



**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Consulenza Tecnica d' Ufficio**

**Oggetto: Procedura Esecutiva n° 04/2024 Sirio Npl Srl contro** [REDACTED]

In data 30/07/2024, il sottoscritto Geom. Raffaele Sestito iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Catanzaro con il n° 2918 e nell'albo dei periti di fiducia del Tribunale di Catanzaro con il n° 1980, e' stato nominato dal Giudice dott. Luca Mercuri Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento cui in oggetto.

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

- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonche' l' eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 , comma 376 ss della legge 30 Dicembre 2020 n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata ;
- Il titolo di proprieta' del bene in capo al debitore esecutato nonche' l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore o se occupato da terzi con indicazione del titolo in base al quale e' occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe;
- Al fine di una maggiore vantaggiosita' della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- In caso di comproprieta', la verifica della possibilita' di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- L'esistenza di formalita', vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese



fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi il rilascio dell' A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

### **SOPRALUOGO E RILIEVI**

A seguito di accordo con il custode Giudiziario Avv. Flavio Pirro', veniva fissato accesso all'immobile oggetto di procedura per il giorno 18 Settembre 2024 alle ore 10:30.

Nella data e all'ora fissata il sottoscritto, insieme al Custode Giudiziario, si recava presso la suddetta località dove non era presente nessuno sia per la parte convenuta che per il creditore, alla presenza dell' Avv. Flavio Pirro' il sottoscritto ha dato seguito alle operazioni peritali con la realizzazione di servizio fotografico e rilievo dell'immobile con verifiche planimetriche sulla scorta di elaborati catastali estratti presso il N.C.E.U. di cui si allega servizio fotografico (All. E) e piante di rilievo (All. B) e catastali (All. C).

Successivamente al sopralluogo il sottoscritto ha effettuato le opportune ricerche presso gli uffici preposti, in particolare, sono state effettuate ricerche presso Studio Notarile, al fine di



acquisire il titolo di proprietà del bene, presso l' Agenzia del Territorio, con l'acquisizione di visure e planimetrie catastali dell'immobile e presso gli uffici Urbanistica del comune di Catanzaro al fine di visionare la documentazione relativa ai titoli edilizi e verificare quindi la regolarità edilizia e urbanistica dell' immobile.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

Acquisiti tutti gli elementi utili necessari durante i sopralluoghi, e alla luce di quanto riscontrato in fase di studio della documentazione reperita presso gli uffici preposti il sottoscritto C.T.U. può ora dare risposta ai quesiti:

-

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

L' immobile oggetto di procedura è ubicato nel comune di Catanzaro e precisamente in viale Brutium n. 1, è identificato al N.C.E.U. al foglio n° 60 **particella 1049 sub. 249** categoria C1 rendita € 1.181,65 ed è costituito locale con destinazione commerciale posto al piano primo di fabbricato a cinque piani fuori terra e due piani seminterrati avente destinazione commerciale-direzionale e urbano denominato Parco Romani realizzato con struttura in c.a. solai in latero cemento, tompagnature esterne in muratura.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta finito solo per ciò che attiene i pavimenti, i rivestimenti, gli impianti idrosanitari, la sola tubazione per quanto riguarda l'impianto elettrico, mentre risulta privo di infisso esterno, di porte interne, di controsoffittatura, di impianto elettrico e di illuminazione e di pitturazione delle pareti interne.

Le distribuzioni interne sono costituite da un locale destinato alla vendita di mq.55,84 una zona posteriore di mq. 31,64 con annesso vano bagno per una superficie totale netta pari a mq 87,00 e superficie lorda pari a mq. 98,00.

Il tutto è meglio specificato nell'allegato servizio fotografico ( All. E ) e dalle piante di rilievo (All. B)

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





Come già detto l'immobile è inserito all'interno del complesso commerciale e direzionale denominato Parco Romani che allo stato attuale oltre a non essere completato per ciò che attiene le parti comuni, si trova in condizioni di totale abbandono dovuto al fallimento della società Parco Romani srl e alle travagliate e complesse vicende giudiziarie che hanno ruotato intorno al complesso e che hanno determinato il non completamento, per ciò che attiene le opere di finitura delle parti comuni, e il non avvio della struttura. Inoltre poiché il complesso commerciale è in stato di abbandono, lo stesso è stato oggetto di atti vandalici e furti delle finiture e impianti sia delle attività commerciali che delle parti comuni. Sono stati posti in essere attività di risanamento della società costruttrice che per le suddette complesse vicende giudiziarie non hanno dato corso a nessun esito tant'è che anche nell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di esecuzione ( All. D) si fa riferimento ad un piano di risanamento della società venditrice che aveva come oggetto tra l'altro le spese occorrenti per l'ultimazione dei lavori delle parti comuni a servizio delle attività commerciali. Attualmente risulta essere stata costituita una cooperativa tra i proprietari delle attività commerciali con l'obiettivo di trovare una soluzione all'intricata vicenda che allo stato attuale non ha dato nessun esito. Infatti per poter essere avviato tutto il complesso necessitano di importanti lavori di finiture delle parti comuni.

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

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita Repertorio n. [REDACTED] del 25/11/2011 a rogito del notaio Dott. Rocco Guglielmo di Catanzaro.

**Quesito 3) “Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se si tratti di abitazione principale del debitore,, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;”**

Al momento del sopralluogo l'immobile non risulta occupato da nessuno in quanto allo stato attuale si trova in stato di abbandono e quindi nella disponibilità della ditta esecutata.



**Quesito 4) “Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe”**

Poiche’ come già detto tutto il complesso immobiliare con destinazione commerciale-direzionale nel quale è ubicato l’immobile oggetto di esecuzione allo stato attuale risulta in stato di abbandono e non completato per quanto riguarda tutti servizi e parti comuni, tale situazione allo stato attuale determina la non appetibilità e commerciabilità dell’immobile poiche’ privo dell’utilità e della funzionalità a cui lo stesso era destinato. **Pertanto nelle condizioni attuali per l’immobile non risulta quantificabile un valore di mercato appunto poiche’ la funzionalità dello stesso è direttamente correlata all’operatività di tutto il complesso commerciale.**

Il sottoscritto si limiterà a quantificare un importo relativo al valore di mercato che l’immobile potrebbe avere nelle condizioni in cui il complesso immobiliare venisse completato con tutti i servizi e parti comuni calcolando un valore di mercato e detraendo dallo stesso tutti i lavori necessari per rendere l’immobile oggetto di esecuzione finito.

Infatti l’immobile identificato al foglio n. 60 part. 1049 Sub. 279 allo stato attuale, come si evince dall’allegato servizio fotografico (All. E), risulta privo delle rifiniture interne quali infissi esterni, porte interne impianto elettrico, controsoffittature, impianto idrico sanitario, pitturazioni.

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

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





Il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato mirate avvalendosi di borsini immobiliari e contatti con agenzie del settore immobiliare che hanno una certa conoscenza dell'andamento attuale del mercato immobiliare della zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto esposto, dopo le opportune indagini esperite, si e' ritenuto assegnare un valore di mercato € 1.300,00/mq. per immobili finiti in tutte le sue parti, la suddetta valutazione tiene conto dell'andamento del mercato immobiliare attuale della zona infatti la valutazione al metro quadro di cui sopra risulta in linea a quanto riportato dall' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che valuta per il 1° semestre 2024 la zona D1 per locali a destinazione commerciale negozi da € 1.100,00/mq a € 1.300,00/mq in condizioni normali.

Si procede pertanto al calcolo della consistenza dell' immobile, pertanto si ha:

Totale consistenza mq 98,00

Stima:

Totale valore di stima sintetica comparativa mq. 98,00 X € 1.300,00 = € 127.400,00

Alla stima suddetta si detrae un importo pari ad € 50.000,00 consistenti in tutti i lavori necessari per finire l'immobile, tale importo scaturisce da un analisi effettuata dal sottoscritto prendendo come riferimento i prezzi correnti per materiali e forniture edili e impiantistiche e di finiture e tenendo conto di tutti i lavori necessari per completare l'immobile che, come gia' detto, sono costituiti da:

- Fornitura e montaggio di infisso esterno e porte interne;
- Fornitura e montaggio di controsoffittature;
- Fornitura e montaggio di impianto di climatizzazione;
- Fornitura e montaggio di impianto elettrico
- Fornitura e montaggio pezzi igienici Wc;
- Pitturazione di tutti gli ambienti

Pertanto si ha:

€ 127.400,00 - € 50.000,00 = € 77.400,00

**Si ribadisce che la stima di cui sopra si riferisce al valore che l'immobile oggetto di esecuzione potrebbe assumere nelle condizioni in cui tutto il complesso immobiliare**





Parco Romani venisse finito di tutte le parti comuni e/o condominiali a servizio delle attività commerciali presenti.

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

Nel caso in esame il bene risulta di proprietà soltanto della sig.ra [REDACTED]

**Quesito 7)** *“L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.*

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito all'interno del condominio Parco Romani le cui spese di gestione provvisorie per l'unità immobiliare ammontano ad € 54,00 annue.

A seguito di verifiche presso l'amministrazione condominiale è risultato che le spese condominiali degli ultimi due anni non risultano pagate.

**Quesito 8)** *“La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

Da indagini si è potuto verificare che il bene pignorato non è gravato da uso civico.

**Quesito 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”*



Il bene oggetto di esecuzione immobiliare fa parte di un complesso realizzato in forza del Permesso a costruire n° [REDACTED], Permesso a costruire in sanatoria n. 1 del 28/10/2010 e Scia protocollo n. 99178 del 29/10/2010

A seguito di richiesta accesso agli atti presso gli Uffici Urbanistica del comune di Catanzaro acquisita al protocollo con il n. 90983 del 09/09/2024, il sottoscritto ha visionato l'elaborato grafico relativo al primo permesso a costruire prot. n° 5407/99 del 23/03/2005 da cui si è potuto constatare che lo stato attuale rilevato risulta difforme rispetto al suddetto elaborato grafico per quanto riguarda una diversa distribuzione interna come si evince dallo stralcio del suddetto permesso a costruire (All. B1). Si precisa che poiché presso gli archivi del comune di Catanzaro non è stato possibile reperire gli elaborati del permesso a costruire in sanatoria n. 1 del 28/10/2010 e della Scia protocollo n. 99178 del 29/10/2010 il sottoscritto non ha potuto verificare se lo stato attuale risulta conforme a quest'ultimi titoli edilizi. E' comunque possibile sanare le difformità rispetto al primo titolo edilizio con la presentazione di Scia in sanatoria. Non è presente il certificato di agibilità.

**Quesito 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”*

Come già specificato risultano delle difformità interne tra lo stato attuale dell'immobile e quanto riportato nel Permesso a costruire n° 5407/99 del 23/03/2005, tali difformità possono essere sanate con la presentazione di Scia in Sanatoria il cui costo si può quantificare in € 3.000,00 comprensiva di versamenti per sanzioni e diritti di segreteria.







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

Alla luce dello stato attuale dell'immobile privo di infissi e di rifiniture interne ai sensi del DM 26/12/2015 Appendice A lettera g non vi sono le condizioni per poter produrre Attestato di Prestazione Energetica

**CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata con la presente rassegna la presente relazione relativa alle operazioni espletate alla data odierna costituita da n° 9 pagine dattiloscritte e dai seguenti allegati:

All. A – Planimetrie con individuazione immobile

All. B – Piante Rilievo

All. B1 – Stralcio Pianta Permesso a costruire

All. C – Visure e piante Catastali

All. D – Titolo di proprietà

All. E – Servizio Fotografico;

Catanzaro li 16/12/2024

IL C.T.U.

**Geom. Raffaele Sestito**

