effettuato indagini con le maggiori agenzie immobiliari presenti nel territorio,



Trilocale Vico Secondo San Pasquale, Sersale
Sersale • Vico Secondo San Pasquale

€ 30.000 3 locali 70 m² superficie 1 bagno T piano

Descrizione

TRILOCALE INDIPENDENTE IN CENTRO A SERSALE (CZ)

RIF. 323273 - Prova la Video Visita di Homepal al telefono, direttamente con il proprietario! Vendesi o affittasi trilocale indipendente con vista panoramica a due passi da Piazza S. Pasquale.

L'appartamento disposto su due livelli (primo e secondo piano) è composto da soggiorno e cucinotto, balconata e ripostiglio (primo piano)

due camere da letto, un bagno ed un soppalco (secondo piano).

Termoautonomo con radiatori in alluminio, dotato di caldaia a metano con regolare revisione e altresì dotato di camino a legna.

Ha doppi infissi in alluminio e cappotto termico ad ovest; il tetto è in pannelli coibentati.

Prezzo da concordare.

ne è scaturito che per gli immobili simili a quelli oggetto della presente in paese c'è una variazione di prezzo tra € 250,00 e € 600,00 in base all'anno di costruzione, delle finiture, della posizione e della pezzatura, dell'accessibilità della zona quindi per tutto quanto sopra risulta che dell'appartamento in oggetto in base alla sua pezzatura le buone rifiniture interne ma posizionata in un sito accessibile a piedi o con autovetture di piccolissime dimensioni (si vedano foto), il piano secondo(stanzetta ragazzi) e la scala urbanisticamente e catastalmente abusive avrà un prezzo di mercato di € 250,00/mq quella urbanisticamente regolare e € 50/mq la parte al piano primo abusiva quindi essendo l'appartamento catastalmente di mq 112 di cui abitabile ad esclusione dei muri mq 76 quelli regolari e mq 16 circa quelli che non risultano ne catastalmente e neppure urbanisticamente regolari, posti al piano primo con accesso tramite scala in legno interna (si vedano foto) si avrà :

mq 76 x €/mq 300,00= € 22.800,00

mq 16 x €/mq 100,00= € 1.600,00



per un totale complessivo di € 24.400,00.

Quesito n. 5.

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

Nel caso specifico non si può assolutamente separare quindi sarà un unico lotto.

Quesito n. 6.

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

I beni della presente non sono divisibili oltre i lotti già individuati.

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;

non vi sono oneri e vincoli di nessuna natura, non è un'immobile facente parte di un condominio.

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 del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalla lettura degli atti risulta che i beni pignorati sono di proprietà del debitore esecutato, e non risultano essere gravati 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;

Si è fatto sopralluogo presso il comune di Sersale ufficio urbanistica e redatto apposito verbale di sopralluogo (allegato alla presente) dal quale si è potuto constatare la non regolarità urbanistica dell'immobile , lo stesso risulta essere un immobile costruito ante 1967 ed avere un asola denuncia di inizio attività edilizia del 2005 nella quale risulta esserci un solo piano e un sottotetto non abitabile e senza accesso interno. Pertanto da questo punto di vista l'intero immobile risulta essere privo di regolarità urbanistica; anche se nel verbale di sopralluogo l'ingegnere Francesco Colosimo l'Istruttore dell'Area Tecnica dello stesso Comune mi dichiarava che il fabbricato potrà essere sanato con una scia in sanatoria (si veda allegato).



Verdine di ocaso agli atti:
per il comune di Sordani
è presente il Simbrygare [redacted]
[redacted] istruttore capo tecnico
urbanistico, abbiamo pure ripreso
della pratica edilizia 20/05,
si è riscontrato che [redacted] nel
progetto presentato non è stato
inserito lo scalo di ocaso
al piano scalo dell'esperto
dove si trova la camera dei
bambini, quindi per quanto
riguarda l'ufficio urbanistica
nullo atto di rilascio di
una scia in sanatoria presso
proprietario della stanza e
dichiarazione di € 516,00
per oblazione per scia in
sanatoria e € 4500 per
obiettivi di segreteria.

Sordani 25/05/2022

IL C.T.U.



IL TECNICO ISTRUTTORE

DEL COMUNE DI SORDANI

BERGAMO [redacted]

Quesito n. 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 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in



sanatoria;

Dai controlli effettuati presso gli Uffici Comunali come già puntualizzato nel quesito 9 l'appartamento sembrerebbe, secondo quanto dichiarato dal tecnico istruttore dello stesso comune, poter essere sanato previa presentazione di una scia in sanatoria e pagamento degli oneri previsti, per un costo complessivo (scia in sanatoria, variazione catastale e oneri) di circa € 5.000,00(cinquemila/00).

Quesito n. 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;

Ho ritenuto di non redigere il certificato di prestazione energetica APE in quanto se si dovrà presentare la scia in sanatoria lo stesso certificato dovrà essere redatto con le superfici e quindi volumetrie assentite urbanisticamente.

Catanzaro 18 Luglio 2022

il C.T.U.

Geometra Marino Eugenio

Firmato digitalmente

