

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 46/2022 r.g.espr.

Giudice Esecutore: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Notaio Dott. Giuseppe Aversa

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 28/12/2022 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. 46/2022, 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 30/12/2022.

2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nel verbale di nomina in 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 23/01/2023, mediante comunicazione di posta elettronica certificata inviata al custode giudiziario, e tramite *raccomandata 01 AR* inviata al debitore esecutato, in cui il sottoscritto fissava la data del 26/01/2023 l'inizio delle operazioni peritali.

In data 25/01/2023 il debitore esecutato mi contattava telefonicamente per chiedermi di spostare il sopralluogo poiché per motivi di salute del padre non poteva essere presente durante il sopralluogo e mi chiedeva di spostare detto incontro in data 01/02/2023 alle ore 15:00 presso l'immobile pignorato.

Il sottoscritto confermava detto incontro e comunicava al custode giudiziario la nuova data del sopralluogo.

Per tanto in data 01/02/2023 il sottoscritto unitamente al custode giudiziario procedevano a visionare l'immobile, ad effettuare una nutrita documentazione fotografica e a visionare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale.

Delle operazioni compiute si dava atto su appositi verbali di sopralluogo allegati alla presente.

4. RELAZIONE PRELIMARE

Risposta ai quesiti:

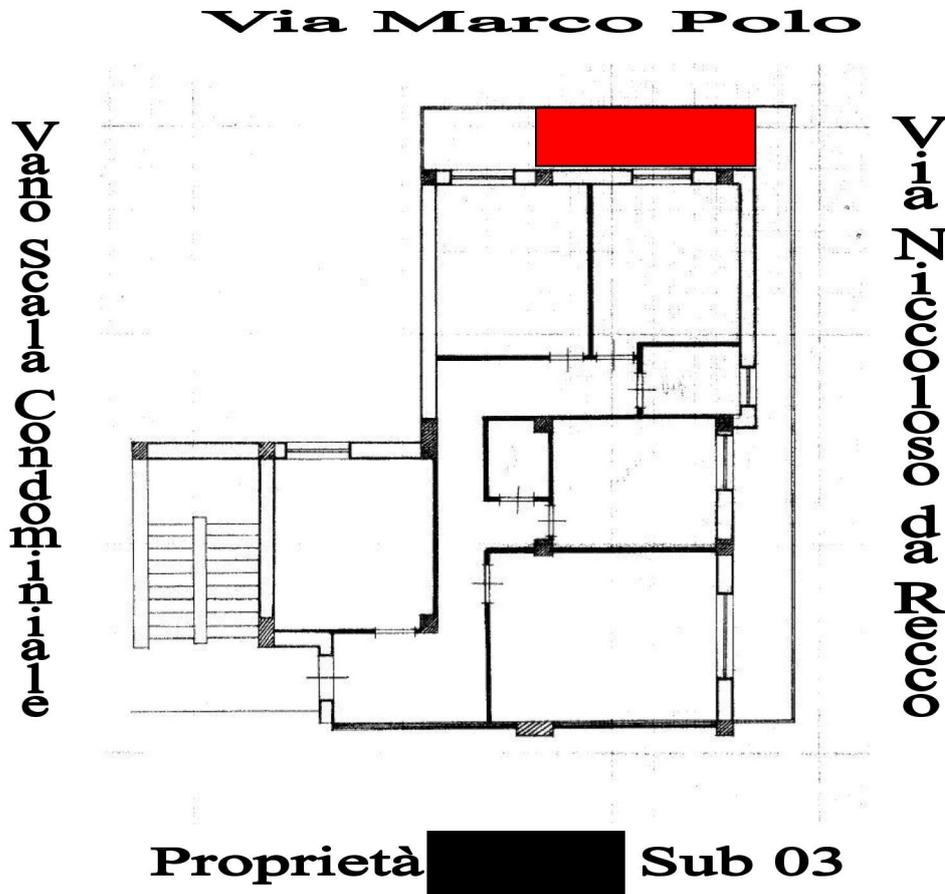
1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);

Immobile 01 – Foglio di Mappa 101 Particella 122 Sub 02:

L'immobile sito nel Comune di Catanzaro in Via Niccoloso da Recco, 21 risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 101, Particella 122, Sub 02, classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) fa parte di un complesso condominiale multipiano. L'appartamento sito al piano 1° interno 1 ha superficie lorda compresa di balcone di circa 155 mq e altezza interna mt 2,95 circa, quest'ultimo è composto da n. 5 vani più servizio igienico, un ripostiglio, un corridoio ed un balcone. Lo stato dei luoghi in virtù dell'installazione di un box presente sul balcone avente una struttura in alluminio ad uso ripostiglio non rispecchia la planimetria catastale depositata in catasto in data 18/05/1970 n. T126183.

L'immobile in oggetto confina con Via Niccoloso da Recco, Via Marco Polo, la proprietà [REDACTED] (appartamento sub 03) e vano scala condominiale.

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI CONFINI



LEGENDA



Box con struttura in alluminio anodizzato con vetrate

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 101 Particella 122 Sub 02:

Il seguente immobile è intestato al sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED]. Detto immobile è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita del 09/05/2011 rep n. 77132 – Notaio Dott. Antonio Andreacchio.

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;

Immobili Foglio di Mappa 101 Particella 122 Sub 03:

Il bene inerente al pignoramento, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] avente destinazione d'uso residenziale risulta come abitazione principale e di vivere insieme al padre e alla madre.

Il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate ha effettuato ricerca se gli immobili alla data antecedente del pignoramento erano locati a terze persone. L'ufficio ha risposto che non esistono contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento (si allega richiesta e risposta da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate).

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 2022 Semestre II.

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

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITOR.-P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 8

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	1600	1750	L	5,6	7,3	N
→ Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1450	L	5,1	5,7	N
Box	NORMALE	830	980	L	5	6,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	660	780	L	3,6	4,4	L
Posti auto scoperti	NORMALE	465	660	L	2,4	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2000	L	7,2	7,8	N

Prezzo a MQ residenziale di tipo economico da € 1.300,00 (milletrecentoeuro/00) a max € 1.450,00 (millequattrocentocinquanta/00) per abitazioni con uno stato conservativo normale.

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



Quadrilocale via Niccoloso da Recco, Catanzaro Lido, Catanzaro

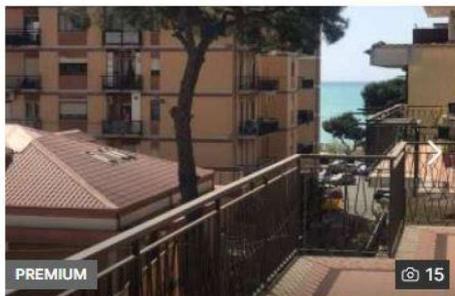
€ 185.000 4 locali 100 m² superficie 1 bagno R piano

Zona Porto - Via Niccoloso Da Recco, in zona ben servita e vicina al lungomare, proponiamo in vendita appartamento di circa 100 mq posto al piano rialzato e già a reddito. L'ampio e luminoso appartamento è composto da ingresso, cucina...



Agenzia Immobiliare RETI IMMOBILIARI – Immobile sito in Via Niccoloso da Recco MQ 100,00 Prezzo € 185.000,00 –

Prezzo a MQ € 1.850,00 (milleottocentocinquantamila/00);



Quadrilocale via Ferdinando Magellano, Catanzaro Lido, Catanzaro

€ 175.000 4 locali 130 m² superficie 2 bagni 3 piano

In zona porto - nei pressi della posta e a pochi passi dai servizi, proponiamo in vendita quadrilocale di circa 130 mq posto al 3° piano senza ascensore di un piccolo condominio. L'appartamento luminoso con doppia esposizione è...



Agenzia Immobiliare RETI IMMOBILIARI – Immobile sito in Via Ferdinando Magellano MQ 130,00 Prezzo € 175.000,00 –

Prezzo a MQ € 1.346,15 (milletrecentoquarantaseimilaeuro/15);



Trilocale via Fiume 26, Catanzaro Lido, Catanzaro

€ 169.000 3 locali 90 m² superficie 1 bagno 1 piano

Appartamento in vendita Catanzaro Lido via Genova

Catanzaro Lido, via Genova, in posizione privilegiata nel cuore del quartiere marinaro, a soli mt.100 dal lungomare, proponiamo in vendita appartamento...



VISITA

MESSAGGIO



Agenzia Immobiliare IMMOBILIARE.COM – Immobile sito in Via Fiume MQ 90,00

Prezzo € 169.000,00 –

Prezzo a MQ € 1.877,77 (milleottocentosettantasettemila/77);



Quadrilocale via Giambattista Rodio, Catanzaro Lido, Catanzaro

€ 165.000 4 locali 110 m² superficie 1 bagno 3 piano
~~€ 178.000~~ (-7,3%)

CATANZARO LIDO - APPARTAMENTO

Adiacente al lungomare e a tutti i servizi disponiamo in vendita di appartamento sito al terzo piano composto da: ingresso su ampio e luminoso soggiorno, cucin...



VISITA

MESSAGGIO



Agenzia Immobiliare LIVING CASA – Immobile sito in Via Giambattista Rodio MQ

110,00 Prezzo € 165.000,00 –

Prezzo a MQ € 1.650,00 (milleseicentocinquantaeuro/00);

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

Superficie Lorda MQ 125,00

Superficie Netta MQ 108,00

Balcone MQ 30,00 calcolata per ¼ da aggiungere alla superficie lorda

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 l'appartamento pignorato è agibile anche se necessita di un piccolo lavoro all'interno del bagno riguardante piccola manutenzione straordinaria,

il sottoscritto stabilisce un prezzo a **MQ di € 1.600,00 (milleseicentoeuro/00)**, considerando anche la crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

Inoltre l'appartamento dista è nelle vicinanze di scuole, attività commerciali e dista a circa 120 mt dal lungomare di Catanzaro Lido.

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

Immobile 01 – Foglio di Mappa 101 Particella 122 Sub 02:

Superficie MQ 125,00 + ¼ della superficie del balcone MQ 7,5 =

Superficie Totale 132,50 x €/MQ 1.600,00 =

€ 212.000,00 (duecentododicimilaeuro/00)

Il totale del compendio immobiliare pignorato, immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Catanzaro Foglio di Mappa 101 Particella 122 Sub 02 è di € 212.000,00 (duecentododicimilaeuro/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 del sig. [REDACTED] [REDACTED] e all'attualità non 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'appartamento fa parte di un complesso condominiale denominato Condominio MAC, gestito e amministrato dal geometra [REDACTED] [REDACTED] con studio in Catanzaro

Da indagini esperite mediante comunicazione scritta all'amministratore-protempore le spese condominiali da versare al condominio sono le seguenti:

- debito condominiale Anno 2021-2022 **€ 4.629,06**;
- esercizio lavori straordinari decreto rilancio bonus 50% **€ 786,26** da pagare in 9 rate;
- lavori straordinari decreto rilancio bonus facciate 90% e altri lavori al 50% **€ 1.968,25**;
- quote ordinaria gestione anno 2023 **€ 268,00**.

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 al sig. [REDACTED] [REDACTED] mediante atto pubblico di compravendita del 09/05/2011 rep n. 77132 – Notaio Dott. Antonio Andreacchio.

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 complesso condominiale di cui fa parte l'appartamento pignorato da indagini esperite presso il settore urbanistica del Comune di Catanzaro, dalla data di acquisizione del sig. [REDACTED] [REDACTED], non risultano rilasciati certificati di agibilità. Per quanto riguarda la verifica sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni si specifica quanto segue:

L'intero immobile è stato realizzato in data 1° settembre 1967 e per lo stesso non sono reperibili atti inerenti la realizzazione del fabbricato. Inoltre l'appartamento oggetto di pignoramento è conforme alla piantina catastale depositata attualmente al catasto poiché sul balcone è presente un box ad uso ripostiglio con struttura in alluminio e vetri.

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 il box presente sul balcone vi è la possibilità di sanarlo urbanisticamente e catastalmente e si quantificano i costi per la redazione della sanatoria:

Immobile 01 - Foglio di Mappa 101 Particella 122 Sub 02:

Al fine di sanare la diversa distribuzione degli spazi interni 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 € 124,10;
- 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;

TOTALE GENERALE € 2.706,10 (duemilasettecentoseimila/10)

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;

Non è presente il certificato energetico in merito all'immobile pignorato, il sottoscritto CTU rilascia per l'immobile foglio di mappa 101 particella 122 sub 02 il seguente certificato con la classe energetica di appartenenza:

Immobile 01 - Foglio di Mappa 101 Particella 122 Sub 02:

Redatto in data 03/04/2023, identificativo n. 7902323000109343 – protocollo n. 156037 - CLASSE Energetica **G**

Con osservanza

Catanzaro, 03 aprile 2023

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca

Allegati:

- Visura Catastale;
- Planimetria catastale e Mappa catastale;
- Documentazione Fotografica;
- Verbali di Sopralluogo n.01;
- Atto Notarile di provenienza dell'immobile;
- Richiesta esistenza contratti di locazione e risposta dall'Agenzia delle Entrate;
- Richiesta debiti verso il condominio e risposta Amm.re Pro-Tempore;
- Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).