

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 12/2024 r.g.espr.

Giudice Esecutore: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Arnò

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA



INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. QUESITI**
- 3. OPERAZIONI PERITALI**
- 4. RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI**
- 5. ALLEGATI**



1. PREMESSA

Con apposita ordinanza datata 07/05/2024 il G.E. Dott. Luca Mercuri dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Rocca, iscritto all'albo dei consulenti tecnici al n. 2236, consulente tecnico d'ufficio per il procedimento n. 12/2024, ciò, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo pec.

L'incarico mi veniva notificato e perciò prestavo il giuramento mediante deposito telematico di accettazione incarico in data 09/05/2024.

2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nel verbale di nomina in relazione ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 e 11 per il deposito della relazione definitiva;

- 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 pre-tassato di € 200,00;*



3. OPERAZIONI PERITALI

In data 17/05/2024, mediante comunicazione di posta elettronica certificata inviata al creditore, e tramite *raccomandata AR* inviata al debitore, in cui il sottoscritto fissava la data del 22/05/2024 alle ore 15:00 circa, unitamente al Custode Giudiziario (Avv. Antonio Arnò) l'inizio delle operazioni peritali.

A detto sopralluogo oltre al sottoscritto è presente il Custode Giudiziario, mentre la debitrice (Sig.ra [REDACTED]) non si è presentata facendo rinviare il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Un ulteriore sopralluogo è stato fissato in data 07/06/2024 alle ore 16:00 circa alla presenza del Custode Giudiziario (Avv. Antonio Arnò), l'avv. [REDACTED] [REDACTED] per conto della debitrice (sig.ra [REDACTED]), il sig. [REDACTED] [REDACTED] qualificatosi come occupante legittimo dell'immobile oggetto di pignoramento in forza di un regolare contratto di locazione.

Per tanto alla presenza di tutti gli intervenuti si dava inizio delle operazioni peritali in cui il Custode Giudiziario prendeva in possesso l'immobile, e il sottoscritto effettuava una nutrita documentazione fotografica ed effettuava il rilievo planimetrico dell'immobile al fine di confrontarlo con la planimetria catastale.

Delle operazioni compiute si dava atto su apposito verbale redatto dal Custode Giudiziario, allegato alla presente.



4. RELAZIONE PRELIMARE

Risposta ai 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, 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);*

Immobilabile 01 – Foglio di Mappa 19 Particella 535 Sub 06:

L'immobile sito nel Comune di Sellia Marina in Viale Cipollino, snc, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 19, Particella 535, Sub 06, classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) fa parte di un fabbricato multipiano a tre piani fuori terra. L'appartamento sito al piano 2° ha superficie lorda di circa 65 mq e altezza interna media mt 2.70 circa, quest'ultimo è composto da n. 4 vani catastali avente rendita catastale di € 194,19 – classe 02 – zona censuaria 1.

Lo stato dei luoghi non è confacente con la planimetria catastale depositata in catasto in data 01/10/1982 n. T98955.

L'immobile in oggetto confina:

A nord con via pubblica Cipollina, a est con la particella 434, a ovest con le particelle 495-494 e a sud con vano scala e appartamento sito al piano secondo particella 535 sub 5.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178



(Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

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

Immobile – Foglio di Mappa 19 Particella 535 Sub 06:

Il seguente immobile è intestato alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F.: [REDACTED].

Detto immobile è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita del 19/10/2015 rep n. 10662 – Notaio Dott.ssa Crispino Roberta.

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;

Immobile – Foglio di Mappa 19 Particella 535 Sub 06:

Attualmente l'immobile non risulta abitazione principale per la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], ma quest'ultimo è abitato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] insieme alla sua famiglia;

Quest'ultimo ha un regolare contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/11/2023 registrato al n. 5604 serie 3T anno 2023.



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);

In questa perizia il sottoscritto CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico-comparativo, tramite l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore di partenza viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da questo valore poi vengono aggiunti e detratti dei coefficienti migliorativi o peggiorativi che portano al valore finale stimato.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, la classe energetica e lo stato di occupazione. Il Tecnico scrivente dopo aver assunto discrete informazioni specifiche e basandosi sulla propria conoscenza del mercato immobiliare, considerando lo stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e più in generale i fattori che interessano l'unità in esame, determina, il più probabile valore di mercato del bene in esame, secondo il sotto riportato schema, dove il parametro tecnico di riferimento utilizzato corrisponde alla superficie in metri



quadri lorda, e che congloba, mediante l'applicazione di appositi coefficienti riduttivi, la consistenza di locali abitativi, quella degli accessori e quella delle pertinenze.

Per il calcolo si terranno in considerazione anche le tabelle presenti sul sito dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2023 Semestre II.

TABELLA DI RIFERIMENTO O.M.I. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SELLIJA MARINA

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	980	L	3	3,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	880	L	2,7	3,4	N
Ville e Villini	NORMALE	980	1150	L	3,8	4,3	N

Prezzo a MQ appartamento di tipo economico da € 720,00 (settecentoventi/00) a max € 880,00 (ottocentottanta/00) in uno stato conservativo normale dell'immobile.



DATI PARAMETRICI PREZZI DI VENDITA DA AGENZIE IMMOBILIARI DI IMMOBILI PRESENTI NELLE VICINANZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON PREZZO A MQ.

< Lista Annunci > < Precedente 23 di 39 Successivo >

SALVA NASCONDI



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIA MESSAGGIO

RICHIEDI VISITA

Studio meddis immobiliare

Mostra Telefono

SEGNALA ANNUNCIO

1/16

Trilocale via Don Antonio, Centro, Sellia Marina € 43.000
Sellia Marina • Via Don Antonio

3 locali 55 m² 1 bagno
Piano R No Ascensore Arredato

Agenzia Immobiliare Studio Meddis – Immobile sito in Via Don Antonio – Sellia Marina, MQ 55,00 Prezzo € 43.000,00 – Prezzo a MQ € 782,00 (settecentoottantadue/00);

< Lista Annunci

< Precedente 3 di 17 Successivo >

♥ SALVA 🗑️ NASCONDI ✍️ 📄



Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

INVIAM MESSAGGIO

RICHIEDI VISITA



Mostra Telefono



Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE BOTRICELLO D.I.

SEGNALA ANNUNCIO



Bilocale via delle mimose, Centro, Sellia Marina
Sellia Marina • Via delle mimose

€ 54.000

2 locali

75 m²

1 bagno

Piano 1

No Ascensore

Balcone

Agenzia Immobiliare TECNOCASA – Immobile sito in Via delle Mimose – Sellia Marina, MQ 75,00 Prezzo € 54.000,00 – Prezzo a MQ € 720,00 (settecentoventi/00);

< Lista Annunci > < Precedente 4 di 17 Successivo > [SALVA](#) [NASCONDI](#) [Condividi](#)



1/15 +13 foto

[15 Foto](#) [Planimetria](#)

 **Trilocale Ruggero, Centro, Sellia Marina**
Sellia Marina • Ruggero

€ 62.000

[3 locali](#) [85 m²](#) [1 bagno](#)
[Piano T](#) [No Ascensore](#) [Parzialmente Arredato](#)

Contatta l'inserzionista

Mi interessa questo immobile, vorrei avere maggiori informazioni

[INVIA MESSAGGIO](#)

[RICHIEDI VISITA](#)

 [Mostra Telefono](#)

 **RETECASA**

Retecasa Catanzaro Lido - Essere Immobiliare di Stefano Rotella

[SEGNALA ANNUNCIO](#)

Agenzia Immobiliare RETECASA – Immobile sito in loc.tà Ruggero – Sellia Marina, MQ 85,00 Prezzo € 62.000,00 – Prezzo a MQ € 729,50 (settecentoventinove/50);

La superficie dell'immobile oggetto di pignoramento è la seguente:

- *Superficie Lorda appartamento* **MQ 52,00**
- *Superficie Lorda veranda* **MQ 17,00**
- *Superficie Balcone da calcolare a ¼ della superfice MQ (7.00) =* **MQ 1.75**

TOTALE SUPERFICIE DI VENDITA = MQ 70,75 ARROTONDATO MQ 70,00

Dalle ricerche effettuate si può considerare che i valori dei prezzi a MQ sono da considerarsi su immobili con normali condizioni di conservazione, considerato che all'attualità l'immobile è in sufficienti condizioni di conservazione,

Il sottoscritto stabilisce un prezzo a **MQ di € 700,00 (millecento/00)**, considerando anche la crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

Per cui in virtù del prezzo MQ stabilito dal sottoscritto il compendio immobiliare pignorato sarà il seguente:

Superficie Totale MQ 70,00 x €/MQ 700,00 = € 49.000,00

(QUARANTANOVEMILA/00).

5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

L'appartamento non può essere suddiviso in lotti, va acquisito per intero.

6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

L'appartamento è di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] e all'attualità non è possibile dividere l'immobile oggetto di pignoramento.



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 pignoramento non fa parte di un complesso condominiale, non vi sono spese che attualmente gravano sul bene (condominio-edificatori-vincoli storico-artistici).

Attualmente l'appartamento è locato con regola contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 08/11/2023 registrato al n. 5604 serie 3T anno 2023, con decorrenza dal 08/11/2023 al 07/11/2027 per un importo anno di € 3.600,00 (tremilaseicento/00), con rate mensili di € 300,00 (trecento/00).



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;

Per i beni oggetto del pignoramento, questi ultimi non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi.

La Proprietà appartiene alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] -
C.F.: [REDACTED].

Detto immobile è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita del 19/10/2015 rep n. 10662 – Notaio Dott.ssa Crispino Roberta.

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;

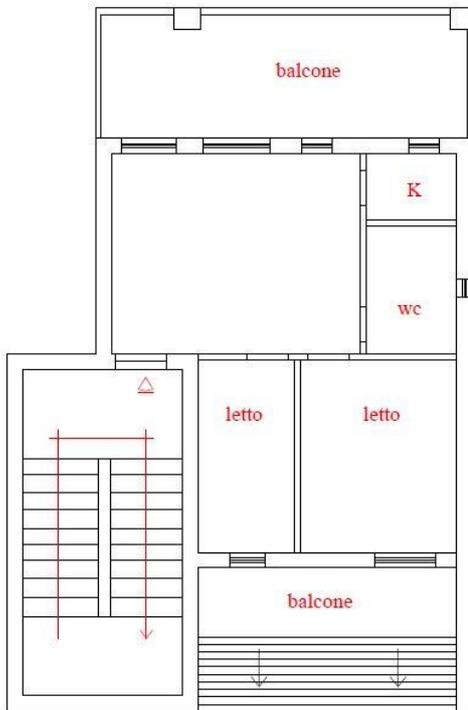
Il suddetto immobile sito al piano secondo, fa parte di edificio multipiano realizzato a 3 piani fuori terra mediante concessione edilizia n. 160/81 rilasciata dal Sindaco di Sellia Marina in data 14 novembre 1981. Da ricerche effettuate non vi è il certificato di agibilità. Il sottoscritto dalla visione del progetto e dal rilievo effettuato presso l'immobile non urbanisticamente confacente, infatti è stata realizzata una veranda sul balcone e all'interno vi è una diversa distribuzione degli spazi interni.



RAFFIGURAZIONE GRAFICA ABUSI EDILIZI

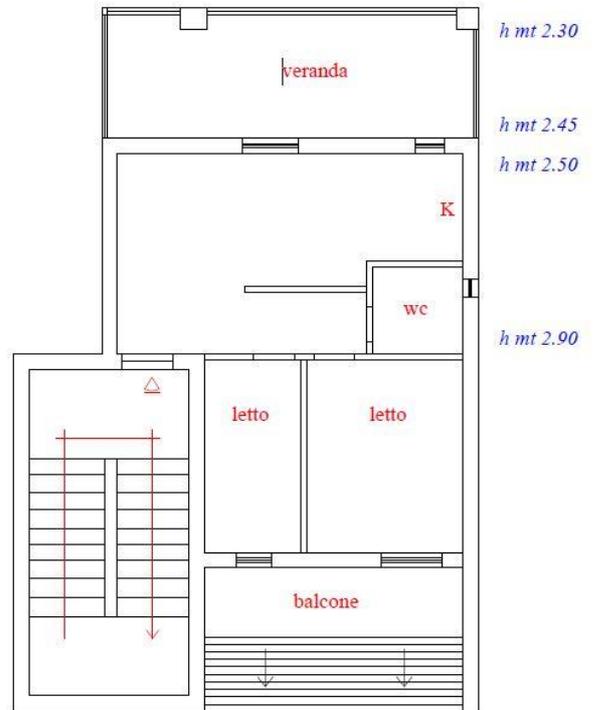
PLANIMETRIA DEPOSITATA IN CATASTO DEL 01/10/1982 N. T98955
GIUSTA CONCESSIONE EDILIZIA 160 / 81 DEL 14/11/1981

Piano Secondo



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

Piano Secondo



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;

Nello specifico la veranda e la diversa distribuzione degli spazi interni vi sono i presupposti per redigere una sanatoria e se ne quantificano i costi:

Al fine di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e la veranda presente sul balcone, secondo l'art. 06 bis d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00;
- Diritti di segreteria presentazione SCIA in sanatoria € 100,00;
- Spese tecniche redazione di pratica urbanistica e variazione catastale comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.500,00;
- Diritti di segreteria registrazione variazione catastale Agenzia delle Entrate € 50,00;



- Pratica nulla osta paesaggistico per la vicinanza sulla fascia costiera comprensivo dei diritti di segreteria € 1.500,00

TOTALE GENERALE € 4.132,00 (quattromilacentotrentadue/10)

L'importo quantificato per la redazione della sanatoria, va detratto dall'importo della stima dell'immobile quantificato (**€ 49.000,00**) per cui il valore totale del compendio pignorato comprensivo della sanatoria è di **€ 44.868,00** (quarantaquattromilaottocentosessantotto/00)

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 pre-tassato di € 200,00;

Da indagini esperite il sottoscritto non è riuscito di reperire il certificato energetico, visionato anche il contratto di locazione viene citato il certificato di attestazione energetica con classe energetica G ma non viene allegato né tanto meno chiesto alla proprietà, quest'ultima non ha in possesso una copia.

Per cui il sottoscritto rilascia il nuovo certificato di prestazione energetica per l'immobile censito al Comune di Sellia Marina foglio di mappa 19 particella 535 sub 06, con la classe energetica di appartenenza:



Immobile 01 - Foglio di Mappa 19 Particella 535 Sub 06:

Redatto in data 02/09/2024, identificativo n. 7912724000178067 – protocollo
n. 547632 - CLASSE Energetica **D**

Con osservanza

Catanzaro, 02 settembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca



5. ALLEGATI:

- Visura Catastale;
- Planimetria catastale e
- Planimetria rilievo raffigurante lo stato di progetto e lo stato di fatto;
- Documentazione Fotografica;
- Verbale di Sopralluogo;
- Atto Notarile di provenienza dell'immobile;
- Copia contratto di locazione;
- (A.P.E.) Attestazione di Prestazione Energetica.

