

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 93/2022 R.G.E.I.

promosso da

GUBER BANCA S.p.A.

contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████

* * *

A) Premesse

In data 21/11/2022 il sottoscritto Ing. Filippo Mauro, regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro, veniva nominato esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare n. 93/2022 R.G.E.I. nei confronti dei Sigg. ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ ██████████ e, pertanto, gli venivano posti i seguenti quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, comma 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 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 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.

B) Risposta ai quesiti

QUESITO N. 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, comma 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)”

I beni oggetto della procedura esecutiva indicata in epigrafe consistono in un appartamento ed un magazzino facenti parte di un insediamento immobiliare in località Finocchiarà del comune di Sellia Marina provincia di Catanzaro. **(All. n. 1)**

Essi sono identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro -



Territorio al Foglio 20 del comune di Sellia Marina, particella 477, subalterni 5 e 3. (All. n. 2)

Il sub. 5 identifica un appartamento che si sviluppa su due piani: piano terra e piano primo collegati internamente da una scala a chiocciola. Mentre il sub. 33 identifica un magazzino a piano terra indipendente dall'abitazione

Le loro posizioni sono immediatamente individuate tramite l'elaborato planimetrico. (All. n. 3)

I confini dell'immobile sono:

- **NORD** strada comunale
- **SUD** particella 1009
- **OVEST** particella 949
- **EST** particella 478

È allegata alla presente relazione documentazione fotografica (All. n. 4) nonché immagine satellitare della zona con sovrapposto il rispettivo foglio catastale tramite applicazione WMS collegata direttamente con l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catanzaro. (All. n. 5)

Rispetto ai dati catastali ed ai diversi atti presenti nel fascicolo, si evidenzia che alla data del sopralluogo l'appartamento (sub. 5) si presenta diviso in due unità immobiliari indipendenti. Una al piano terra e l'altra al piano primo con ingressi indipendenti. (All. n. 7)

Il sub. 3 identifica un piccolo magazzino delle dimensioni nette di 4,30 x 3,70 m come riportato sulla planimetria catastale. Alla data del sopralluogo risulta ampliato con dimensioni 6,30 x 4,20 m.

Per quanto riguarda la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss.



della legge 30 dicembre 2020, n. 178, dagli atti presenti nel fascicolo, gli immobili in questione non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

QUESITO N. 2

“il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari”

I debitori: Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sono proprietari dell’immobile oggetto della procedura indicata in epigrafe in virtù dell’atto di compravendita per Notar Rocco Guglielmo del 30/12/2004 rep. n. 118571, rac. n. 18155 e trascritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Conservatoria dei Registri Immobiliari il 14/01/2005 R.P. 814, R.G. 1015 (All. n. 8). Inoltre, dagli aggiornamenti effettuati presso la Conservatoria dei RR.II. (All. n. 6) non risultano atti successivi a quelli già indicati nella certificazione notarile presente nel fascicolo.

QUESITO N. 3

“lo stato di possesso del bene, con l’indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l’indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”

Allo stato attuale l’immobile è abitato dai genitori dell’esecutata: i Sigg. [REDACTED].

L’immobile è stato acquistato dai debitori come abitazione principale.



QUESITO N. 4

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

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo. Il valore del bene è stato determinato facendo riferimento a valori di beni analoghi tenendo conto di tutti quegli elementi di differenza con il bene da valutare.

Pertanto da indagini di mercato effettuate e attraverso informazioni assunte presso studi professionali operanti nel settore e agenzia immobiliare (Tecnocasa) è risultato che il valore più probabili di mercato anche in considerazione della posizione (estrema periferia della località Finocchiara) assenza della rete fognaria, strade non in buone condizioni, è di euro 600,00 al m².

Per come già detto al quesito 1, l’immobile individuato con il subalterno 5 allo stato di fatto è già suddiviso in due immobili e pertanto possono considerarsi due lotti indipendenti come meglio verrà esposto al quesito successivo.

LOTTO 1

Composto dall’immobile al piano terra con ingresso indipendente, dal giardino e dal sub. 3 (cantina, magazzino). **(All. n. 9)**

$$S_{com} = S_{cop} + 0,2 \times S_g + 0,1 \times S_{sot} + 0,3 \times S_m + 0,4 \times S_{tet}$$

dove

S_{com} = Superficie commerciale

S_{cop} = Superficie coperta abitaz. = 117,0 m² circa



S_g = Superficie giardino = 158,7 m² circa

S_{sot} = Superficie sottoscala = 3,6 m² circa

S_m = Superficie magazzino = 26,5 m² circa

S_{tet} = Superficie tettoia = 46,7 m² circa

$$S_{com} = 117,0 + 0,1 \times 158,7 + 0,10 \times 3,6 + 0,3 \times 26,5 + 0,4 \times 46,7 = 154,56 \text{ m}^2$$

Il valore dell'immobile è pertanto:

$$V_{imm} = S_{com} \times 600,00 = 159,86 \times 600,00 = 95.916,00 \text{ euro}$$

che può essere arrotondato a **96.000,00 euro**

Lotto 2

Composto dall'immobile posto al secondo piano (All. n. 9)

$$S_{com} = S_{cop} + 0,2 \times S_t$$

dove

S_{com} = Superficie commerciale

S_{cop} = Superficie coperta = 90,0 m² circa

S_t = Superficie terrazza = 45,0 m² circa

$$S_{com} = 90,0 + 0,2 \times 45,0 = 99,0 \text{ m}^2$$

che può arrotondarsi a 100,00 m²

$$V_{imm} = S_{com} \times 600,00 = 100,0 \times 600,00 = 60.000,00 \text{ euro}$$

Le valutazioni sopra trovati vanno ridotte delle spese da sostenere per regolarizzare gli abusi riscontrati e per i lavori e attività necessari a realizzare l'effettiva separazione del fabbricato nei due lotti bisogna dedurre le spese necessarie per sanare gli abusi riscontrati, il frazionamento del subalterno n. 5 ed il giardino secondo i due lotti formati. La spesa necessaria presumibile può considerarsi intorno ad euro 30.000 circa da dividere in parti uguali fra i due lotti.



In definitiva le valutazioni sono così determinate:

- **Lotto 1** 96.000,00 – (30.000,00/2) = **81.000,00 euro**
- **Lotto 2** 60.000,00 – (30.000,00/2) = **45.000,00 euro**

QUESITO N. 5

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

Allo stato attuale, l’immobile individuato dal subalterno 5 composto da due piani fuori terra (piano terra e primo piano) risulta diviso avendo gli attuali proprietari eliminato la scala a chiocciola interna che collegava i due piani. Pertanto si possono individuare due lotti: il **primo lotto** composto dall’appartamento al piano terra di consistenza come da planimetria redatta dal sottoscritto e da quella catastale, dal subalterno 3 costituente un deposito, dal giardino e da un sottoscala. Il **secondo lotto** costituito dall’immobile posto al secondo piano con accesso da una scala esterna (All. n. 9).

Per permettere l’accesso al secondo piano si prevede il frazionamento della superficie del giardino prospiciente il cancello d’ingresso in modo che la stessa risulta bene comune ai due immobili da utilizzare come passaggio pedonale ed eventuale parcheggio delle auto.

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 congruagli”

L’intero compendio risulta di comproprietà tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno. Pertanto per la divisione dei beni come specificato



nella costituzione dei lotti, potrà effettuarsi il conguaglio tra gli assegnatari dei due beni con il versamento in denaro della somma di 18.000,00 euro da effettuare dall'assegnatario del lotto 1 all'assegnatario del lotto 2.

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 scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

Non ci sono vincoli di natura condominiale.

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 il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”

Per quanto è stato possibile verificare non sono risultati registrati diritti reali.

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”

L'intero fabbricato è stato realizzato con concessione edificatoria n. 33 del 7/7/1977 intestata alla ditta [REDACTED] e [REDACTED].

Successivamente è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 4 del 19/01/2022 per opere abusive consistenti nel cambio di destinazione urbanistica, nell'ampliamento dell'immobile posto al piano primo e nella realizzazione di un magazzino al piano terra (All. n. 10).

Per quanto riguarda invece il certificato di abitabilità si attende ancora risposta da parte dell'Amministrazione Comunale di Sellia Marina.

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”

Rispetto a quanto autorizzato, alla data del sopralluogo risultano le seguenti difformità:



1) realizzazione di una tettoia tra il fabbricato (sub. 5) ed il magazzino (sub. 3) delle dimensioni di 7,50 x 6,25 m;

2) ampliamento del magazzino che risulta esternamente di dimensioni 4,20 x 6,30 m.

Per tali difformità va richiesta autorizzazione in sanatoria.

QUESITO N. 11

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

L'immobile è dotato degli impianti elettrico ed idrico-sanitario sottotraccia, entrambi funzionanti. Non risultano rilasciati certificati di conformità degli impianti.

Catanzaro, 11 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. Filippo Mauro

