

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

MAIOR SPV SRL
contro

N. Gen. Rep. 84/2023

Giudice Dott. Luca Mercuri

Data nomina dell'incarico: 23/01/2024
Data accettazione dell'incarico: 26/01/2024

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 23 gennaio 2023 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio, [REDACTED] 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.E. 84/2023 promosso dalla MAIOR SPV SRL contro [REDACTED] invitandolo a depositare a mezzo pec in Cancelleria la formale accettazione dell'incarico (All. B), invitandolo a depositare a mezzo pec in Cancelleria la formale accettazione dell'incarico (All. B), per la redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore dell'immobile pignorato le risposte ai seguenti posti.

in data 26/01/2024 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 dei confini e dei 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 preteso di € 200,00.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, veniva convocato dal Custode Giudiziario Avv Giuseppe Capogreco unitamente alle parti in causa, per il giorno 19.02.2024 alle ore 10:00, presso i luoghi di cui è causa in Sersale Via Roma n. 120, per dare inizio alle

attività peritali e quindi all'ispezione dell'immobile, effettuando i rilievi metrici di misurazione, nonché una dettagliata documentazione fotografica;

Il giorno 19 febbraio 2024 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:

l'avv. Giuseppe Capogreco nella qualità di Custode Giudiziario;

per la parte attrice: Nessuno è comparso;

per la parte convenuta : il _____ he consentiva l'accesso;

unitamente ai presenti procedevo ed effettuavo quindi le necessarie misurazioni, verifiche e rilievo fotografico.

Alle ore 10:40 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 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 è un appartamento facente parte di un fabbricato di 3 piani, che si trova nel Comune di Sersale Via Roma n. 120 ed è collegato alla strada Comunale.

Si tratta nello specifico di una unità immobiliare costituita dalla fusione di due sub, e si sviluppa su un unico livello a piano 1, censita all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati:

- Fg 19 Mapp. 55 sub. 1101

- Fg 19 Mapp. 131 sub. 1101 Cat. A/3 Cl 2^, Cons. 6,0 vani, piano 1 superficie Catastale mq 163,00;

L' immobile ha accesso dalla strada Via Roma n. 120, e confina nell'insieme con vano proprietà _____

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 tre piani fuori terra ,
acquistato dai coniugi si, con atto di
compravendita Notar Gianluca Perrella Notaio in Catanzaro del 19/11/2002 n° di
rep., dal Sig. [REDACTED]
trattasi di appartamento posto al piano 1 di un edificio a tre piani fuori terra, con
struttura in c.a., tamponatura a cassetta con camera d'aria e pavimento in piastrelle di
monocottura per tutti gli ambienti compreso la zona cucina ed i due WC che presentano
rivestimenti in ceramica, gli infissi in legno-alluminio persiane a battenti, con i seguenti
riferimenti catastali:

- Fg 19 Mapp. 55 sub. 1101
- Fg 19 Mapp. 131 sub. 1101

***"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.
è comproprietario per 1/2, e detiene il possesso del bene, in quanto
abitazione principale, dove è residente, 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 massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI SERSALE- Zona Centro urbano	710,00
Borsino Immobiliare (Valore massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI SERSALE- Zona Centro urbano	797,00

"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 Sersale, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Vincoli di tipo Paesaggistico, Idrogeologico o Storico - Artistico.

L'immobile pignorato pur essendo posto in un contesto condominiale, non risulta gravato da spese condominiali;

Le formalità a carico degli immobili pignorati risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 11/03/2024 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- **TRASCRIZIONE** del 22/11/2002 – Registro Particolare 16666 Registro Generale 21744
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49321 del 19/11/2002.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE** del 22/11/2002 – Registro Particolare 2632 Registro Generale 21745

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 49344 del 20/11/2002..

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- **ISCRIZIONE** del 24/11/2006 – Registro Particolare 4255 Registro Generale 22358

Pubblico Ufficiale E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI SPA Repertorio 14115/30 del 17/11/2006.

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 641 del 03/03/2007 (cancellazione totale)

- **ISCRIZIONE** del 28/05/2009 – Registro Particolare 1214 Registro Generale 7442

Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 149193/43020 del 28/05/2009.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

nota disponibile in formato elettronico

presenza graffiati

- **ISCRIZIONE** del 29/11/2012 – Registro Particolare 1295 Registro Generale 16206

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 6958/2012 del 30/10/2012.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTICO

nota disponibile in formato elettronico

presenza graffiati

- **TRASCRIZIONE** del 28/12/2012 – Registro Particolare 14107 Registro Generale 17764

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2712 del 17/11/2012.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

nota disponibile in formato elettronico

presenza graffiati

- **TRASCRIZIONE** del 12/07/2013 – Registro Particolare 7129 Registro Generale 10112

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CATANZARO Repertorio 18 del 26/06/2013.

ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati :

1. Annotazione n. 1193 del 03/08/2016 (Restrizione dei beni)
2. Annotazione n. 273 del 06/02/2023 (Restrizione dei beni)

presenza graffiati

- **TRASCRIZIONE** del 25/10/2023 – Registro Particolare 12357 Registro Generale 15817

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O ILTRIB. DI CATANZARO Repertorio 3372 del 27/09/2023.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

nota disponibile in formato elettronico

presenza graffiati

"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 Sersale, 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.

Dalle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del Comune di Sersale, l'immobile pignorato non risulta oggetto di Concessione Edilizia, per come dichiarato nell'atto di compravendita, il venditore dichiara ai sensi e per gli effetti degli art. 46, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, l'immobile è stato edificato prima del primo settembre 1967 e che successivamente non sono state eseguite modifiche o mutamenti e né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Sersale, l'immobile pignorato e parte della Zona di PRG "B" (Ambito Residenziale Consolidato Centro per il 94%, Zona parzialmente edificate per il 47%, Zona strade esistenti per il 53% e area contigua riserva Valli Cupe per 2.000 mt.

"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"

Sono state riscontrate difformità, riferite non in ordine alla volumetria realizzata, ma ad alcune difformità nella distribuzione interna che rende comunicante il soggiorno con la cucina, grazie alla demolizione di una parete, nonché la realizzazione di un un ripostiglio, mediante la divisione dell'originario ingresso di una unità immobiliare. Per tali lavorazioni non è stata presentata alcuna pratica al Comune di Sersale

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante la presentare una SCIA in sanatoria, che comporta una spesa tecnica di € 2.100,00 oltre il pagamento degli oneri concessori ed oblazione di sanzione che saranno quantificati dal Comune di Sersale ed ammontanti a circa € 1.200,00, oltre ad € 850,00 costi DOCFA necessari per la sostituzione della planimetria all'Agenzia delle Entrate Gestione del Territorio; per una spesa complessiva di € 4.150,00 (quattromilacentocinquanta/00) oltre oneri IVA e CAP.

"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, non e stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in ottime condizioni.

Per quanto all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile non è dotato della relativa Attestazione, il sottoscritto ha provveduto a farlo redigere, dalla risultanza dell'Attestazione di Prestazione Energetica l'unità è classificata in classe F

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 € 710,00 + Borsino immob. € 797,00=1.507,00/2= €/mq **753,50**

DETERMINAZIONE DEL LOTTO VENDIBILE E DEL VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE

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

- Fg 19 Mapp. 55 sub. 1101

- Fg 19 Mapp. 131 sub. 1101 Cat. A/3 Cl 2[^], Cons. 6,0 vani, P.1, sup. Catastale mq 163,00;

mq 163,00 x € 753,50= € **122.820,50**;

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, **il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 122.820,50 (centoventimilacinquecentosessanta/00)**

CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di numero dieci 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 04.04.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Elio Cosentino

MODULARIO
F. rig. rend. 497



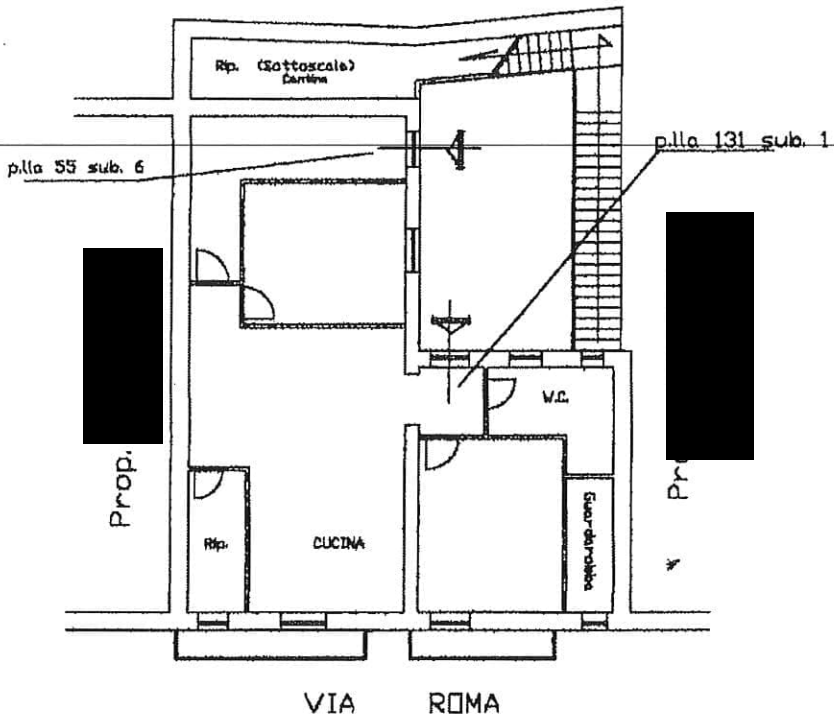
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEI)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di SERSALE via ROMA civ. 120

PIANO PRIMO



Fog. 19 p.lla 55/6 e Fog. 19 p.lla 131/1 PER FUSIONE ASSUME

Fog. 19 p.lla { 55 sub. 1101
Fog. 19 p.lla { 131 sub. 1101

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto Fabbricati - Situazione al 09/02/2024 - Comune di SERSALE(1671) - < Foglio 19 - Particella 131 - Subalterno 1101 > - Uju graffiata
VIA ROMA - 120 BASSO 1

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/03/1999 - Data: 09/02/2024 - n. T325273 - Richiedente: PRC/NC61E03B002N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato di stampa: A4 (210x297)

n. 55 sub. 1101

131 1101

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ANTONIO GULLI

Scritto alla p.lla del GEOMETRA
CATANZARO 238

data 04/03/1999 Firma Antonio Gulli



RISERVATO ALL'UFFICIO

130108/145

