

# TRIBUNALE DI CATANZARO

**OGGETTO:** Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 39/2019 R.G.E.

promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c/ [REDACTED] [REDACTED].

**Giudice Esecuzioni:** Dott. Luca MERCURI

**Nomina:** 19 settembre 2019

**Giuramento:** 19 settembre 2019

**Udienza:** 07 ottobre 2021

**ESPERTO STIMATORE:**

**Ing. Maria CILURZO**

Viale Cassiodoro, 19 - 88069 SQUILLACE (CZ)

Cod. Fisc.: CLRMRA79D42C352B

Iscrizione Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n° 2428.



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

*Sede Fiscale: Viale Cassiodoro, 19 - 88069 SQUILLACE (CZ)*

*mobile: +39 320.6050252*

*Codice Fiscale: CLR MRA 79D42 C352 B*

*E-mail: [ingcilurzo@gmail.com](mailto:ingcilurzo@gmail.com) pec: [maria.cilurzo@ingpec.eu](mailto:maria.cilurzo@ingpec.eu)*

La sottoscritta Ing. Maria Cilurzo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catanzaro al numero 2428, nominata Esperto per la Stima dal Giudice Dott.ssa. Song DAMIANI con provvedimento emesso il 19/09/2019, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redige la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio allo scopo di far conoscere al Sig. Giudice tutti i fatti che abbiano rilevanza nel corso della vertenza in oggetto.

### **PREMESSA**

In data 19 settembre 2019, venivo nominata e davanti al Cancelliere, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestavo giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale di udienza.

In seguito mi venivano formulati i quesiti di seguito riportati:

***CONTROLLO PRELIMINARE:*** 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 e 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 di 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, 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 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 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, 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;*
- 11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestazione prestazione energetica) al costo di € 200,00.*

Il G.E. dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub. 1), 2) e 3).

Il G.E. dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art. 173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissa e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI:**

Visionato il fascicolo relativo alla procedura in oggetto, si è constatata la presenza degli allegati. Reperita, comunque, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, è stato effettuato il sopralluogo e redatta la presente relazione in virtù di quanto in possesso.

Il sopralluogo è avvenuto il giorno 16 ottobre 2019 dopo comunicazione evasa a mezzo PEC inviata al custode giudiziario, Notaio dott.ssa Brunella Fabiano, all'Avv. Roberto Franco, legale della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., creditrice procedente e all'Avv. Fabrizio Costarella, legale della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], debitrice esecutata.

In sede di sopralluogo, alla presenza continua della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico del cespite, atti ad illustrare visivamente lo stato dei luoghi, accertando ogni elemento utile, riportando misure e osservazioni su fogli separati.

Alle ore 16:45, concluse le operazioni, si redigeva il verbale di sopralluogo.

In detta occasione, l'esecutata ha riferito che occupa il bene pignorato.

Gli accertamenti richiesti dal G.E. sono stati svolti presso i seguenti Uffici Pubblici di Catanzaro:

1. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro – Ufficio Catasto di Catanzaro** (accertamento della corrispondenza dei beni, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia dell'elaborato planimetrico; copia della planimetria catastale di riferimento ricostruzione storica delle particelle originarie);
2. Ufficio **Stato Civile del Comune di Catanzaro** (individuazione del regime patrimoniale);
3. **Archivio Notarile distrettuale di Catanzaro** (copia atto di proprietà).
4. Ufficio dell'**Agenzia del Territorio di Catanzaro on-line – ufficio Pubblicità Immobiliare** (aggiornamento delle formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
5. Ufficio **Tecnico del Comune di Catanzaro** (individuazione degli immobili ed accertamento di regolarità edilizia);

Alle operazioni preliminari è seguita un'indagine di mercato riguardante la compravendita di immobili assimilabili per tipologia ed ubicazione ai beni di cui è causa.

#### **CONTROLLO PRELIMINARE:**

*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.*

In ottemperanza alla normativa, il fascicolo telematico risulta completo per la presenza della Relazione Notarile Ventennale Sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari. Nello specifico, il Certificato Notarile datato 02/05/2019 è stato effettuato sull'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe, comprensivo dell'indicazione dei dati catastali attuali e storici.

Tuttavia, partendo dalla ricerca certificata, è stato necessario reperire i precedenti titoli di proprietà (atti di compravendita):

1. **atto di compravendita del 05/11/1981, Rep. n° 3024**, rogito notaio Dott. Iadvida PALANGE, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 21/11/1981, Vol. n° 20648 e n° 18545.
2. **atto di compravendita del 17/07/2000, Rep. n° 120263**, rogito notaio Dott.ssa Paola GUALTIERI, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/07/2000, Vol. n° 16101 e n° 12570.

#### **QUESITO n. 1:**

*L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene.*

Dalla documentazione reperita e relativa a:

1. Estratto di mappa;
2. Planimetria catastale;

3. Visura storico-catastale effettuata per immobile, si desume che l'unità immobiliare è riportata nel **N.C.E.U.** del Comune di Catanzaro, Fg. **64**, P.lla **10**, Sub. **150**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**, Superficie Catastale Totale: **132 mq** – Totale Superficie escluse aree scoperte: **127 mq**, Rendita **Euro 272,69**; derivante da **impianto meccanografico del 30/06/1987**; derivante da **variazione del 01/01/1992 del quadro tariffario**; derivante da **variazione del 01/01/1994 del quadro tariffario**; derivante da **variazione del 11/05/1995 rettifica della zona censuaria** – istanza N. 5966/95 (n° 2061/1995); derivante da **variazione del 09/11/2015** inserimento in visura dei dati di superficie.

La copertura del ventennio garantisce la visibilità del bene, provvisto di autonomo identificativo catastale, per cui non necessitano ulteriori approfondimenti nel catasto terreni.

**PERTINENZA CATASTALE:**

[REDACTED] [REDACTED] **proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni.

**1.a. Identificazione del bene**

Appartamento ubicato in un complesso edilizio (casa in linea) in Catanzaro, con accesso da Viale De Filippis "Parco Millefiori" e costituito da un corpo di fabbrica "Fabbricato due" o "F2" con sei piani superiori, un piano rialzato, oltre un piano seminterrato, servito da sei scale indicate con le lettere A-B-C-D-E-F.

L'immobile de quo è posto al piano settimo, scala F, interno n° 18, composto da: cucina, camere da letto matrimoniale, n° 2 camera da letto singola, bagno padronale, bagno di servizio, sala da pranzo oltre accessori (ripostiglio e box in alluminio su balcone).

**1.b. Identificazione catastale:** N.C.E.U. del Comune di **Catanzaro**, Fg. **64**, P.lla **10**, Sub. **150**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **6 vani**, Superficie Catastale Totale: **132 mq** – Totale Superficie escluse aree scoperte: **127 mq**, Rendita **Euro 272,69**.

**1.c. Confini catastali:** Il fabbricato, per come sopra catastalmente individuato, confina:

- con vano scala;
- con vano ascensore;
- con appartamento interno 19 della stessa scala;
- con zona di distacco da proprietà [REDACTED];
- con appartamento interno 10 della scala E;
- con cortile interno.

**1.d. Rappresentazione fotografica:**



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3

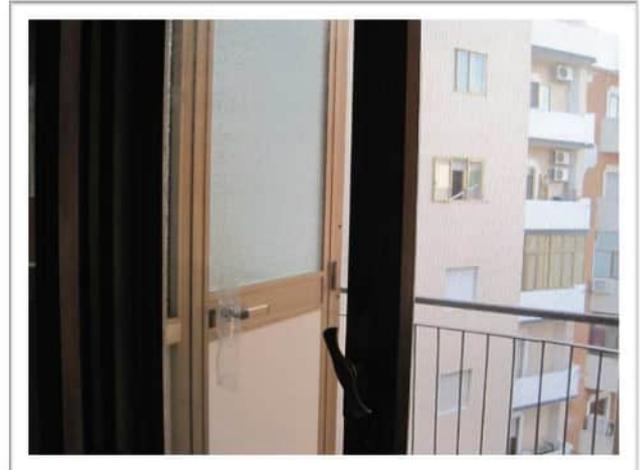


Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6

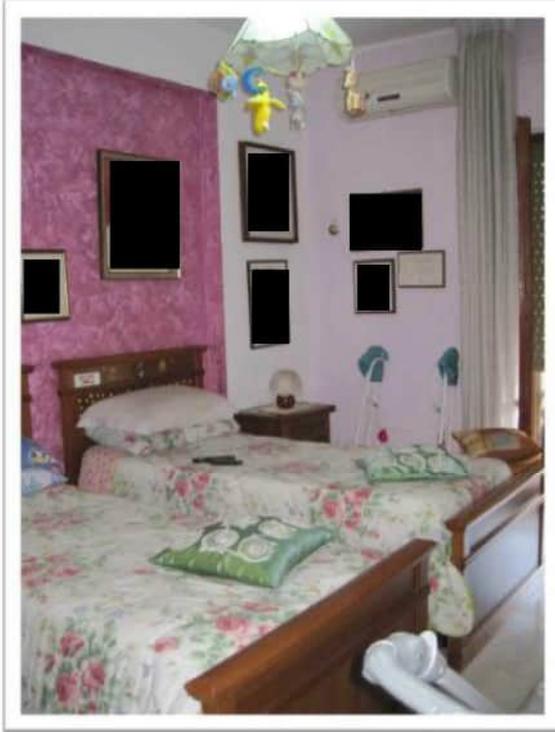


Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9

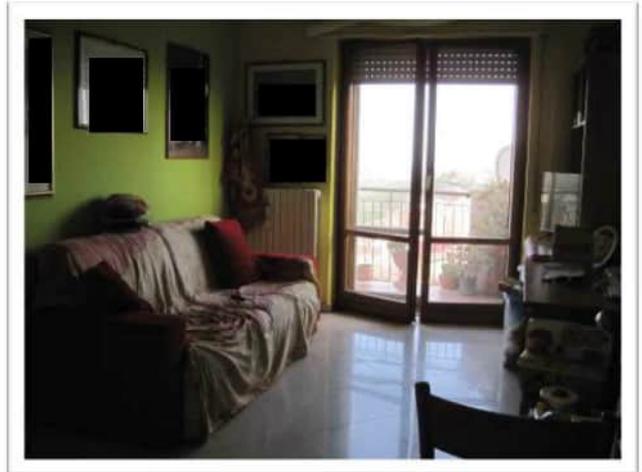


Foto n° 10



Foto n° 11

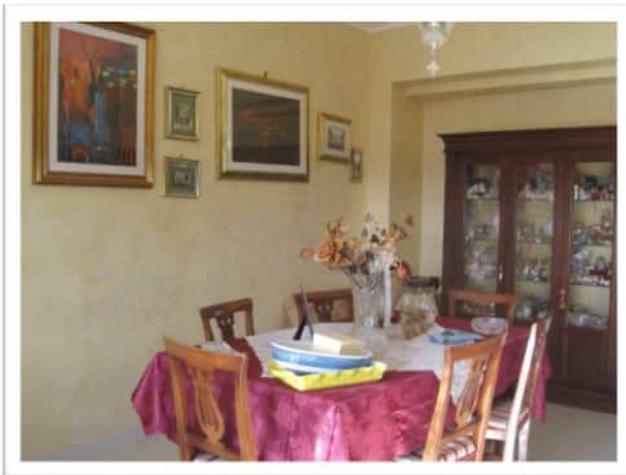


Foto n° 12

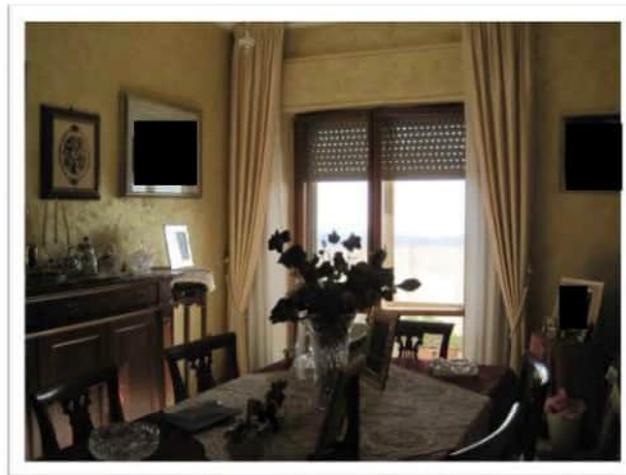


Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15

Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18



Foto n° 19

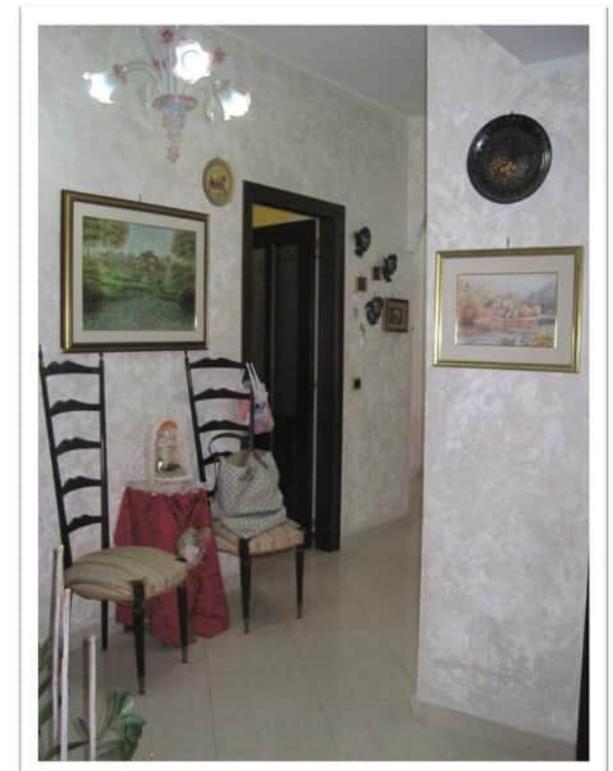


Foto n° 20



Foto n° 21

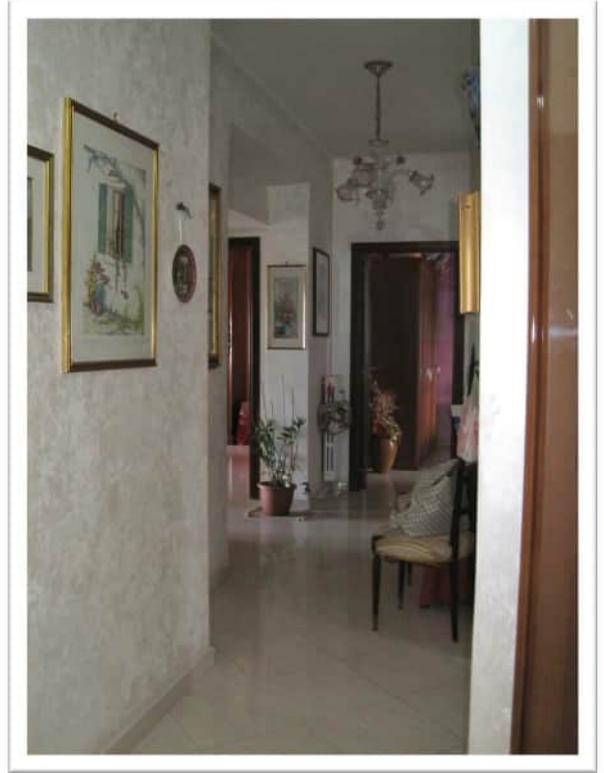


Foto n° 22

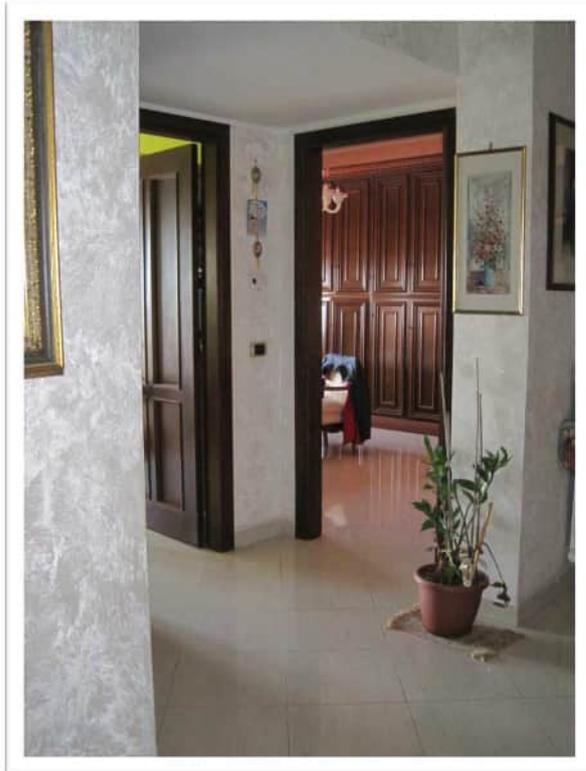


Foto n° 23

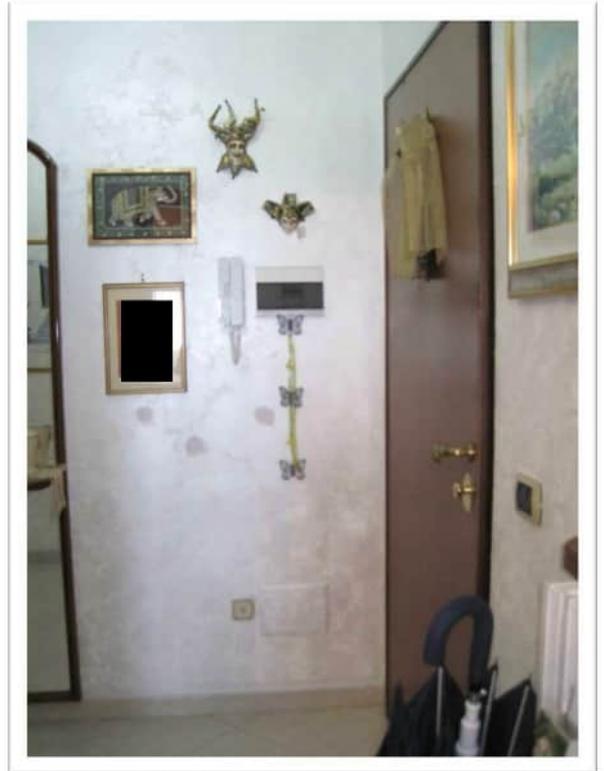


Foto n° 24



Foto n° 25



Foto n° 26

**QUESITO n. 2:**

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

Il cespite pignorato risulta essere di proprietà del debitore in virtù di **atto di compravendita del 17/07/2000, Rep. n° 120263, rogito notaio Dott.ssa Paola GUALTIERI, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/07/2000, R.G. n° 16101 e R.P. n° 12570.** In base all'art. 4 del suddetto Atto, dispone che *“L'immobile in compravendita viene trasferito da oggi nel pieno dominio e possesso della parte acquirente [REDACTED] [REDACTED], con ogni diritto, azione, ragione, servitù attive e passive, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e relative quote condominiali inerenti”.*

La visione diretta dell'atto notarile, sopra richiamato, ha confermato la titolarità del bene in capo all'esecutata.

Pertanto, si può affermare che i dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi ai dati presenti nel Data-Base dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro sia in merito all'identificativo catastale che alla pertinenza catastale.

Sono, altresì, conformi le indicazioni in merito ai diritti reali pignorati e regolarmente trascritti per come deducibile dall'atto di provenienza e dalla nota di trascrizione del pignoramento.

**Precedenti proprietari**

L'immobile in compravendita pervenne ai venditori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di ½ ciascuno dell'intero usufrutto ed al signor [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di nuda proprietà, con atto del 5 novembre 1981 a rogito Notaio Iadvida Palange da Lamezia Terme n. 73225 del Repertorio, registrato a Lamezia Terme il 12 novembre 1981 al n. 3024, e trascritta a Catanzaro il 21/11/1981 al n° 20648-18545.

**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.*

Il cespite pignorato risulta essere di piena proprietà del debitore per 1/1 in regime di separazione del bene, in virtù dell'**atto di compravendita del 17/07/2000, Rep. n° 120263, rogito notaio Dott.ssa Paola GUALTIERI, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/07/2000, R.G. n° 16101 e R.P. n° 12570.**

**PERTINENZA CATASTALE:**

[REDACTED] [REDACTED] **proprietà 1/1** in regime di separazione dei beni.

**QUESITO n. 4:**

*Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di 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).*

Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita si incentra sull'esame dei prezzi praticati nella zona per immobili simili, sull'andamento del mercato immobiliare, sul grado di urbanizzazione, sulla disponibilità di servizi, sullo stato di manutenzione, oltre che sulla posizione, la panoramicità dei luoghi, la presenza di servizi e di aree verdi pubbliche.

Dalle indagini effettuate è risultato che, per questa zona e per la relativa tipologia di abitazione A/3 abitazione di tipo civile, il valore **OMI Anno 2020 semestre II** oscilla tra € **960,00** ed € **1.100,00** al metro quadrato (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), con una media pari a circa € **1.030,00**.

Successivamente si è proceduto con l'indagine relativa ai prezzi richiesti oggi nella medesima zona, estrapolati dai **borsini immobiliari** pubblicati, ed inerenti il medesimo segmento dei cespiti in oggetto, che ha prodotto quale risultato un valore medio pari a € **833,26**, risultante dal range di € **766,85** ed € **901,12** al metro quadrato (posizione: semicentro – Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico).

La sottoscritta ha, quindi, proceduto con l'applicazione dei metodi di stima stabiliti dai **criteri IVS** (Standard Internazionali di Valutazione) per la tipologia edilizia in questione.

Più precisamente, è stata presa in considerazione la metodologia dell'M.C.A. (Market Comparison Approach) - metodo del confronto di mercato.

Il market comparison approach raccoglie i procedimenti di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto. Nella ricerca degli immobili di confronto, sono stati verificati gli indicatori economico-estimativi, sia generali che specifici dell'immobile A/3, costituiti da:

- Localizzazione;
- Dimensione;
- Destinazione;
- Tipologia strutturale;
- Tipo di contratto;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;

- Livello del prezzo – ciclo immobiliare.

Nello specifico, partendo dall'estratto di mappa, è stata effettuata una prima ricerca sulle unità immobiliari presenti nel foglio n° 64 oggetto di causa, tenendo conto della medesima categoria catastale del cespite pignorato, che ha prodotto due risultati che, comunque, non possono essere sufficienti per l'applicazione dei criteri IVS.

Pertanto, non avendo ulteriori elementi di riscontro, la sottoscritta ha inteso procedere con l'applicazione della media aritmetica tra il valore medio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed il valore medio risultante dal Borsino Immobiliare, considerando un prezzo di mercato pari ad **€ 931,63/mq**.

Effettuando, poi, la valutazione del valore estrinseco ed intrinseco dei beni, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, il grado di finiture, la tipologia abitativa, in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, si ritiene necessario applicare i coefficienti di merito/demerito in percentuale al valore di mercato particolareggiato.

In pratica, si avrà:

€ 931,63/ mq	+ 5% finiture	discrete;
	+ 5% stato di conservazione	discreto;
	+ 5% luminosità	buona;
	+ 5% esposizione	esterna;

$€ 931,63 \times (1,05 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,05) = € 581,00 \times 1,20 = € 1.117,95/mq$ .

Le superfici rilevate dell'intera unità immobiliare, sono le seguenti:

PIANO SETTIMO

Sup. Utile	mq 108,60
Sup. Lorda	mq 125,30
Sup. Lorda balcone	mq 18,30 (al 25%) = mq 4,60

**Totale: mq 129,90**

**VALORE VENALE = mq 129,90 x €/mq 1.117,95 = € 145.221,70**

**€ 145.221,70 ≈ € 145.225,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA = € 145.225,00**

#### **QUESITO n. 5:**

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

Il bene oggetto di perizia non è frazionabile in lotti separati in quanto è posto al settimo piano e si sviluppa planimetricamente sulla medesima quota.

Nella presente relazione il bene è trattato, pertanto, come lotto unico ed indivisibile.

#### **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.*

Il cespite pignorato risulta essere di piena proprietà del debitore, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], per 1/1 in regime di separazione del bene.

**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.*

L'appartamento ubicato in un complesso edilizio (casa in linea) in Catanzaro, con accesso da Viale De Filippis "Parco Millefiori" e costituito da un corpo di fabbrica "Fabbricato due" o "F2" con sei piani superiori, un piano rialzato, oltre un piano seminterrato, servito da sei scale indicate con le lettere A-B-C-D-E-F.

Il complesso immobiliare è dotato di "Condominio e relativo regolamento", pertanto:

1. La spesa annuale dell'immobile a preventivo, salvo conguaglio, è di € 486,31 suddiviso in 6 rate bimestrali;  
Carichi pendenti al 21.10.2019:
2. Spese per lavori di manutenzione straordinaria pari ad € 8.594,82;
3. Spese per riparazione impianto ascensore anno 2015;
4. Spese fisse di gestione insolute pari ad € 81,00 per luglio/agosto 2018 e ad € 81,00 per settembre/ottobre 2019;

Risultano, quindi, spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; che però non è stato possibile aggiornare in quanto la relativa PEC di richiesta all'Amministratore condominiale è rimasta inevasa.

Per l'immobile di interesse risultano le seguenti formalità:

**Compravendita:**

Il cespite pignorato risulta essere di proprietà del debitore in virtù di atto di compravendita del 17/07/2000, Rep. n° 120263, rogito notaio Dott.ssa Paola GUALTIERI, trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 27/07/2000, R.G. n° 16101 e R.P. n° 12570.

**Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo:**

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] a firma del notaio Andreacchio Antonio di Soverato del 08/03/2010 Rep. 73990/24601 trascritta presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 09/03/2010 ai nn. R.G.3604 e R.P. 564.

**Pignoramento immobiliare:**

Contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA. a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale, del 15/04/2018 repertorio n.1700 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 16/04/2018 al Registro Generale n. 4941 e al Registro particolare al n. 3932.

**Pignoramento immobiliare:**

Contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA. a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale, del 06/03/2019 repertorio n.1799 trascritto presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 08/04/2019 al Registro Generale n. 4586 e al Registro particolare n. 3690.

**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 suddetti titoli.*

Il bene **non è gravato** da censo, livello o uso civico.

In merito alla proprietà del bene, l'immobile è di **piena proprietà dell'esecutato**, in ragione di 1/1, in virtù di atto di **compravendita**.

Il bene **non è gravato** da alcun titolo diverso.

Da precisare però che, a carico del debitore, sono emerse le seguenti formalità:

1. Ipoteca volontaria Concessione a Garanzia di Mutuo;
2. Verbale di Pignoramento Immobili del 15/04/2018;
3. Verbale di Pignoramento Immobili del 06/03/2019.

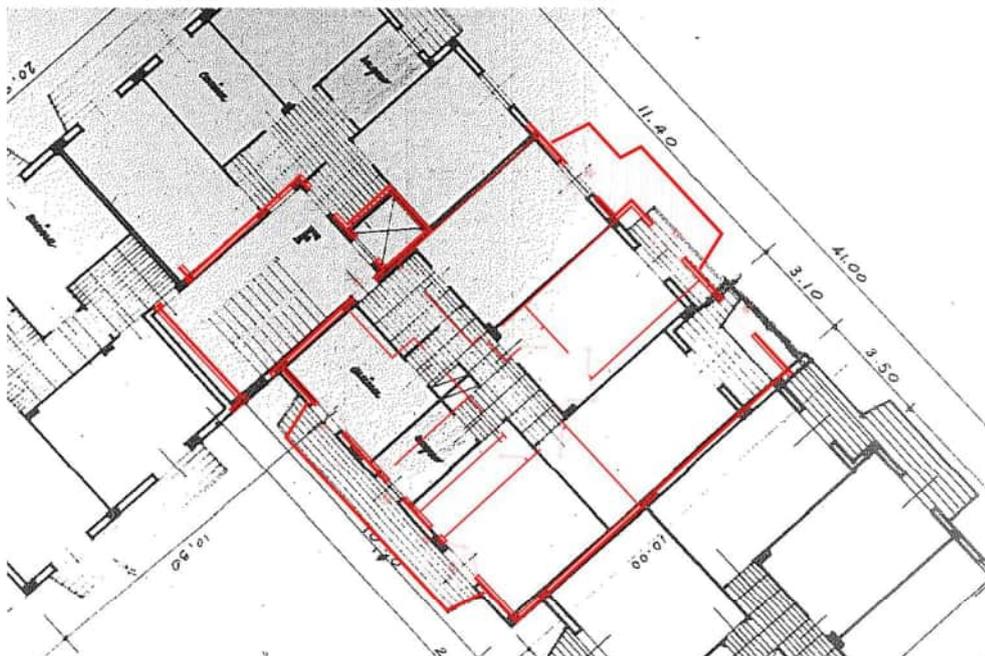
**QUESITO n. 9**

*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.*

Dalle indagini effettuate presso il Settore Edilizia Privata e SUE di Catanzaro è emerso che il fabbricato è stato edificato in virtù di rilascio di **Concessione Edilizia n° 301 del 05/02/1968** in testa alla ditta [REDACTED] [REDACTED], ed autorizzazione per la Legge Sismica n° 947 del 17/02/1968.

Successivamente, per la sopracitata concessione edilizia n° 301/68, la medesima ditta [REDACTED] [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Catanzaro istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge n° 47/85, con prot. n° 32899 del 29/09/1986.

Purtroppo la domanda di condono n° 32899 del 29/09/1986 fa riferimento a numerose unità immobiliari per cui, come comunicato dal Settore Edilizia Privata e SUE di Catanzaro con nota prot. n° 121142 del 07/12/2020, per l'immobile de quo [...] *non è stato possibile individuare presso gli archivi del Settore, alcuna istanza di condono edilizio ai sensi delle normative esistenti (Legge 47/85 – Legge 794/94 – Legge 326/03).*



Si evidenzia, infine, che l'unità immobiliare in oggetto è dotata del Certificato di Collaudo Statico ma è **sprovvista sia di Certificato di Agibilità che di Attestazione di Prestazione Energetica.**

Sull'immobile si sono riscontrate diverse difformità.

Una prima difformità riguarda una diversa distribuzione interna classificabile come abuso edilizio e risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 pertanto soggetti a S.C.I.A. in sanatoria, i cui costi sono quantificabili in € 2.500,00 comprensive di spese tecniche, oltre al € 1.000,00 per il DOCFA di variazione catastale per diversa distribuzione interna comprensive di spese tecniche.

Altra difformità rilevata è la chiusura di gran parte di un balcone con una veranda, in vetro ed alluminio, che aumenta la volumetria iniziale assentita, pertanto è necessario procedere alla rimozione della stessa.

Infine si evidenzia un'ultima difformità, forse la più notevole, ovvero un aumento della superficie utile di circa mq 15,00, con la traslazione di una parete esterna e conseguente aumento di volume e modifica della sagoma.

Al momento, a parere della scrivente CTU, non è precisabile se tale abuso è sanabile in quanto la problematica investe l'intero complesso immobiliare "a case in linea" per cui necessita di un'indagine complessa su tutto l'organismo edilizio che stabilisca, anche con l'ausilio del Settore Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro, eventuali possibilità di sanatoria.

Infatti bisogna preliminarmente accertare se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001), o se per gli abusi accertati trova applicazione l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978).

Oppure ancora, se è possibile riaprire i termini del condono n. 47/85, considerando la domanda di sanatoria n° 32899 del 29/09/1986 presentata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] per l'intero "Fabbricato 2", e non riferibile in maniera univoca ed indubbia all'unità immobiliare di che trattasi.

#### **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, 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 diversa distribuzione interna, classificabile come abuso edilizio, **risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR n° 380/2001 pertanto soggetti a S.C.I.A. in sanatoria**, i cui costi sono quantificabili in € 2.500,00 comprensive di spese tecniche, oltre al € 1.000,00 per il DOCFA di variazione catastale per diversa distribuzione interna comprensive di spese tecniche.

Altra difformità rilevata è la chiusura di gran parte di un balcone con una veranda, in vetro ed alluminio, che aumenta la volumetria iniziale assentita, pertanto è necessario procedere alla rimozione della stessa.

Infine si evidenzia un'ultima difformità, forse la più notevole, ovvero un aumento della superficie utile di circa mq 15,00, con la traslazione di una parete esterna e conseguente aumento di volume e modifica della sagoma.

Al momento, a parere della scrivente CTU, non è precisabile se tale abuso è sanabile in quanto la problematica investe l'intero complesso immobiliare "a case in linea" per cui necessita di un'indagine complessa su tutto l'organismo edilizio che stabilisca, anche con l'ausilio del Settore Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro, eventuali possibilità di sanatoria.

Infatti bisogna preliminarmente accertare se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001), o se per gli abusi accertati trova applicazione l'art. 34, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 il quale prevede che per gli abusi relativi ad immobili adibiti ad usi residenziali viene erogata una sanzione pari al doppio del costo di produzione dell'abuso (costo determinato in base alla l. n. 392/1978).

Oppure ancora, se è possibile riaprire i termini del condono n. 47/85, considerando la domanda di sanatoria n° 32899 del 29/09/1986 presentata dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] per l'intero "Fabbricato 2", e non riferibile in maniera univoca ed indubbia all'unità immobiliare di che trattasi.

Pertanto, al momento i costi dell'eventuale sanatoria del suddetto abuso non possono essere determinati e quantificati.

### ***QUESITO n. 11***

***La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestazione prestazione energetica) al costo di € 200,00.***

A tutt'oggi non è stato possibile procedere alla verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi procedere con la redazione dell'A.P.E. (Attestazione Prestazione Energetica), perché né l'esecutata né il suo legale hanno mai trasmesso la documentazione necessaria (Libretto della Manutenzione Caldaia con relativa Certificazione dell'ultima manutenzione; Revisione annuale dell'impianto di riscaldamento; Certificato dello scarico fumi, etc.) richiesta nelle copiose PEC inviate e rimaste sempre inevase.

### **CONCLUSIONI**

La sottoscritta C.T.U. Ing. Maria Cilurzo ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, integrata da n° 14 (quattordici) allegati, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Squillace, li 13/09/2021

Il C.T.U.  
Ing. Maria Cilurzo

