

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE TECNICA

N.89/2022 r.g.espr.

GIUDICE ESECUZIONE
DOTT. PAOLO PIRRUCCIO

TECNICO ESTERNO INCARICATO
ARCH. CLAUDIO SOLURI

SOMMARIO DELLA RELAZIONE PRELIMINARE

PREMESSE.....	3
ATTIVITA' PERITALE	3
COPIA VERBALE DI SOPRALLUOGO.....	4
RISPOSTA AL QUESITO N.1.....	5
RISPOSTA AL QUESITO N.2.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N.3.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N.4.....	9
RISPOSTA AL QUESITO N.5.....	9
RISPOSTA AL QUESITO N.6.....	9
RISPOSTA AL QUESITO N.7.....	10
RISPOSTA AL QUESITO N.8.....	10
RISPOSTA AL QUESITO N.9.....	10
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
RISPOSTA AL QUESITO N.10.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N.11.....	17

PREMESSO

che il sottoscritto Soluri Claudio, nato a Catanzaro il 19/06/1987 con studio in Catanzaro alla Via F. Bisceglia n°9, iscritto all'Ordine degli Architetti di Catanzaro al n.1842 e all'Albo del Tribunale dei C.T.U. di Catanzaro al n.2461, veniva convocato per il conferimento incarico a mezzo PEC in data 03/10/2022 a seguito udienza del 30/09/2022. Infine, in data 10/10/2022 prestava giuramento telematico per la procedura di esecuzione immobiliare n.89/2022 R.G. espr. Dott. Paolo Pirruccio.

PREMESSO

che il sottoscritto in data 04/10/2022 notificava il sopralluogo per il giorno 24/10/2022 da eseguire presso il terreno oggetto di perizia sito nel Comune di Montepaone, fraz. Lido alla Loc. Currie ed identificato catastalmente al Foglio 11 particella 1805.



Foto dall'interno della particella 1805 con vista su strada principale

Fatte presenti le suddette premesse il sottoscritto, identificava le parti presenti alle operazioni peritali

- AVV. CESARE DE LUCA, in qualità di Custode giudiziario esterno;
- [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della società creditrice;

Dopo aver preso atto dei presenti e aver dato lettura dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, alle ore 11:00 il sottoscritto insieme ai presenti effettuava una ricognizione dettagliata dei luoghi al fine di poter rispondere ai quesiti posti e al contempo eseguiva un rilievo fotografico per come richiesto dello stato dei luoghi. A seguire copia del verbale del sopralluogo eseguito:

Quesito 1)

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);“

Di seguito tale quesito verrà analizzato in 3 sub punti:

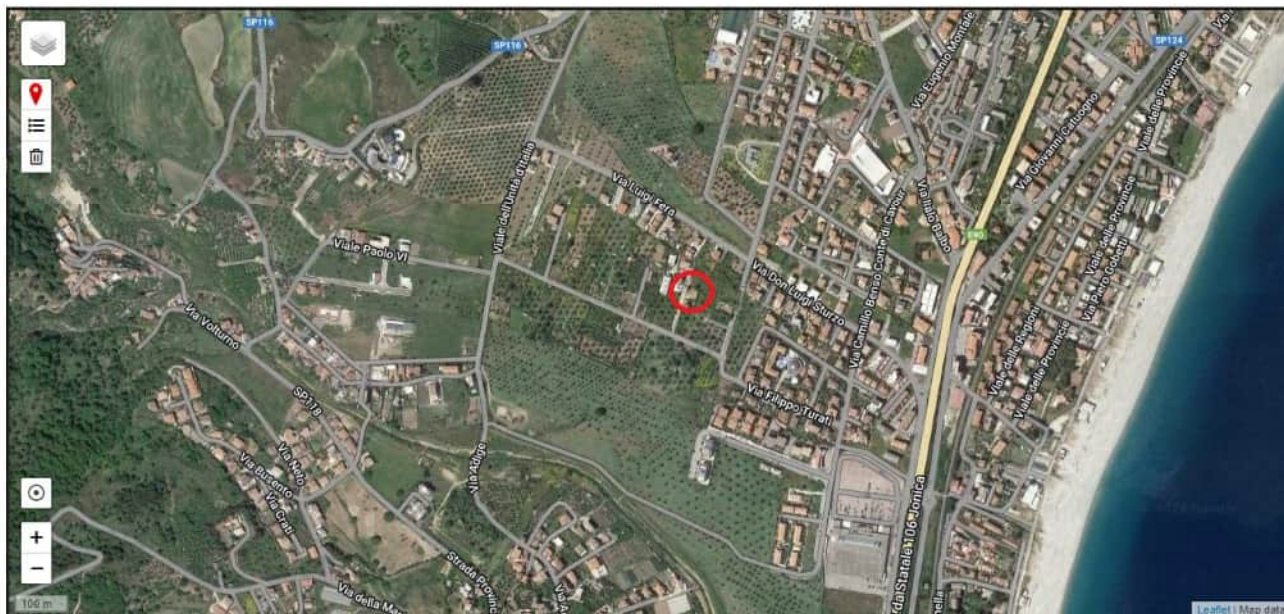
- 1.a – Identificazione del bene;
- 1.b – Identificazione dei confini e dei dati catastali;
- 1.c – Rappresentazione fotografica del bene;

1.a IDENTIFICAZIONE DEL BENE

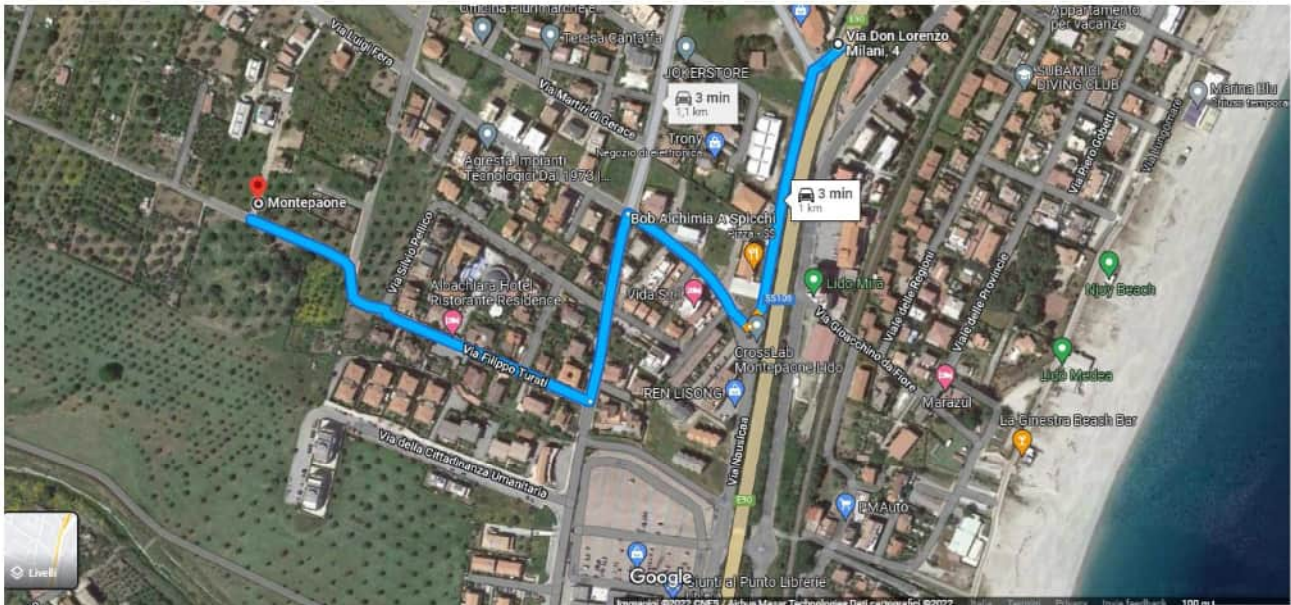
A seguito del sopralluogo e delle operazioni di verifica da me effettuate veniva rilevato che il terreno oggetto di valutazione è:

- sito nel Comune di Montepaone, fraz. Lido alla Loc. Currie, snc;
- identificato al Fg11 part.1805, qualità "uliveto" di consistenza 500 ha-are-ca, reddito domenicale 4,00€, reddito agrario 1,81€.

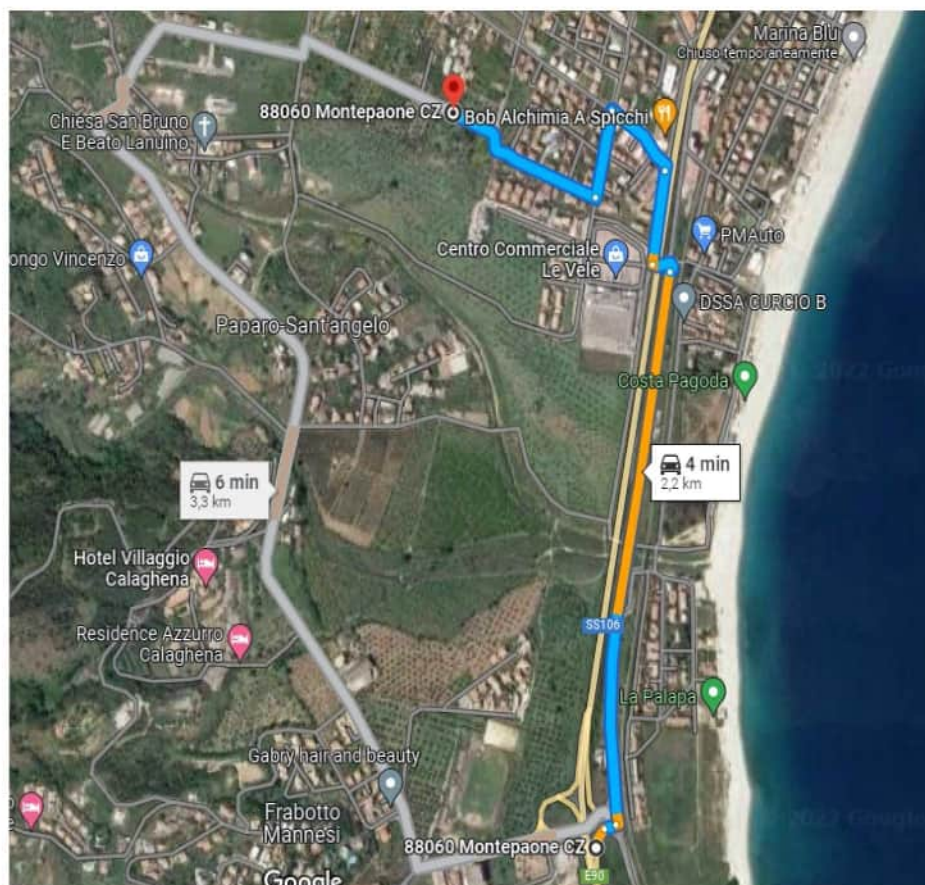
Il contesto è principalmente di tipo residenziale con tipologia di villette bifamiliari ad uno o due piani f.t. con diversi servizi (centro commerciale, strutture ricettive ecc) raggiungibili in pochi minuti di auto.



Il lotto interessato è raggiungibile percorrendo la S.S. 106 con provenienza Taranto prendendo l'uscita con indicazione "Centro Commerciale Le Vele", oppure con provenienza Reggio Calabria uscendo a "Soverato Nord" e proseguendo in direzione Montepaone.



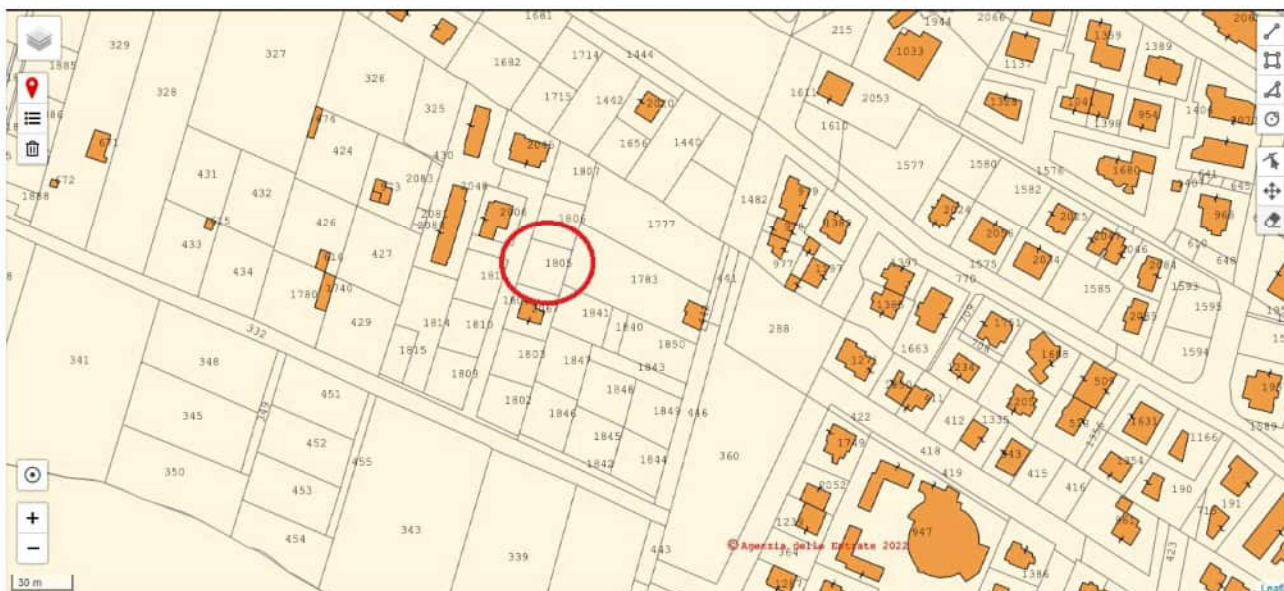
Accesso al lotto con provenienza da Taranto



Accesso al lotto con provenienza da Reggio Calabria

1.b IDENTIFICAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

Attualmente al Nuovo Catasto dei Terreni (N.C.T.) del Comune Censuario di Montepaone, il sito risulta identificato al *Foglio 11 – Part.1805* e ricade in base agli strumenti urbanistici vigenti in Zona edificabile "CT1 – Residenziale di espansione Turistico Ricettiva". Il terreno risulta privo di fabbricati



Il lotto confina a nord con la particella 1806, a ovest con la strada, ad est con la particella 1783 e parte della adiacente 1841, a sud con la particella 1808.

1.c DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE

Al fine di identificare il bene il lotto oggetto di esecuzione di seguito vengono riportate le foto del contesto:



Strada di accesso al lotto



Lotto visto dalla strada di accesso

Quesito 2)

2) „il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;“

Risposta:

Con aggiornamento alla data 12/01/2023, il bene oggetto di esecuzione è in piena proprietà 1/1 del Sig., pertanto si esclude la presenza di comproprietà.

Dal punto di vista catastale, la particella 1801 è quella dalla quale deriva a seguito frazionamento quella oggetto di esecuzione. Tale particella, oggetto di piano di lottizzazione approvato con delibera di G.M. in data 19/03/2013 è convenzionato con atto notarile del Notaio Andreacchio Antonio, rep. 81520 rac.29861 del 19/06/2013, risulta così accatastata a seguito frazionamento del 12/07/2013 prot. CZ0090595;

Quesito 3)

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;“

Risposta:

All'atto del sopralluogo, e alla presenza delle parti sopra citate, l'area risultava sgombera da qualsivoglia bene mobile o fisso, ad eccezione di un mezzo della ditta che stava eseguendo i lavori nella confinante particella 1804, quindi in sosta temporanea. La particella esaminata non rappresenta pertanto l'abitazione principale del debitore esecutato ed è priva di occlusioni che possano precludere il libero accesso all'area.

Quesito 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"

Risposta:

Il criterio di stima più adeguato al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari si ritiene sia quello sintetico comparativo. Tale metodo prevede la "comparazione" del bene con altri beni simili venduti o offerti su mercato. I valori economici sono desunti dal libero mercato, pubblicazioni di agenzie immobiliari con annunci nelle immediate vicinanze ed in riferimento alla medesima destinazione urbanistica, quindi "Zona edificabile CT1 – Residenziale di espansione turistico ricettiva", con medesimo indice di fabbricabilità e simili superfici. I dati vengono comparati anche con quelli prelevati dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che opportunamente riparametrati in ragione del contesto specifico in cui è situato il bene, vengono presi a base delle valutazioni effettuate.

Considerando tutti gli aspetti soggettivi e oggettivi che possono influire sulla valutazione del lotto in parola, posso dichiarare che il valore attuale della particella oggetto di esecuzione, così come sopra descritta è di complessivi **€50.000,00 (cinquantamila,00 euro)**.

Quesito 5)

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

Risposta:

Il lotto oggetto di studio ricade all'interno di un piano di lottizzazione, in un contesto di villette bifamiliari in fase di costruzione. Mediante questo strumento, ovvero il piano di lottizzazione, l'iniziativa privata integrandosi nel processo della pianificazione urbanistica, affronta organicamente il problema dello sviluppo edilizio di una zona non urbanizzata o scarsamente urbanizzata.

Tutto ciò al fine di evitare che vengano attuate singole iniziative edilizie in modo disordinato, senza che nel contempo venga prevista la creazione di servizi necessari ai nuovi insediamenti residenziali.

Ciascun lotto, secondo il piano di lottizzazione approvato con delibera di G.M. in data 19/03/2013, contiene una villetta bifamiliare che rispetta dei requisiti (altezza, distanza da fabbricati, strade e da confini ecc) meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica di seguito allegato alla risposta al quesito 9).

Suddividere detta particella in più lotti, difatti, pregiudicherebbe anzitutto il contesto edilizio nel quale sorge ma soprattutto la renderebbe meno interessante ad un acquirente. Al netto delle indicazioni da rispettare in tema di edificabilità contenute nel certificato di destinazione urbanistica, non si potrebbe procedere ad alcuna cantierizzazione.

Quesito 6)

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

Risposta:

Come già indicato al quesito 2) la particella 1805, con aggiornamento 12/01/2023, il bene oggetto di esecuzione è in piena proprietà 1/1 del Sig., pertanto si esclude la comproprietà e conseguentemente la divisione in natura dei beni ed eventuali conguagli. presenza di

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 fisso 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;"

Risposta:

Per il lotto oggetto della presente relazione non risulta costituito nessun tipo di condominio e di conseguenza non esistono vincoli o oneri di natura condominiale o spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio.

Da visura ipocatastale risultano sulla particella in oggetto attivi i seguenti provvedimenti:

- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo*, iscritta presso gli Uffici Registri Immobiliari di Catanzaro al num.318 R.P. E 3552 R.G. del 07/03/2013, a favore di Chico S.r.l. C.F. 02575320797 per €60.000 (capitale €30.000), per quota 1/16 proprietà (corrispondenti a 5/80) delle allora particelle 287 di are 29 ca 90 e della particella 324 di are 70 ca 90, sempre al NCT di Montepaone Fg 11, per intenderci le quote originarie che da fusione hanno definito la particella 1801 dalla quale deriva la 1805, oggetto di esecuzione;
- *Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo*, iscritta presso gli Uffici Registri Immobiliari di Catanzaro al num.451 R.P. E 5209 R.G. del 18/04/2019, a favore di Chiaravallotti Umberto C.F. CHR MRT 78C29 D257M per €10.000 (capitale €2.741,83) per quota 1/1 della particella identificata al NCT di Montepaone al Fg11 part. 1805 di are 5 ca 0;
- *Atto esecutivo o Cautelare verbale di Pignoramento Immobili*, iscritta presso gli Uffici Registri Immobiliari di Catanzaro al num.9315 R.P. E 11313 R.G. del 04/08/2022, a favore di Chico S.r.l. C.F. 02575320797 per quota 1/1 della particella identificata al NCT di Montepaone al Fg11 part. 1805 di are 5 ca 0;

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;"

Risposta:

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita nella cronostoria dei mutamenti catastali del ventennio e nel certificato notarile ex art.567, comma 2 c.p.c. il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli e usi civici.

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;"

Risposta:

La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, trovandoci in assenza di immobili realizzati sul terreno oggetto di analisi, non può avvenire. In particolare essendo la conformità urbanistica una corrispondenza tra lo stato di fatto dell'immobile e l'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio, sia come complesso planivolumetrico sia per le singole unità immobiliari (D.P.R.380/2000 art.9-bis comma 1-bis).

Ai fini di destinazione d'uso del terreno, in data 03/11/2022 a mezzo PEC il Comune di Montepaone certificava al sottoscritto che in base allo strumento urbanistico vigente, siamo in presenza di una Zona edificabile "CT1" – Residenziale di espansione turistico ricettiva e sulla presente particella esiste un Piano di Lottizzazione approvato.

Maggiori particolari sono presenti nel certificato di destinazione urbanistica di seguito al presente quesito.

COMUNE DI MONTEPAONE

(PROVINCIA DI CATANZARO)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ART. 30 D.P.R. 06.06.2001 n° 380 per come modificato ed integrato dal D. Leg.vo 27.12.2002 n° 301)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta presentata in data 10.10.2022 dall'Arch. Claudio Soluri in qualità di CTU in riferimento alla Procedura Immobiliare n°89/2022 r.g. espr. Giusto incarico Dott. Paolo Pirruccio, al fine di ottenere il CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA del terreno riportato in catasto al foglio di mappa n.11 particella n°1805.

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il D.Lgs del 18/08/2000 n°267;

Visto l'art. 65 della Legge Regionale 16 Aprile 2002 n°19 e s.m.i.;

Visto il D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001, art.30 comma 2 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale n°40/2015, art.65 comma 2 lettera a);

Verificato lo strumento urbanistico vigente costituito dal Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata;

Visto il P.R.G. vigente

CERTIFICA

Che in base agli strumenti urbanistici vigenti il terreno summenzionato ha destinazione per come sotto indicato:

Zona edificabile Zona Edificabile "CT1" – Residenziale di espansione Turistica Ricettiva:

Indice edificabile 0,80 ma/mq;

distanza dai confini ml. 6,00;

distanza dai cigli stradali ml. 5,00;

distanza dai fabbricati ml. 12,00;

Rapporto Copertura = 22%;

Altezza massima = 7,20;

Distanza tra Fabbricati mt 10,00;

Distanza dai Confini = 6,00 Mt;

Verde Piantumato = 30%;

Per detta area esiste Piano di Lottizzazione approvato con delibera di G.M. del 19.03.2013 è convenzionato con atto notarile del notaio Andreacchio Antonio rep. n°81520 racc. n° 29861 del 19/06/2013.

Per detta area esiste vincolo paesaggistico ed ambientale, di cui alla legge 29 giugno 1939 n°1947 come da Decreto Ministeriale 21.12.1999 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica in data 14.03.2000.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art.30 comma 3 del DPR n.380/2001;

Il presente certificato è valido, ai sensi dell'art.30 – Comma 3 – 2° periodo del DPR n.380/2001, per la durata di anni 1 (uno) dalla data del rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Montepaone, Li 03.11.2022



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Francesco FICCHI')

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 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 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 dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Risposta:

L'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 classifica l'accertamento di conformità. Nel particolare:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità di esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, art.33, comma 1, art. 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria 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.
- 2) Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'[articolo 16](#). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
- 3) Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Nel caso in fattispecie, trovandoci in assenza di immobili, abusivi e non, il quesito non può avere alcuna risposta.

Quesito 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"

Risposta:

In riferimento a quanto previsto dall'articolo 4, comma 1, lettera a), del decreto legislativo, la prestazione energetica degli edifici è determinata sulla base della quantità di energia necessaria annualmente per soddisfare le esigenze legate a un suo uso standard dell'edificio e corrisponde al fabbisogno energetico annuale globale in energia primaria per il riscaldamento, il raffrescamento, per la ventilazione, per la produzione di acqua calda sanitaria e, nel settore non residenziale, per l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili.

Ci troviamo nella casistica in cui sulla particella oggetto di analisi, non persiste alcuna costruzione, ne alcuna utenza attiva che contibuisca a redigere una Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto non è previsto alcun costo di redazione.

Con la redazione della presente relazione tecnica lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Catanzaro, li 06/03/2023

Il tecnico

