

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura esecutiva n. 100/2022 R.G.E.

SPRING SPV S.R.L.

contro

+ 1

Giudice: **Dott. Luca MERCURI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Salvatore TUCCI**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082

C.F.

Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1

Cell.: (+39) 328.2930425

e-mail: ing.tucci@studiotucci.org

posta elettronica certificata: salvatore.tucci@ingpec.eu

Ing. Salvatore TUCCI



INDICE

0. INTRODUZIONE	3
1. PREMESSA	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178.....	6
 2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA	6
 2.2 UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 658 SUBALTERNO 39 E PARTICELLA 660 SUBALTERNO 19 COSTITUENTI UNICO IMMOBILE	11
 2.3 MANCATA ED ERRATA RAPPRESENTAZIONE DI ALCUNI LOCALI NELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 658 SUBALTERNO 39	13
 2.4 DIFFORMITÀ NELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 660 SUBALTERNO 20	14
 2.5 DIFFORMITÀ NELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 660 SUBALTERNO 17	17
 2.6 VERIFICA SULL'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178.....	19
3. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	19
4. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI.....	20
5. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	21

6. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA	24
7. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA.....	25
8. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO	25
9. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI	26
10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ	27
11. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO.....	27
12. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL'A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)	28

ALLEGATI



0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice del Tribunale di Catanzaro, DOTT. LUCA MERCURI, con provvedimento del 04/05/2023 (*cfr. All. I*) nominava il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es., promossa dalla SPRING SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) Via Alfieri n. 1 (codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05074030262) nei confronti di:

1. nato a [REDACTED] C.F.:
;
2. nata a [REDACTED] C.F.:
.

Il sottoscritto è stato nominato quale consulente tecnico stimatore “affinché provveda, previo 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 della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 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 ESECUZIONI 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 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, 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. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00”.*

Nel decreto di nomina, l'ill.mo Giudice ha disposto che il CTU “*all'esito del necessario sopralluogo da espletarsi entro venti giorni dal conferimento dell'incarico, depositasse una breve relazione scritta, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub. 1), 2) e 3) al fine di descrivere: la sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.*

1. PREMESSA

Una volta accettato l'incarico in data 10/05/2023 (*cfr. All. 2*), il perito ha provveduto anzitutto ad effettuare il sopralluogo ricognitivo in data 19/05/2023 durante il quale, servendosi dell'assistenza dell'architetto quale proprio collaboratore, per il quale è stata presentata apposita richiesta di autorizzazione in data 17/05/2023 (*cfr. All. 3*) con relativa autorizzazione del 18/07/2023 (*cfr. All. 17*), ha effettuato un'approfondita analisi dello stato dei luoghi oggetto di indagine documentandola attraverso un rilievo fotografico (*cfr. All. 4*).

L'accesso ai luoghi è avvenuto unitamente al custode giudiziario della procedura esecutiva l'Avv. Carlo Maria Larussa, il quale ha redatto un apposito verbale (*cfr. All. 5*). In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU ha richiesto documentazione tecnica al Dott. Alberto Failla che, alla data del deposito del presente elaborato peritale, non è stata ancora ricevuta.

Al fine di poter espletare i controlli e le verifiche richieste dall'ill.mo Giudice, lo scrivente ha inviato al Comune di Catanzaro una formale istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ai sensi degli artt. 22 e seguenti della Legge 9 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., con PEC del 20/05/2023 (*cfr. All. 9*).

Il Comune di Catanzaro ha fornito riscontro all'istanza di accesso agli atti e ai documenti attraverso le seguenti PEC:

- 1) Settore Patrimonio - Provveditorato, con nota prot. n. 71777 del 13/06/2023 (*cfr. All. 10*);
- 2) Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE, con nota prot. n. 74724 del 19/06/2023 (*cfr. All. 11*).

Per quanto concerne il controllo dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., è stata verificata la completezza della certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio dott.ssa alla data del 18/10/2022. Ad ogni buon fine, il sottoscritto ha proceduto ugualmente al prelievo della documentazione ipo-catastale presso l'Agenzia delle Entrate (*cfr. All. 6-7-8-12*).

Pertanto, in esito ai rilievi e alle indagini svolte, il sottoscritto adempieva al primo incarico giudiziale, depositando in data 30/05/2023 l'elaborato peritale preliminare richiesto, entro il termine stabilito nel provvedimento di nomina.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E VERIFICA DI SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178

2.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE, DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

I luoghi oggetto del presente studio sono ubicati nel centro storico del Comune di Catanzaro, come si può notare osservando le successive immagini 1 e 2 tratte dall'applicazione web “Google Earth”.

Precisamente, i beni immobili sono ubicati ai piani seminterrati del “*Complesso Edilizio* [REDACTED]” sito in Via XX Settembre n. 62, in una porzione di territorio del Comune di Catanzaro compresa tra la medesima Via, Vico II Guglielmo Pepe e Via Maddalena; pertanto, essi presentano molteplice accesso dalla via pubblica, sia carrabile e sia pedonale, come si può osservare di seguito:



Immagine 1 – Inquadramento territoriale generale

La zona di interesse ricade nel centro storico della città di Catanzaro, pertanto è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es.
Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

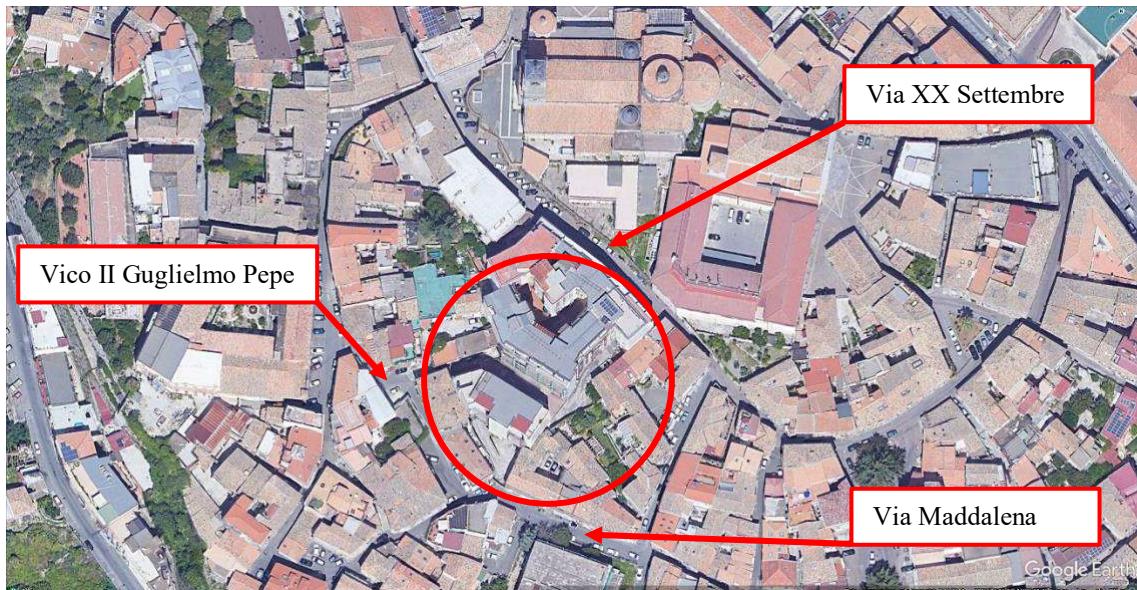


Immagine 2 – Inquadramento territoriale di dettaglio

Da un punto di vista catastale, nella seguente immagine 3 è riportata l'individuazione del bene sull'estratto cartografico del foglio di mappa n. 48 del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro (*cfr. All. 12*).

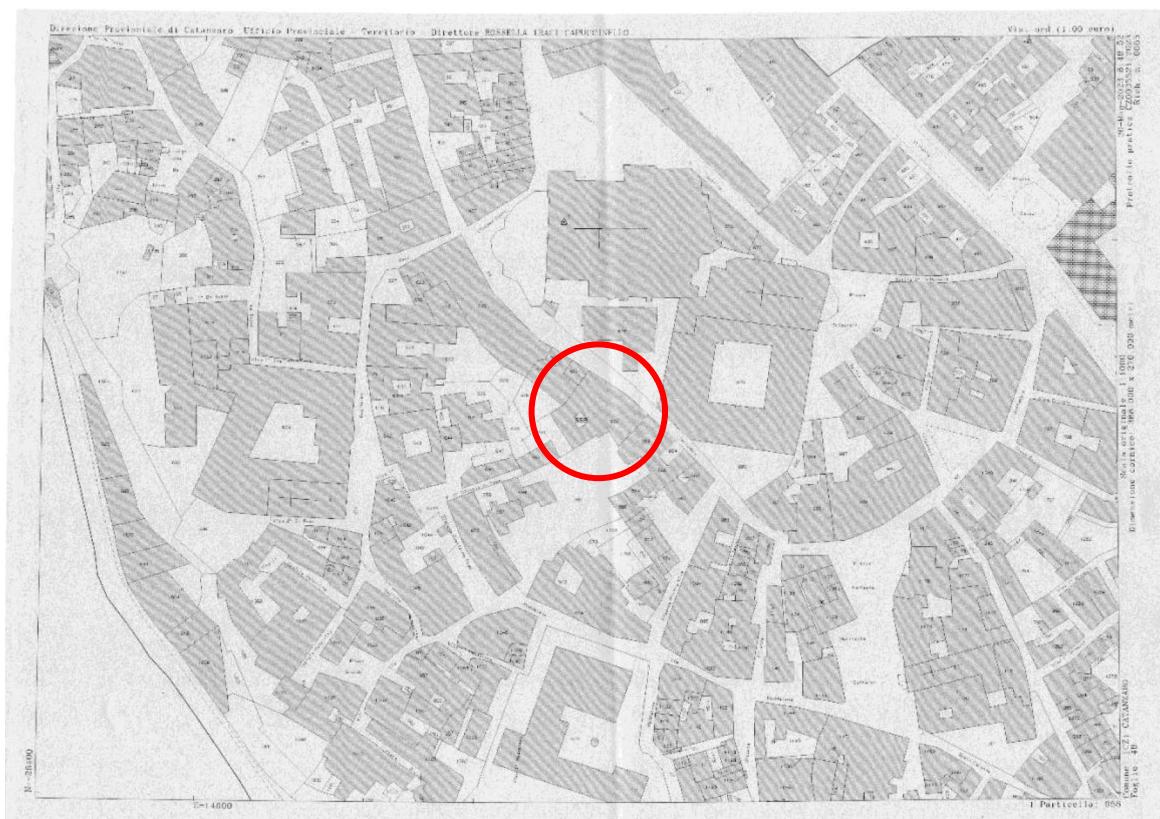


Immagine 3 – Estratto di mappa catastale Foglio 48 del N.C.E.U. Comune di Catanzaro

Inoltre, sempre da un punto di vista catastale, nel dettaglio il compendio immobiliare risulta suddiviso in quattro unità immobiliari, così di seguito elencato descritto ed intestato (*cfr. All. 7*):

Unità immobiliare n. 1:

Foglio n. 48, Particella 658, Subalterno 39, Indirizzo Via XX Settembre n. 62 Piano S1 – S2, Zona Censuaria 1, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), Classe 2, Consistenza 922 m², Rendita euro 2857,04

Cui risulta aggraffato il seguente immobile:

Foglio n. 48, Particella 660, Subalterno 18, Indirizzo Via XX Settembre n. 62 Piano S1 – S2, Classe 2, Consistenza 922 m², Rendita euro 2857,04

Elenco Intestati:

nato [REDACTED], Codice fiscale

[REDACTED], Titolarità Proprietà, Quota 2/9

nata [REDACTED], Codice fiscale

[REDACTED], Titolarità Proprietà, Quota 778/1000

Unità immobiliare n. 2:

Foglio n. 48, Particella 660, Subalterno 17, Indirizzo Via XX Settembre n. 62 Piano S2, Zona Censuaria 1, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), Classe 2, Consistenza 172 m², Rendita euro 532,98

Elenco Intestati:

nato [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED], Titolarità Proprietà, Quota 2/9

nata a [REDACTED], Codice fiscale

[REDACTED], Titolarità Proprietà, Quota 778/1000

Unità immobiliare n. 3:

Foglio n. 48, Particella 660, Subalterno 19, Indirizzo Via Maddalena snc Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse senza fine di lucro), Classe 2, Consistenza 92 m², Rendita euro 285,08

Elenco Intestati:

nato [REDACTED], Codice fiscale

[REDACTED], Titolarità Proprietà, Quota 2/9

nata [REDACTED] Codice fiscale

[REDACTED], Titolarità Proprietà, Quota 778/1000

Unità immobiliare n. 4:

Foglio n. 48, Particella 660, Subalterno 20, Indirizzo Vico II Guglielmo Pepe snc Piano S1, Zona Censuaria 1, Categoria C2 (Magazzini e locali di deposito), Classe 1, Consistenza 40 m², Rendita euro 144,61

Elenco Intestati:

nato [REDACTED], Codice fiscale

, Titolarità Proprietà, Quota 2/9

nata [REDACTED], Codice fiscale

, Titolarità Proprietà, Quota 778/1000

Come già anticipato in precedenza, durante il sopralluogo effettuato in data 17/05/2023, il CTU ha svolto un'**approfondita analisi dello stato dei luoghi documentandola attraverso un rilievo fotografico** (cfr. All. 4), dalla quale è possibile desumere l'effettiva consistenza del compendio immobiliare oggetto di indagine.

Da un punto di vista urbanistico, dal momento che alla data del deposito del presente elaborato, né il Comune di Catanzaro, né il debitore esecutato sig. [REDACTED] hanno fornito riscontro formale in merito, il sottoscritto non può accertare la legittimazione del complesso immobiliare in esame. Si evidenzia ad ogni buon fine che è ancora presente il cartello di cantiere risalente all'epoca di costruzione del "Complesso Edilizio [REDACTED] – Fabbricati per civile abitazione, lavori in economia", rinvenuto presso i luoghi oggetto di causa durante il sopralluogo effettuato (vedi immagine n. 4), dal quale si possono desumere i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenze Edilizie n. 4399 e n. 2041 rilasciate dal Comune di Catanzaro in data ignota (presumibilmente negli anni 60).



Immagine 4 – Cartello di cantiere con indicazione

Al pari, non si hanno notizie in merito al Certificato di abitabilità/agibilità, ancorché richiesto sia al Comune di Catanzaro, attraverso l'stanza di accesso agli atti del 20/05/2023, sia al debitore esecutato sig.

L'immobile identificato al Foglio n. 48, Particella 658, Subalterno 39 è costituito da un locale posto al piano seminterrato -1 del fabbricato, è accessibile dalla pubblica via (Via XX Settembre) tramite una rampa carrabile e pedonale delimitata al margine superiore da una serranda metallica telecomandata, e risulta suddiviso in due parti:

- l'una presenta un ampio ambiente libero adibito a parcheggio e a deposito di beni e attrezzature, all'interno del quale al momento del sopralluogo erano presenti diversi mezzi tra cui autoveicoli e motocicli; presenta struttura portante costituita da telaio di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in laterocemento, pareti contro terra in calcestruzzo armato, rifiniture costituite da intonaco civile di colore bianco, pavimentazione in piastrelle di gres di colore rosso;
- la seconda porzione è formata da due ambienti, finestrati, che ospitano un piccolo ufficio con ingresso, oltre ad un servizio igienico.

I locali sono dotati degli impianti elettrico, di illuminazione, di videosorveglianza, citofonico; sono inoltre presenti la segnaletica stradale orizzontale, verticale e di emergenza oltre a vari estintori quale dotazione antincendio.

La pavimentazione dei locali si presenta sconnessa in vari punti per effetto della rottura delle piastrelle, per cui ampie superfici del suolo si presentano sprovviste di pavimentazione.

Nei locali sono presenti infiltrazioni idriche in vari punti, provenienti dal solaio soprastante, oltre ad efflorescenze dovute ad umidità di risalita provenienti sia dal terreno sottostante e sia da quello posto alle spalle delle pareti perimetrali interrate.

Inoltre, sono presenti varie servitù di passaggio dovute a tubazioni di impianti tecnologici a servizio del superiore condominio (scarichi di acque bianche e nere, adduzioni idriche, adduzione gas, vecchio riscaldamento centralizzato).

L'unità immobiliare di cui al Foglio n. 48, Particella 660, Subalterno 19, come verrà meglio descritto di seguito, costituisce di fatto un unico immobile unito con quello sopra descritto, per cui ne conserva anche le medesime caratteristiche costruttive, impiantistiche e di stato di manutenzione.

Anch'esso si trova al piano seminterrato -1, è costituito da un locale libero con presenza di vari pilastri, è collegato ad una rampa carrabile che lo unisce al piano seminterrato -2 e, infatti, presenta accesso pubblico su Via Maddalena.

L'unità immobiliare identificata al Foglio n. 48, Particella 660, Subalterno 17, come anzi detto, si trova al piano seminterrato -2 del fabbricato, presenta accesso da Via Maddalena (anche se l'indirizzo riportato negli atti catastali è Via XX Settembre) ed è

costituita da unico locale con struttura portante formata da telaio di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in laterocemento, pareti contro terra in calcestruzzo armato, rifiniture costituite da intonaco civile di colore bianco, pavimentazione in piastrelle di gres di colore rosso.

Come verrà meglio descritto di seguito, il locale presenta delle difformità planimetriche sicuramente non trascurabili, tra le quali la presenza di un piccolo servizio igienico.

La pavimentazione dei locali si presenta sconnessa in vari punti per effetto della rottura delle piastrelle, per cui ampie superfici si presentano prive di pavimentazione.

Nei locali sono presenti infiltrazioni idriche presso vari punti, provenienti dal solaio soprastante, oltre ad efflorescenze dovute ad umidità di risalita provenienti sia dal terreno sottostante e sia dal terreno posto alle spalle delle pareti perimetrali.

L'unità immobiliare identificata al Foglio n. 48, Particella 660, Subalterno 20 ospita vari impianti tra cui le pompe idriche di sollevamento a servizio delle varie unità immobiliari del fabbricato condominiale, oltre a serbatoi ed una caldaia in disuso.

L'immobile è costituito da unico locale con struttura portante formata da telaio di pilastri e travi in calcestruzzo armato e solaio superiore in laterocemento, pareti divisorie in laterizi forati e pareti contro terra in calcestruzzo armato, rifiniture costituite da intonaco civile di colore bianco, pavimentazione al rustico in cemento, senza piastrelle.

Come verrà meglio descritto di seguito, il locale presenta delle difformità planimetriche certamente non trascurabili.

Sono inoltre presenti all'interno del locale vari attrezzi, utensili, mobili, tra cui un tavolo da disegno, i quali versano tutti in stato di assoluto abbandono.

Come già anticipato a più riprese, in occasione del sopralluogo effettuato lo scrivente ha avuto modo di constatare la presenza di varie difformità nella consistenza delle unità immobiliari, le quali verranno dettagliatamente descritte nei paragrafi successivi.

2.2 UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 658 SUBALTERNO 39 E PARTICELLA 660 SUBALTERNO 19 COSTITUENTI UNICO IMMOBILE

Anzitutto, si ritiene opportuno far presente che le due unità immobiliari individuate al Foglio di mappa 48, Particella 658 Subalterno 39 e Particella 660 Subalterno 19, costituiscono di fatto un unico immobile.

Infatti, com'è possibile notare osservando la seguente immagine n. 5, dette unità immobiliari risultano contigue e non fisicamente suddivise da nessuna partizione interna, né fissa né mobile, in difformità rispetto a quanto raffigurato nelle planimetrie catastali in atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (vedi linea rossa nell'immagine n. 6).



Immagine 5 – Continuità tra l’unità immobiliare di cui al Foglio di mappa 48, Particella 658 Subalterno 39 e Particella 660 Subalterno 19

A tal proposito, osservando l’immagine precedente si può notare che la parete di fondo costituisce la partizione che separa l’unità immobiliare individuata al Foglio di mappa 48 Particella 658 Subalterno 39 da quella individuata al Foglio di mappa 48 Particella 660 Subalterno 20.

Ciò a riprova della circostanza che la parete di separazione, rappresentata graficamente nelle due planimetrie catastali, nella realtà non esiste.



Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es.

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

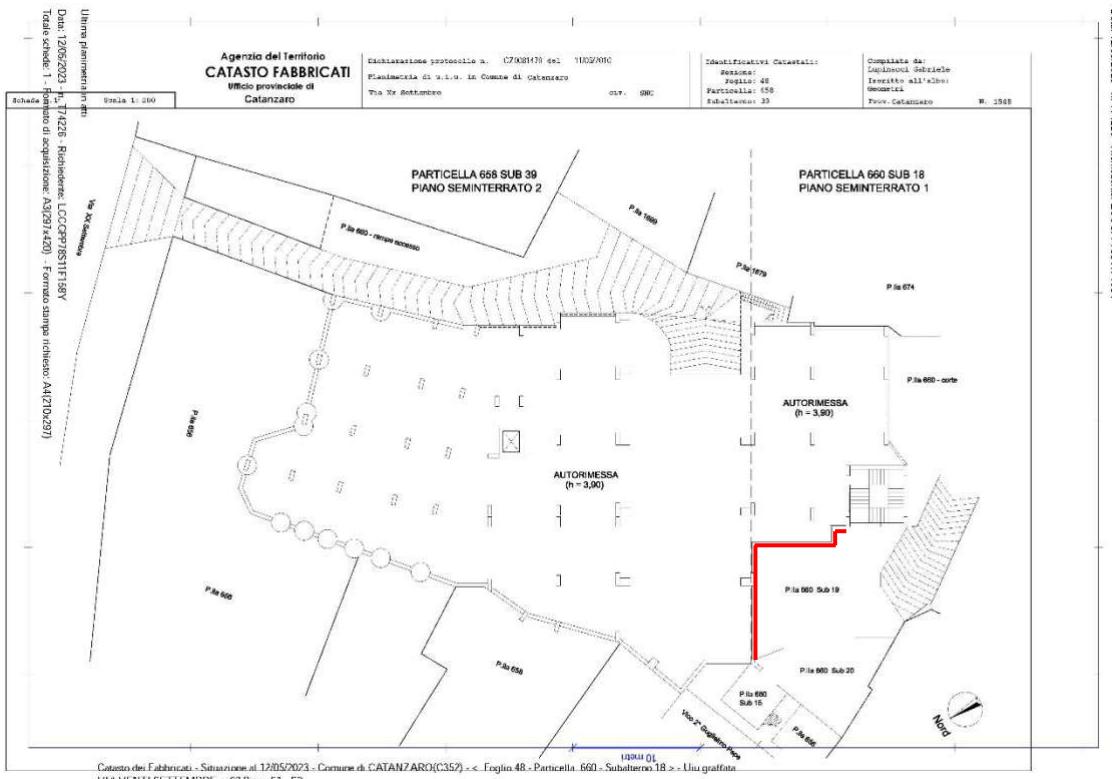


Immagine 6 – Partizione di confine tra l’unità immobiliare di cui al Foglio di mappa 48, Particella 658 Subalterno 39 e Particella 660 Subalterno 19

In riferimento a tali unità immobiliare si fa presente che il sig. in sede di sopralluogo ha dichiarato di essere in possesso del CPI (Certificato di Prevenzione Incendi) previsto dalla vigente normativa antincendio. Ad oggi la certificazione impiantistica non è stata ancora prodotta dal debitore esecutato seppur richiesta più volte (*cfr. All. 15-16*).

2.3 MANCATA ED ERRATA RAPPRESENTAZIONE DI ALCUNI LOCALI NELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 658 SUBALTERNO 39

Un’ulteriore difformità riscontrata dal sottoscritto CTU consiste nella mancata rappresentazione, nella planimetria catastale dell’unità immobiliare individuata al Foglio di mappa 48 Particella 658 Subalterno 39, di alcune partizioni in corrispondenza del vano scala, ossia quelle al cui interno si trova un servizio igienico funzionale all’attività presente presso i locali (vedi immagine n. 7).

Ancora, analizzando i documenti presenti in banca dati catastale e confrontandoli con il reale stato dei luoghi, si registra l'inesistenza del vano scala stesso, ossia l'assenza delle quattro rampe di scale raffigurate nella planimetria catastale (vedi immagine n. 6). In suo

Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es.

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

luogo, invece, risulta presente un locale adibito a piccolo ufficio a servizio dell'attività commerciale esercitata presso i locali.

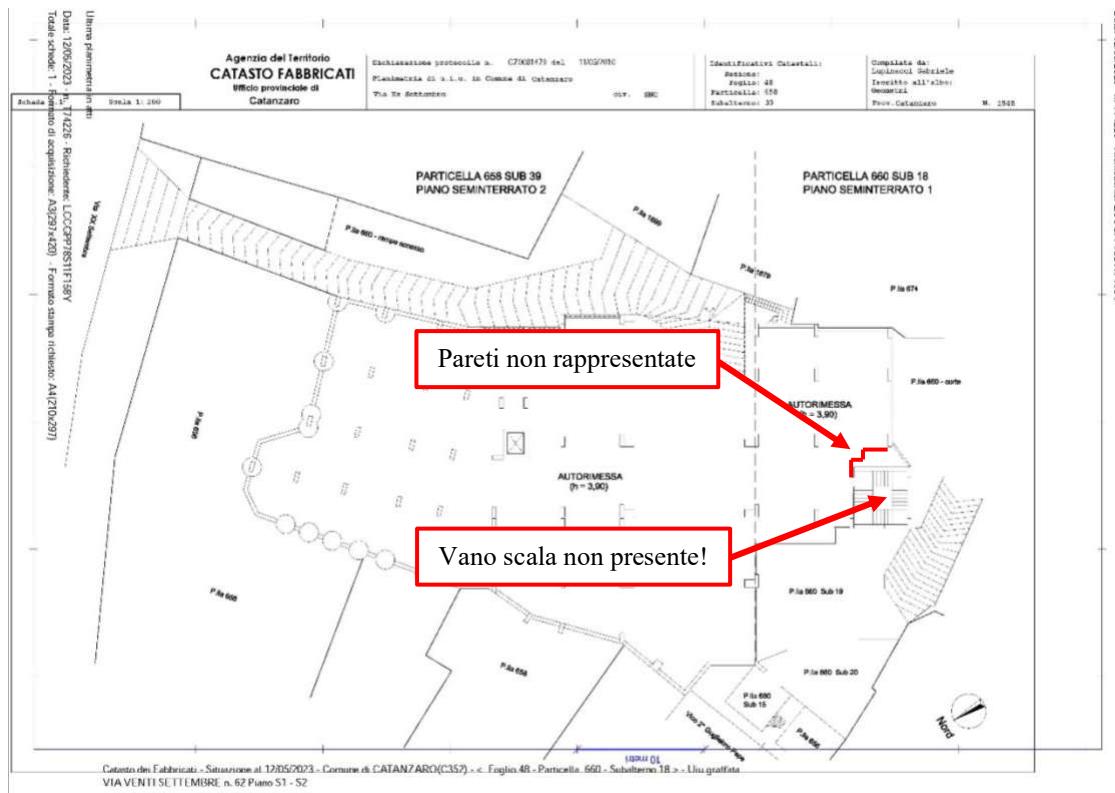


Immagine 7 – Partizioni non presenti presso l’unità immobiliare di cui al Foglio di mappa 48, Particella 658 Subalterno 39

2.4 DIFFORMITÀ NELL’UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 660 SUBALTERNO 20

Per quanto riguarda l’unità immobiliare identificata al Foglio di mappa 48 Particella 660 Subalterno 20, il sottoscritto durante il sopralluogo ha avuto modo di accertare una superficie maggiore rispetto a quella riportata nella planimetria catastale presente presso la banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

In particolare, come si può notare osservando le successive immagini n. 8 e 9, la parete che separa l’unità immobiliare in esame da quella ad essa attigua e indicata con la dicitura “P.la 656”, in realtà non esiste.

L’unità immobiliare, infatti, presenta una consistenza maggiore di quella rappresentata graficamente in planimetria ed è data dalla somma dei due immobili anzidetti.

Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es.
Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

Data: 12/05/2023 - n. T86509 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y

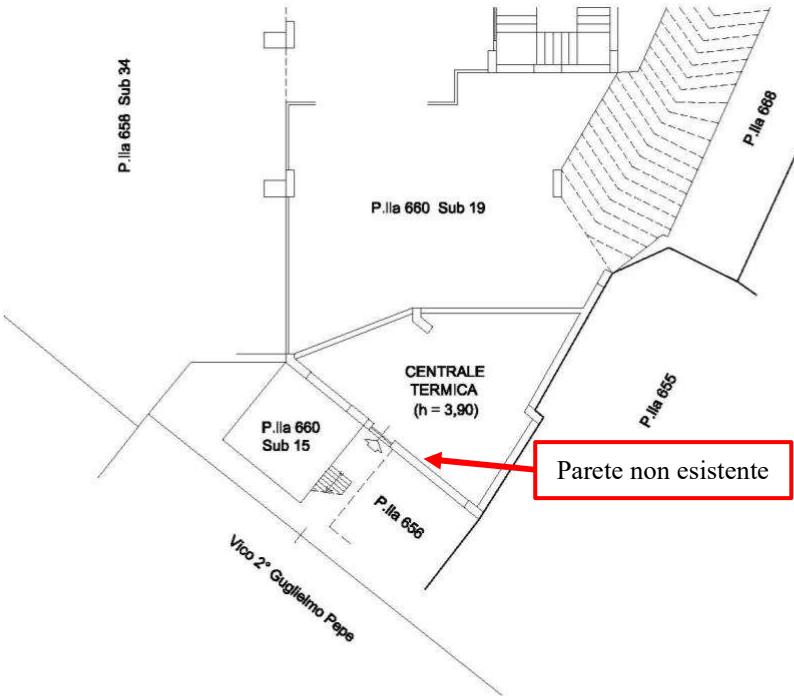
<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catanzaro</p> <p>Scheda n. 1 Scala 1:200</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. CZ0081479 del 11/05/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Catanzaro Vico 2 Guglielmo Pepe civ. SNC</p> <p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 48 Particella: 660 Subalterno: 20</p> <p>Compilata da: Lupinacci Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Catanzaro N. 1548</p>
<p>PIANO SEMINTERRATO 1</p> 	
<p>Catasto dei Fabbricati Situazione al 12/05/2023 - Comune di CATANZARO(C352) < Foglio 48 - Particella 660 - Subalterno 20 ></p> <p>Nord</p>	
<p>Ultima planimetria in atti Data: 12/05/2023 - n. T86509 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)</p>	

Immagine 8 – Difformità presenti presso l'unità immobiliare di cui al Foglio di mappa 48, Particella 660 Subalterno 20

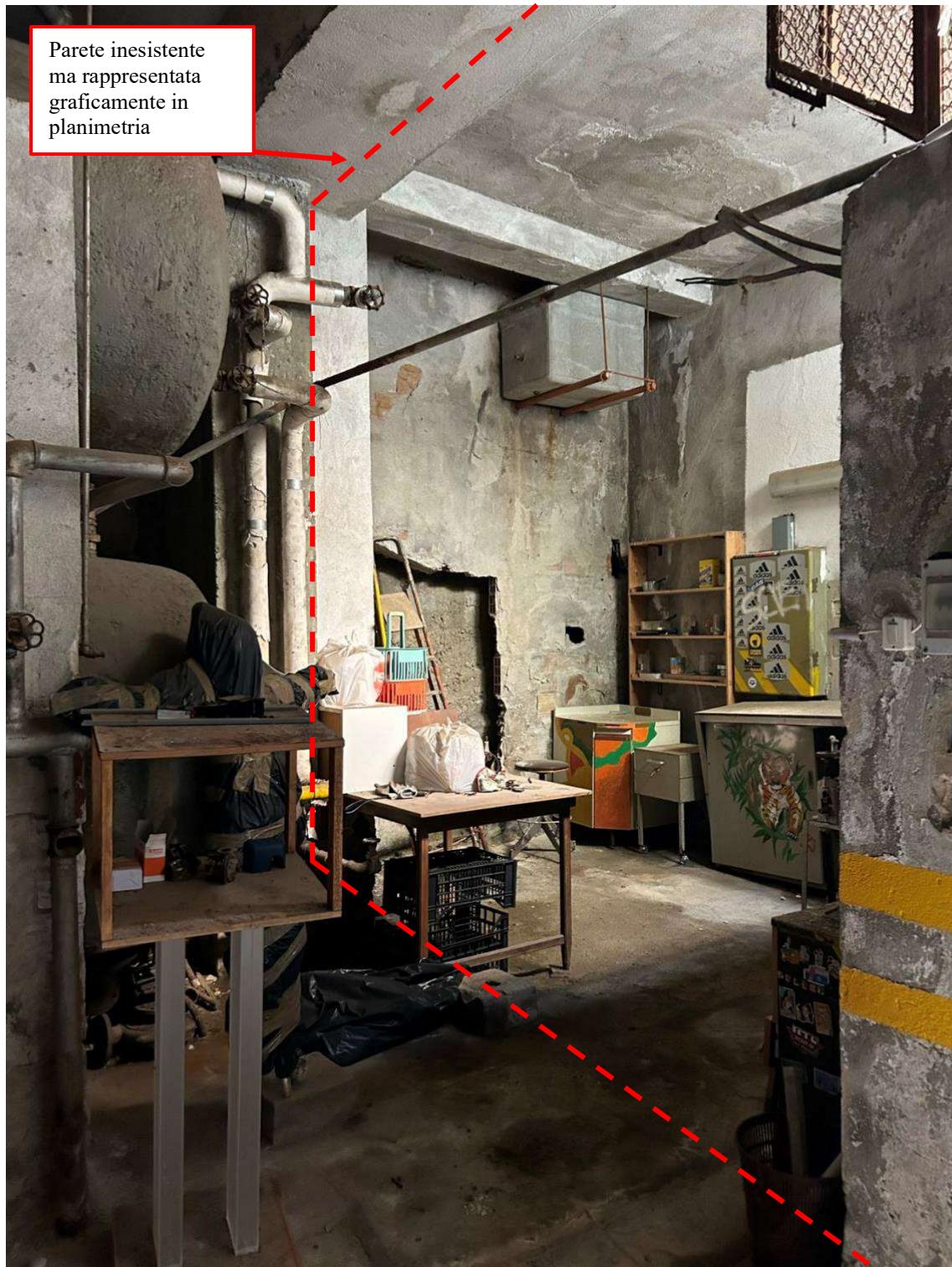


Immagine 9 – Difformità presenti presso l’unità immobiliare di cui al Foglio di mappa 48, Particella 660 Subalterno 20

2.5 DIFFORMITÀ NELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI CUI AL FOGLIO DI MAPPA 48, PARTICELLA 660 SUBALTERNO 17

L'unità immobiliare identificata al Foglio di mappa 48 Particella 660 Subalterno 17 presenta diverse difformità, riscontrabili consultando la documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente relazione peritale.

Occorre specificare anzitutto che, a differenza di quella delle ulteriori unità immobiliari le quali risultano recentemente aggiornate, la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame costituisce la cosiddetta “*planimetria d'impianto*”, ovvero quella che è stata depositata in origine all'epoca della costruzione del fabbricato, essa risale infatti al 20/01/1970, per cui si deduce facilmente che le variazioni accertate non sono state mai comunicate all'Agenzia delle Entrate.

Ai fini di un'immediata comprensione e lettura di quanto appena affermato, queste variazioni vengono riportate graficamente nell'immagine n. 10 recante la planimetria catastale depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, e risultano le seguenti:

- la forma planimetrica dell'immobile non corrisponde a quella riportata nella planimetria catastale;
- le pareti contro terra presentano dei pilastri emergenti con forma semicircolare, simili a contrafforti, mentre nella planimetria catastale in atti questi non vengono riportati;
- la sagoma dell'unità immobiliare relativa all'unico lato aperto verso l'esterno, si presenta difforme per via di una risega non riportata nella planimetria catastale;
- si è riscontrata la presenza di un piccolo locale, destinato a servizio igienico, anch'esso non rappresentato nella planimetria catastale.

Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es.
Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

Data presentazione: 20/01/1970 - Data: 12/05/2023 - n. T75841 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y

MODULARIO
P. - Cat. S. P. - 218

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DIBRETO-LEGGE 15 APRILE 1989, N. 66)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di C. CATANZARO Via C. CATANZARO
Ditta D.P.M. S.p.A.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di C. CATANZARO

CORPO B
CASSONE DI BASE
Scheda n° 0860801

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	Compilato dal Dott. Luca Mercuri (Nome, nome e cognome del tecnico)
	Inserito all'Albo dei Dotti Tecnici della Provincia di Catanzaro DATA 15 GIU. 1969 Firma: Dott. Luca Mercuri

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 20/01/1970 - Data: 12/05/2023 - n. T75841 - Richiedente: LCCGPP78S11F158Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/05/2023 - Comune di CATANZARO(C352) -< Foglio 48 - Particella 660 - Subalterno 17>
VIA VENTI SETTEMBRE Piano S2

Immagine 10 – Difformità presenti presso l'unità immobiliare di cui al Foglio di mappa 48, Particella 660 Subalterno 17

2.6 VERIFICA SULL'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 E SEGUENTI, DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020 N. 178

In merito alla verifica circa l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 e seguenti della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) il sottoscritto, tramite l'apposita istanza di accesso agli atti e ai documenti amministrativi, ha richiesto al Comune di Catanzaro se il complesso edilizio su cui insiste il bene oggetto di stima sia stato realizzato, o meno, in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, ovvero se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Alla data del deposito della presente relazione peritale, nessuna risposta in tal senso è pervenuta allo scrivente da parte del Comune di Catanzaro.

Ad ogni buon fine, si allega il contratto di mutuo fondiario depositato in atti.

3. IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO E L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutato , a
e per la quota di 2/9 di proprietà ciascuno ed al [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 3/9 di proprietà, per **successione in morte di** [REDACTED] del
19/02/2003, registrata al volume 1012/2003 in data 11/08/2003 (Voltura n.
171736.1/2003 - Pratica n. 180243 in atti dal 26/09/2003).

All'esecutata è pervenuta la quota di 4/9 di proprietà degli immobili
pignorati per atto di **compravendita del 13/07/2005 rogato dal Notaio**
di Catanzaro Repertorio n. 124207/19053 04/08/2005, trascritto il 02/08/2005,
dai suddetti e (cfr. *visure catastali* *allegate e certificazione notarile in atti*).

In merito al reale utilizzo dei locali, con particolare riferimento al locale che ospita le pompe di sollevamento dell'acqua per l'alimentazione delle varie unità immobiliari residenziali condominiali, ovvero l'unità immobiliare identificata al Foglio di Mappa 48 Particella 660 Subalterno 20 del N.C.E.U. del Comune di Catanzaro, come riferisce l'amministratore del Condominio di Via XX Settembre nella risposta ricevuta dal sottoscritto a mezzo mail in data 12/07/2023, in riscontro alla richiesta inviata il 07/06/2023, esso “*è utilizzato da tempo immemore quale locale tecnico dal condominio*”. Inoltre, lo stesso afferma che “*non pare esistere alcun documento redatto in forma scritta*” che certifichi tale utilizzo da parte del condominio (cfr. All. 14).

Infine, si precisa che non vi sono ulteriori comproprietari oltre i debitori esecutati

4. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE CON INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO DA TERZI

Occorre anzitutto evidenziare che, data la destinazione d'uso in essi rilevata, ossia di parcheggio privato, **i beni non costituiscono l'abitazione principale del debitore.**

Gli immobili **risultano essere occupati da terzi sin da data antecedente il pignoramento**, attraverso il seguente atto pubblico (*cfr. All. 13*):

- “**Contratto di locazione ad uso diverso**” stipulato in data 01/01/2019, registrato presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 23/01/2019 al n. 296 Serie 3T e rinnovato presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Catanzaro in data 24/06/2022 al n. 1079 Serie 3.

I contraenti sono i seguenti:

- , residente a in Via , codice fiscale proprietaria per 7/9
- , nato a e residente in Via , codice fiscale , proprietario per 2/9 parte locatrice, e
- , con sede a Catanzaro in Via XX Settembre n. 62, codice fiscale e partita IVA n. , parte conduttrice.

Con detto contratto, i signori forniscono in locazione a le unità immobiliari site a Catanzaro in Via XX Settembre n. 62 ed individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 48, Particelle 658 Subalterno 39, Particella 660 Subalterni 17, 19, 20, composti da vani unici indivisi più n. 3 servizi e 2 disimpegni. È opportuno specificare che nel contratto in esame viene precisato che:

- “*la parte locataria ha per i suddetti locali adeguate certificazioni di idoneità richiesti dalla normativa vigente in materie di igiene e sicurezza;*
- “*è una società a responsabilità limitata che ha manifestato alla parte locataria l’interesse all’utilizzo dei locali per svolgere l’attività di magazzini di deposito beni e attrezzature e parcheggio automezzi”.*

5. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

I dati tecnici relativi alle superfici degli immobili sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e sono stati poi riscontrati con le misure reali.

Alla stima del valore di mercato dei lotti si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra i beni in questione con beni simili presenti nelle medesime zone e dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari non residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:

- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dell'intero lotto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Descrizione	Superficie commerciale (m²)	Percentuale di ponderazione	Superficie vendibile (m²)
Autorimessa Fg. 48 Part. 658 Sub. 39	980,00	100%	980,00
Autorimessa Fg. 48 Part. 660 Sub. 17	222,00	100%	222,00
Autorimessa Fg. 48 Part. 660 Sub. 19	95,00	100%	95,00
Magazzino Fg. 48 Part. 660 Sub. 20	47,00	100%	47,00
	TOT (m²)		1.344,00

Tab. 1 – Determinazione superficie commerciale delle unità immobiliari

Al fine di pervenire ad un valore di stima per gli immobili in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento **I** sui valori di mercato medi **VM** scelti per le diverse tipologie di immobili, calcola i valori di mercato rettificati **VMR** e poi elabora i valori degli immobili (**VI**) in funzione delle superfici commerciali **S**.

A questi valori vengono poi applicati la quota di proprietà del debitore esegutato **Q** e gli eventuali adeguamenti e correzioni **AC**, al fine di calcolare il valore dell'immobile rettificato (**VIR**).

Dato che il lotto da stimare è composto da più immobili, il valore finale dello stesso (**VFL**) è dato dalla somma dei valori dei singoli beni, arrotondati in cifra tonda.

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice **I** considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/diminuire il valore di mercato unitario non residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui sono collocate le unità immobiliari. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle unità immobiliari; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range [0;1]:
 - Se $I > 1$, il valore medio di mercato aumenta (“si apprezza”);
 - Se $I < 1$, il valore medio di mercato diminuisce (“si deprezza”);
 - Se $I = 1$, il valore medio di mercato rimane costante.
2. Gli **AC**, invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori e/o procedimenti amministrativi da attuare sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi / difformità / oneri. Nella fattispecie, gli importi attribuiti alle unità immobiliari riguardano gli oneri per la sanatoria delle irregolarità dovute alle difformità planimetriche riscontrate.

Il sottoscritto, per la determinazione dei valori medi, ha tenuto conto delle valutazioni offerte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, selezionando la zona “*B6 (Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTE MBRE, VIA ASSANTI)*” e considerando i Magazzini afferenti all'ambito Commerciale, emergono i seguenti valori di mercato:

- 510 €/mq (Minimo)
- 560 €/mq (Massimo)

Pertanto, i valori medi (**VM**) scelti sono i seguenti:

- €/mq 560,00 per le autorimesse di Categoria C6;
- €/mq 510,00 per il magazzino di Categoria catastale C2.

Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es.

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

Date le condizioni di uso e manutenzione in cui si trovano le unità immobiliari, si sceglie di applicare un coefficiente di deprezzamento **I** dell'80%, cioè i **VM** vengono decurtati del **20%**.

Tenuto conto delle superfici commerciali (**S**), della quota di proprietà (**Q**) dei debitori esecutati che è pari al 100% per tutti gli immobili e degli oneri (**AC**), si ha il seguente schema di calcolo dei **VIR**:

Stima Unità immobiliari				
	Autorimessa Fg. 48 Part. 658 Sub. 39	Autorimessa Fg. 48 Part. 660 Sub. 17	Autorimessa Fg. 48 Part. 660 Sub. 19	Magazzino Fg. 48 Part. 660 Sub. 20
Valore medio di mercato (€/mq) VM	€ 560,00	€ 560,00	€ 560,00	€ 510,00
<i>Indice di apprezzamento / deprezzamento - I</i>	<i>80,00%</i>	<i>80,00%</i>	<i>80,00%</i>	<i>80,00%</i>
Valore di mercato rettificato (€/mq) - VMR = VM * I	€ 448,00	€ 448,00	€ 448,00	€ 408,00
Superficie vendibile (mq) - S	980,00	222,00	95,00	47,00
Valore dell'immobile (€) VI = VMR * S	€ 439.040,00	€ 99.456,00	€ 42.560,00	€ 19.176,00
Quota di proprietà - Q	100%	100%	100%	100%
<i>Adeguamenti / correzioni (€) - AC</i>	<i>- € 3.000,00</i>	<i>- € 3.000,00</i>	<i>€ 0,00</i>	<i>- € 3.000,00</i>
Valore dell'immobile rettificato (€) VIR = (VI * Q) - AC	€ 436.040,00	€ 96.456,00	€ 42.560,00	€ 16.176,00
TOT	€ 591.232,00			

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di stima delle unità immobiliari

Di seguito si riporta lo schema riassuntivo della valutazione degli immobili oggetto di P.E.:

Identificativi catastali	Descrizione	Valore di stima
Fg. 48 Part. 658 Sub. 39	Autorimessa Categoria C6	€ 436.040,00
Fg. 48 Part. 660 Sub. 17	Autorimessa Categoria C6	€ 96.456,00

Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2022 r.g.es.

Tribunale di Catanzaro - Esecuzioni immobiliari

Fg. 48 Part. 660 Sub. 19	Autorimessa Categoria C6	€ 42.560,00
Fg. 48 Part. 660 Sub. 20	Magazzino Categoria C2	€ 16.176,00
TOTALE UNITÀ IMMOBILIARI		€ 591.232,00

Tab. 2 – Schema di calcolo del valore di stima delle unità immobiliari

Pertanto, il valore economico stimato per il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva n. 100/2022 r.g.es. è di **€ 591.232,00** (diconsi euro **cinquecentonovantunomiladuecentotrentadue/00**) in cifra tonda.

6. FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA

Date le peculiarità e le caratteristiche di ubicazione, raggiungibilità ed accessibilità dei beni oggetto di indagine, il sottoscritto ritiene che nella fattispecie sia possibile la formazione di lotti separati, al fine di garantire una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni.

In particolare, sfruttando l'autonomia funzionale legata ad accessi separati e autonomi, si procederà alla costituzione di un primo lotto formato dall'accorpamento delle due unità immobiliari poste al piano seminterrato -1, contigue, le quali di fatto costituiscono unico immobile, e degli ulteriori due lotti, il primo dei quali formato dall'unità immobiliare posta al piano seminterrato -2 e il secondo dall'unità immobiliare destinata a locale pompe di sollevamento.

In tal modo, si possono dunque ipotizzare i seguenti lotti con i relativi valori associati:

✓ **Lotto 1**

Costituito dalle unità immobiliari identificate al Foglio 48, Particella 658, Subalterno 39 e al Foglio 48, Particella 660, Subalterno 19: **€ 487.600,00**

✓ **Lotto 2**

Costituito dall'unità immobiliare identificata al Foglio 48, Particella 660, Subalterno 17: **€ 96.456,00**

✓ **Lotto 3**

Costituito dall'unità immobiliare identificata al Foglio 48, Particella 660, Subalterno 20: **€ 16.176,00**

7. POSSIBILITÀ DI DIVISIONE IN NATURA

Considerato che il compendio immobiliare è costituito dalle unità immobiliari aventi le seguenti superfici catastali:

Foglio 48 Particella 658 Subalterno 39: mq 980,00

Foglio 48 Particella 660 Subalterno 17: mq 222,00

Foglio 48 Particella 660 Subalterno 19: mq 95,00

Foglio 48 Particella 660 Subalterno 20: mq 47,00

Il cui totale ammonta a: mq 980,00 + 222,00 + 95,00 + 47,00 = mq 1.344,00

Tenuto conto, inoltre, che le quote di proprietà dei beni immobili in capo ai due soggetti risultano le seguenti:

:	2/9	(circa 22%)
:	778/1000	(circa 78%)

A giudizio dello scrivente, i beni sono divisibili in natura secondo la seguente composizione:

Lotto 1 - Unità immobiliari attribuibili al debitore esecutato :

Foglio 48 Particella 658 Subalterno 39: mq 980,00 +

Foglio 48 Particella 660 Subalterno 19: mq 95,00 =

Totale: mq 1.075,00 (80% del Totale)

Lotti 2 e 3 - Unità immobiliari attribuibili al debitore esecutato :

Foglio 48 Particella 660 Subalterno 17: mq 222,00 +

Foglio 48 Particella 660 Subalterno 20: mq 47,00 =

Totale: mq 269,00 (20% del Totale)

8. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE E INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE DEGLI ULTIMI ANNI, EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità vincoli o oneri condominiali gravanti sui beni immobili, in risposta ad apposita domanda inoltrata dal sottoscritto, l'amministratore del Condominio di Via XX Settembre n. 62 ha premesso che le risposte fornite vengono da egli rese sulla base della documentazione trasmessagli dalla precedente gestione: nello

specifico egli ha precisato che “***non risultano vincoli e procedure pendenti attivate dal condominio***”.

Inoltre, le spese di gestione, secondo quanto riferito dall'amministratore del Condominio, sono differenziate per ciascuna unità immobiliare, ovvero sono le seguenti:

- **Foglio 48 Particella 658 Subalterno 39:** “*porzione di appartamento uso ufficio, probabilmente indiviso, con società [REDACTED] a cui fa riferimento [REDACTED]*
[REDACTED] posto nella scala AA
Importo annuo condominio ordinario = euro 125,27”
- **Foglio 48 Particella 660 Subalterno 17:** “*Garage posto nella scala B*
Importo annuo condominio ordinario = euro 41,95”
- **Foglio 48 Particella 660 Subalterno 19:** “*garage posto nella scala B*
Importo annuo condominio ordinario= euro 146,84”

Per quanto riguarda eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'amministratore ha fatto sapere che “***potrà riferire una volta approvata la contabilità degli ultimi due esercizi***”.

Infine, lo stesso amministratore riferisce che “***non risultano vincoli e procedure pendenti attivate dal condominio***”.

9. VERIFICA SULL'ESISTENZA E SULL'AFFRANCAMENTO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DA CUI I BENI PIGNORATI POSSANO ESSERE GRAVATI

In merito alla 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, si evidenzia quanto segue:

- **il Comune di Catanzaro - Settore Patrimonio e Provveditorato**, con la nota prot. n. 71777 del 13/06/2023, trasmessa in riscontro dell'istanza di accesso agli atti presentata dal sottoscritto CTU in data 20/05/2023, ha risposto quanto segue (*cfr. All. 10*):
“*In riferimento alla nota prot. n. 61772 del 22/05/2023, di pari oggetto, si comunica che, dalle ricerche effettuate in questo Settore, non risultano pervenute istanze di legittimazione ed affrancazione relative ai beni ed in testa ai soggetti titolari indicati nella stessa nota. Per la verifica riguardante la*

possibilità che i beni siano gravati da uso civico, la S.V. dovrà richiedere la certificazione urbanistica all’Ufficio competente di questa Amministrazione”.

- Inoltre, **il Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro**, con nota prot. n. 74724 del 19/06/2023 ha risposto che: *“In riferimento all’istanza di accesso ai documenti ed Atti amministrativi di cui in oggetto, si comunica che, avviata la ricerca presso gli archivi del Settore, al momento il fascicolo non è stato rinvenuto per la consultazione. Lo scrivente Settore si obbliga a proseguire le ricerche, ed a comunicare l’eventuale reperimento del fascicolo in oggetto”*.

Alla data di deposito della presente relazione, il Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro non ha comunicato ulteriori risposte in esito alle ricerche cui si è obbligato a proseguire.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL’ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In esito all’istanza di accesso agli atti inoltrata a mezzo pec in data 20/05/2023, con la quale il sottoscritto CTU ha richiesto informazioni dettagliate circa le Licenze Edilizie n. 2041 e n. 4399 rilasciate presumibilmente negli anni dal 1960 al 1969 e sul certificato di agibilità/abitabilità a seguito dell’avvenuta realizzazione del fabbricato, **nessuna risposta è pervenuta dal Comune di Catanzaro fino al momento del deposito della presente relazione peritale**.

Né tanto meno informazioni utili sono state trasmesse in tal senso da parte del debitore esecutato sig. , al quale durante il sopralluogo sono stati richiesti informazioni e documenti inerenti alla legittimazione edilizia e urbanistica degli immobili, la dichiarazione di agibilità del compendio immobiliare e la certificazione degli impianti.

11. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ E DEI COSTI DI SANATORIA AI SENSI DELL’ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380, OVVERO DELL’EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO

Per quanto riguarda le difformità riscontrate ed ampiamente descritte nel corso dei paragrafi precedenti, i procedimenti effettuabili per sanare gli abusi riguardano sostanzialmente, per ciascuna unità immobiliare:

- il deposito della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – CILA in sanatoria al Settore Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro, per quanto attiene alla sanatoria urbanistica delle difformità;

- il deposito della denuncia di variazione catastale all’Agenzia delle Entrate, per quanto attiene alla sanatoria catastale delle difformità.

I costi di sanatoria, derivanti dell’espletamento delle attività necessarie da affidare ad un tecnico libero professionista abilitato all’esercizio della professione, sono quantificabili in euro 3.000,00 per ciascuna unità immobiliare oltre oneri ai sensi di legge.

12. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E RILASCIO DELL’A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)

Corre l’obbligo di fare presente all’ill.mo Giudice che, al momento del deposito del presente elaborato peritale, **non sono stati prodotti dal debitore esegutato la Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/08 per tutti gli impianti tecnologici esistenti presso le varie unità immobiliari e il CPI – Certificato di Prevenzione Incendi previsto dal D.P.R. 01/08/2011, n. 151 e s.m.i. ai fini della normativa antincendio.**

Inoltre, per quanto riguarda la situazione energetica delle unità immobiliari e il rilascio dell’Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), si fa presente che quest’ultimo non è obbligatorio per le unità immobiliari aventi destinazione d’uso non residenziale non dotate di impianto termico.

Infatti, ai sensi dell’articolo 3 del D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dall’art. 3 del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, è esclusa l’applicazione dei presenti decreti alla seguente categoria di edifici:

“e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d’uso di cui all’articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l’installazione e l’impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3-ter”.

Avendo assolto all’incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, li 22/08/2023



Dott. Ing. Salvatore TUCCI

ALLEGATI

1. Decreto di nomina CTU proc. n. 100/2022 r.g.es. del 04/05/2023
2. Accettazione incarico di CTU del 10/05/2023
3. Richiesta di autorizzazione alla nomina di un ausiliario del 17/05/2023
4. Rilievo fotografico dello stato dei luoghi del 19/05/2023
5. Verbale di accesso del 19/05/2023
6. Planimetrie catastali
7. Visure catastali
8. Ispezione ipotecaria
9. Istanza di accesso agli atti al Comune di Catanzaro del 20/05/2023
10. Risposta a istanza accesso atti Comune di Catanzaro - Settore Patrimonio del 13/06/2023
11. Risposta a istanza accesso atti Comune di Catanzaro - Settore Pianificazione del Territorio, Edilizia Privata e SUE del 19/06/2023
12. Estratto di Mappa catastale
13. Copia contratto di locazione del bene a terzi e Copia polizza assicurativa
14. Richiesta e riscontro dell'amministratore del condominio
15. Sollecito al debitore esecutato
16. Comunicazioni del custode
17. Autorizzazione avvalimento ausiliario
18. Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
19. Spese catastali

