

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

MB CREDIT SOLUTIONS SpA
contro

[REDACTED]

N. Gen. Rep. 104/ 2021

Giudice Dott. Luca Mercuri

Data nomina dell'incarico: 15/11/2022
Data accettazione dell'incarico: 16/11/2022

TECNICO INCARICO: Geom. ELIO COSENTINO

Iscritto all'Albo dei Geom. e dei Geom. laureati della Prov. di Catanzaro, n. 3045
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2231

ELABORATO PERITALE FINALE



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo Giudice Dott. Luca Mercuri.

Premessa

Che con provvedimento del 15 novembre 2022 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio, nato a Catanzaro il 5 dicembre 1957 ivi residente, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Luigi Pascali n° 30, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3045 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 2231, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento R.G. 104 / 2021, per la causa *MB CREDIT SOLUTIONS SpA contro* [REDACTED].

In data 16/11/2022 a mezzo pec, il sottoscritto si dichiarava disposto ad accettare l'incarico conferitogli, per la redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore dell'immobile pignorato le risposte ai quesiti contenuti nell'ordinanza: *"Provveda, previa 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 del confini e del dati catastali rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo 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, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 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 di 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 a aggiornamento de 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 istante 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 dell'articolo 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;

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.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, convocava il Custode Giudiziario Avv. Rosanna Uva e le parti in causa per il giorno 2.12.2022 alle ore 10:00, presso i luoghi di cui è causa in Sellia Marina Via Firenze n° 44, per dare inizio alle attività peritali.

Il giorno 2 Dicembre 2022 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:

per la parte attrice: Nessuno è comparso;

per la parte convenuta : è presente il Sig. [REDACTED] [REDACTED] che consentiva l'accesso;



unitamente al Sig. [REDACTED] [REDACTED] procedevo a visionare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ed effettuavo quindi le necessarie misurazioni, verifiche e rilievi fotografici.

Alle ore 11:45 venivano chiuse le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo, (ALL C)

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2°c.p.c.)

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- 1- Per i Servizi Catastali: assenti la porzione di mappa e la planimetria catastale.
- 2- Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la nota di trascrizione e la certificazione notarile,

IDENTIFICAZIONE DEL BENE" PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di due piani, si trova nel Comune di Sellia Marina in Via Firenze n° 44 collegato alla strada Comunale.

Si tratta nello specifico:

1. posto al piano 1°, censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati: Fg 7 part. 516 sub. 3 Cat. A/4 Cl 3^ vani 4, superficie Catastale mq 103,00,;

L' immobile ha accesso dalla strada Comunale Via Firenze, confina nell'insieme con un cortile interno e si accede da una scala esterna esclusiva.

Non sussistono le condizioni di cui all'art.1 commi 376 ss. della legge 30/12/1978;

**IL TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO
NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI**

L' immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra , acquistato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita Notar Longo Domenico del 19/12/1991 n° 7543 di rep;

La struttura portante in cemento armato, è costituita da pilastri verticali collegati nei due sensi da travi orizzontali, i solai di piano sono del tipo misto in latero-cemento, mentre la muratura esterna diOMPAGNO è composta a doppia parete di mattoni forati e



malta cementizia del tipo a cassa vuota, rifinito all'esterno con intonaco a tre strati di malta cementizia privo di colore.

Le pareti divisorie sono in mattoni forati e malta cementizia dello spessore di cm.10, rifinite con intonaco civile liscio.

I pavimenti interni, così come i rivestimenti sono in piastrelle di gres ceramico.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato provvisti di chiusura con persiana, mentre quelli interni sono in legno.

Tutti gli impianti (idrico elettrico, termico, fognario) sono eseguiti secondo le normative vigenti e nel rispetto delle normative igienico sanitarie.

Al piano primo sono presenti: un vano cucina di superficie utile pari a 7,30 mq, un soggiorno di superficie utile pari a 36,75 mq, disimpegno di superficie utile pari a 7,55 mq, due camere da letto per una superficie utile complessiva di 26,80 mq ed un servizio igienico di superficie utile pari a 5,75 mq, un terrazzino d'ingresso di pertinenza di circa mq 7,85, un balcone prospiciente la via pubblica di circa mq 12,15 (vedi pianta allegata).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superfici Commerciale (mq)</i>	<i>Condizioni</i>
P.1. Abitazione	99,00	1	99,00	Sufficienti
P. 1. Balcone	12,15	0,33	4,05	Sufficienti
P. 1. Terrazzino	7,85	0,33	2,60	Sufficienti
<i>Superficie Commerciale complessiva: 105,65 mq</i>				
<i>Altezza utile interna 2,80/2,95ml</i>				
<i>Stato di possesso: occupato</i>				

"LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO"



Dalle indagini effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizi Catastali, il Sig. [REDACTED] è proprietario per 1/1, in comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] che all'atto del sopralluogo ha dichiarato di essere residente e di abitare unitamente al figlio maggiorenne disoccupato, come constatato il giorno del sopralluogo.

"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 DELLA 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)"

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate. In considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di riferimento minimo sia per l'OMI, che per il Borsino Immobiliare per "Abitazioni civili" nella medesima zona.

Di seguito e riportata la tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

Riferimento	descrizione	ubicazione	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI SELLIA MARINA- Zona b2	770,00
Borsino Immobiliare (Valore minimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI SELLIA MARINA – ZONA CALABRICATA	684,00

"L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON 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"

Dalle informazioni assunte presso l'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Sellia Marina, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Vincoli di tipo Paesaggistico, Idrogeologico o Storico - Artistico.

Le formalità a carico degli 'immobili pignorati risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 15/12/2022 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- 1) Trascrizione del 17/01/1992 - Registro Particolare 2050 Registro Generale 2175 Pubblico ufficiale **Longo Domenico** Repertorio 7543 del 19/12/1991, atto di compravendita;
- 2) Iscrizione del 17/04/1999 - Registro Particolare 1041 Registro Generale 7278 Pubblico ufficiale **Pretura Circondariale** Repertorio 671/1998 del 14/10/1998 **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo;
- 3) Trascrizione del 05/07/2000 - Registro Particolare 11437 Registro Generale 14530 Pubblico ufficiale **Tribunale** Repertorio 1233 del 23/06/2000 **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;**
- 4) Trascrizione del 07/10/2021 - Registro Particolare 11555 Registro Generale 13896 Pubblico ufficiale **Tribunale** Repertorio 5872 del 16/09/2021 **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.**

Detto immobile, come esplicito in precedenza, fa parte di uno stabile costituito da sole due unità immobiliari, attualmente come dichiarato non viene amministrata da nessun Amministratore P.T. e di conseguenza non esistono spese condominiali.

"LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI"

Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Sellia Marina, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Censo, Livello o Uso Civico.



"LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE"

REGOLARITA' EDILIZIA.

Il fabbricato è stato realizzato interamente abusivamente, e successivamente presso il Comune di Sellia Marina, è stata presentata in data 30/09/1986 domanda di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, portante il protocollo n°4232 e pratica n°1353, ed alla data attuale non risulta ancora rilasciata la concessione in sanatoria.

Infatti dalle ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sellia Marina, dalla richiesta informativa inoltrata al Comune in data 14/03/2023, e dalla risposta che il Comune ha formulato in data 29/03/2023, ha confermato che esiste la domanda in sanatoria e che la stessa per essere rilasciata necessita delle integrazioni documentali e/o dei certificati, per come segue:

- Versamento oneri concessori di circa € 552,61 originariamente, viene applicata una sanzione per il mancato pagamento quindi l'importo è di circa € 755,00 (vedi nota allegata);
- N°1 marca da bollo di € 16,00;
- Atto notorio con tutte le dichiarazioni previste dalla legge;
- Elaborati grafici di progetto;
- Documentazione fotografica;
- Accatastamento dell'immobile;
- Certificato idoneità statica;
- Schema smaltimento acque bianche;
- Versamento dei diritti di segreteria.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle ricerche effettuate, presso l'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Sellia Marina, per l'immobile pignorato non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità,

"IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 GIA'CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINE DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL'ARTICOLO 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"

Non sono state riscontrate opere abusive al valore determinato, va decurtato il costo della documentazione e/o certificazione da integrare alla domanda in sanatoria per il rilascio della concessione in sanatoria sopraccitata, più precisamente:

- Progetto dello stato di fatto con relativi elaborati grafici (piante, prospetti e sezioni) per evidenziare l'abuso. Il costo presunto è pari a € **3.000,00** onnicomprensivo;
- Certificato d'idoneità statica e/o perizia giurata che assevera la staticità di tutto il fabbricato. Il costo presunto è pari a € **5.000,00** onnicomprensivo;
- Relazione tecnica descrittiva, documentazione fotografica, autodichiarazioni varie e stralci cartografici. Il costo presunto è pari a € **1.000,00** onnicomprensivo;
- Versamento oneri concessori di circa € **755,00**;
- N°1 Marca da bollo da € **16,00**.

Il totale dei costi sopra riportati ammonta a € **9.771,00** oltre oneri.

"LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E."

Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, sono sprovvisti della certificazione prevista dalla norma vigente, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in discrete condizioni.

Per quanto concerne la prestazione energetica l'immobile non è dotato della relativa Attestazione, il sottoscritto ha provveduto a farlo redigere al geom. Iiritano, dalla risultanza dell'Attestazione di Prestazione Energetica l'unità è classificata in classe G ($EP_{GL} = 165,35$ kWh/m²).

STIMA DEL VALORE DEL BENE



DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari similari; facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare, in considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra i valori di riferimento.

Prezzo di applicazione:

OMI € 770,00 + Borsino immob. € 684,00=1.454,00/2= **€/mq 727,00**

DETERMINAZIONE DEL LOTTO VENDIBILI E DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile pignorato si determina facendo riferimento dalla superficie dell'immobile, ed al valore finale al metro quadro.

Lotto : Fg 7 Mapp. 516 sub. 3 Cat. A/4 mq 105,65 x € 727,00= € 76.807,55;

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, **il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 76.807,55 (settantaseimilaottocentocette/55)**

CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di numero nove pagine e con allegata la sottoelencata documentazione, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, e ne trasmette copia, a mezzo pec ai legali delle parti presso i quali le stesse hanno eletto domicilio, comunicando che dal ricevimento della stessa, potranno trasmettere eventuali osservazioni.

In fede

Catanzaro, li 14.04.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Elio Cosentino



ALLEGATI:

Documentazione Fotografica

- A) Decreto di nomina**
- B) Comunicazione di accettazione incarico**
- C) Verbale di sopralluogo**
- D) Planimetrie e visura catastali**
- E) Quotazioni immobiliari**
- F) Ispezioni ipotecaria**
- G) Elaborati rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina**
- H) Certificazione Dell'Agenzia Dell'Entrate**
- I) Copia dell'atto di proprietà**
- L) Piantina dello stato di fatto dell'immobile**
- M) Certificato A.P.E.**

