

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2021 r. g. espr.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Geometra Eugenio Marino



TRIBUNALE DI CATANZARO

SIG. Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Mercuri

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nella

Procedura esecutiva immobiliare n. 38/2021 r. g. espr.

ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE

In data 09.09. 2021 , il sottoscritto Geometra Eugenio Marino, è stato nominato nella Causa suddetta, C.T.U.. Dopo aver accettato e prestato il giuramento di rito, gli venivano posti i seguenti quesiti:

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'articolo 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 esecuzione 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 dei 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 del 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 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Si è proceduto ad effettuare, dietro convocazione dell'esecutato da parte del Custode Giudiziario Avvocato Carlo Maria Larussa, il primo sopralluogo in data 08 ottobre 2021, al quale erano presenti il Signor Avvocato Carlo Maria Larussa, il Signor [REDACTED] e il sottoscritto; ho provveduto ad effettuare elaborato fotografico e misurazioni degli immobili oggetto della presente. Il verbale di sopralluogo è stato redatto dall'Avvocato Larussa che lo ha poi inviato in copia per la firma dello stesso e la restituzione per poi inoltrarlo al Signor Giudice.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1.

L'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'articolo 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 esecuzione immobiliari);

immobile 1: appartamento sito nel comune di Davoli alla Via Martin Luther King, 2 posto al 1° piano distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Davoli (CZ) al foglio 7 particella 872 subalterno 7 categoria catastale A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, totale superficie mq 99 escluse le aree scoperte mq 89, rendita catastale: € 464,81. Confinante ad Ovest con il sub 6 (altra ditta).

L'immobile anche da quanto si può desumere dall'atto di provenienza non ha usufruito di agevolazioni statali nella costruzione, ristrutturazione etc.













immobile 2: Lastrico solare sito nel comune di Davoli alla Via Martin Luther King, 2
Lastrico solare posto al 2° piano, distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del
Comune di Davoli (CZ) al foglio: 7 particella: 872 subalterno: 8 categoria catastale:
lastrico solare, consistenza:168 mq, intero lastrico solare sovrastante anche il sub
6(altra ditta)

L'immobile non ha usufruito di agevolazioni statali nella costruzione, ristrutturazione
etc.

Elaborato fotografico immobile 2 (lastrico solare)







immobile 3: magazzino sito nel comune di Davoli alla Via Viale della Repubblica, 47 posto al piano: S1 distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Davoli (CZ) al foglio 6 particella 642 subalterno 21, categoria catastale: C/2, classe 1, consistenza 22 mq, totale superficie catastale mq 25, rendita catastale € 22,72. L'immobile anche da quanto si può desumere dall'atto di provenienza non ha usufruito di agevolazioni statali nella costruzione, ristrutturazione etc.









immobile 4: negozio e bottega sito nel comune di Davoli alla Via Corso Vittorio Veneto 38(in visura risulta Corso Vittorio Veneto, 22), posto al piano: T distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Davoli (CZ) al foglio 11 particella 473 subalterno 1, categoria catastale: C/1, classe 2, consistenza 18 mq, totale superficie catastale mq 34, rendita catastale € 162,68. Confinante ad Nord-Est con fratelli ██████ salvo altri, a Sud-Ovest con eredi ██████ ██████ salvo altri. L'immobile anche da quanto si può desumere dall'atto di provenienza non ha usufruito di agevolazioni statali nella costruzione, ristrutturazione etc.

elaborato fotografico immobile 4







Quesito 2:

**Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché
l'esistenza di eventuali comproprietari;**

immobile 1: appartamento sito nel comune di Davoli alla Via Martin Luther King, 2
posto al 1° piano distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Davoli
(CZ) al foglio 7 particella 872 subalterno 7 categoria catastale A/2, classe 1,
consistenza 7,5 vani, totale superficie mq 99 escluse le aree scoperte mq 89,
rendita catastale: € 464,81.

IN TESTA AI SIGNORI:

■■■■ nato a ■■■■ il ■■■■ proprietario per ½ in regime di
comunione dei beni;

■■■■ nata a ■■■■ il ■■■■ proprietaria per ½ in regime di
comunione dei beni

Titolo di proprietà:



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO <u>PARTE</u>	
Repertorio 33503	Raccolta 1341
COMPRAVENDITA	
REPUBBLICA ITALIANA	
Il ventidue dicembre millenovecentonovantasette,	
22.12.1997	
in Soverato, nel mio studio,	
innanzi a me EDDA RAO notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti	
Notarili Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme, Vibo	
Valentia, residente in Soverato con studio ivi alla Via	
C.Battisti, N.16,	
sono presenti:	
per la parte alienante:	
[REDACTED]	
[REDACTED] ivi residente alla [REDACTED] in nome,	
vece e conto di:	
[REDACTED] ed i-	
vi residente alla [REDACTED] coniugato in re-	
gime di comunione legale dei beni, [REDACTED]	
giusta procura speciale per scrittura privata autenticata	
nella firma da me notaio in data 17 dicembre 1997, rep.33491,	
che previa lettura si allega a quest'atto sub "A";	
per la parte acquirente:	
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	

Ufficiale del Registro
SOVERATO
 in data 30/12/97
 al N. _____
 esatte L. _____
 di cui L. _____ per
 trasmissione e L. _____
 per INVIM.

immobile 2: Lastrico solare sito nel comune di Davoli alla Via Martin Luther King, 2
Lastrico solare posto al 2° piano, distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del
Comune di Davoli (CZ) al foglio: 7 particella: 872 subalterno: 8 categoria catastale:
lastrico solare, consistenza:168 mq, intero lastrico solare sovrastante anche il sub
6(altra ditta)

IN TESTA AI SIGNORI:

██████ nato a ██████ il ██████ proprietario in regime di
comunione dei beni con ██████ nata a ██████ il ██████.

Titolo di proprietà:



N. 45108Rep.	N. 12363Racc.	
----- COMPRAVENDITA -----		
----- REPUBBLICA ITALIANA -----		
L'anno 2003 (duemilatre) questo giorno 29 (ventinove) del mese di dicembre, in Soverato nel mio Studio Notarile sito in Via Olimpia n.39. -		
Dinanzi a me Avv. ANDREACCHIO ANTONIO, Notaio in Soverato		
iscritto al Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro,		
Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza l'assistenza dei		
testimoni per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti		
con il mio consenso, -----		
----- sono comparsi i signori: -----		
PARTE ALIENANTE: -----		
[Redacted]		Codice
Fiscale [Redacted]		
[Redacted]		
PARTE ACQUIRENTE: -----		
[Redacted]		Co-
dice Fiscale [Redacted]		
[Redacted]		della cui identità personale io Notaio so-
no certo, -----		
----- Detti comparenti convengono e stipulano quanto segue: -----		
Il signor [Redacted] vende e trasferisce al signor [Redacted]		
[Redacted] che accetta e compra, in regime di comunione legale dei		
beni, la piena proprietà del seguente immobile: -----		
- Nel Comune di Davoli alla Località "Rodano" o Contrada Guarna		



immobile 3: magazzino sito nel comune di Davoli alla Via Viale della Repubblica, 47 posto al piano: S1 distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Davoli (CZ) al foglio 6 particella 642 subalterno 21, categoria catastale: C/2, classe 1, consistenza 22 mq, totale superficie catastale mq 25, rendita catastale € 22,72.

IN TESTA AI SIGNORI:

██████ nato a ██████ il ██████ proprietario per ½ in regime di comunione dei beni;

██████ nata a ██████ il ██████ proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni

Titolo di proprietà:



Repertorio n. 323	Raccolta n. 98 -
----- COMPROVENDITA -----	
----- REPUBBLICA ITALIANA -----	
L'anno duemilacinque, il giorno quattro del mese di aprile ---	Registrato a <i>Catanzaro - Sez. Soverato</i> il ... 05 APR. 2005 al n. <i>1370</i> serie <i>11</i> Esatti Euro <i>916,00</i>
----- 4 APRILE 2005 -----	
In Soverato, nel mio studio alla via Cesare Battisti, 16. ----	
Davanti a me Dottor Marilù AGRESTA, Notaio in Soverato,	PARTE
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di	
Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, senza	
l'assistenza di testimoni, per espressa concorde rinuncia	
fatta dai comparenti, con il mio consenso a norma di legge ---	
----- SONO PRESENTI -----	
DA UNA PARTE, in veste di alienanti: -----	
- i coniugi [REDACTED]	
[REDACTED] codice fiscale dichiarato [REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED] codice fiscale dichiarato [REDACTED]	
[REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED]	
[REDACTED]	
DALL'ALTRA, in veste di acquirenti: -----	
- i coniugi [REDACTED] il giorno [REDACTED]	
[REDACTED] codice fiscale dichiarato [REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED] codice fiscale dichiarato	
[REDACTED] entrambi residenti in [REDACTED]	



immobile 4: negozio e bottega sito nel comune di Davoli alla Via Corso Vittorio Veneto 38(in visura risulta Corso Vittorio Veneto, 22), posto al piano: T distinto nel nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Davoli (CZ) al foglio 11 particella 473 subalterno 1, categoria catastale: C/1, classe 2, consistenza 18 mq, totale superficie catastale mq 34, rendita catastale € 162,68.

IN TESTA AI SIGNORI:

██████ nato a ██████ il ██████ proprietario in regime di comunione dei beni con ██████ nata a ██████ il ██████

Titolo di proprietà:



NOTAIO DR. SANDRO PANTALEO

Via Dalmazio Birago n. 8 - 00048 Nettuno

TEL. 06 9881213 - FAX 06 9882202

e-mail: s.pantaleo@aemservizi.it

REPERTORIO N.34591

RACCOLTA N.18450

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno venticinque del mese di giugno in Nettuno, nel mio studio.

Innanzi a me dottor Sandro Pantaleo, Notaio in Nettuno, con studio in Via Dalmazio Birago n. 8 iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono presenti

Le parti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia d'accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, con il presente atto stipulano quanto segue:

Art. 1)

il signor [redacted] vende al signor [redacted] che dichiara di acquistare in regime di comunione legale con [redacted]

[redacted] la piena proprietà della seguente porzione del fabbricato sito in Comune di Davoli, Via Vittorio Veneto n.22, e precisamente:

- locale negozio sito al piano terreno, a confini con: via V. Veneto, proprietà [redacted] o aventi causa per due lati e con terrapieno. Censito nel Catasto Urbano del Comune di Davoli al foglio 11, particella 473, sub. 1, cat. C/1, classe 2, mq.18, rendita euro 162,68

Art. 2

Quanto sopra viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede dalla parte venditrice, con tutti i diritti, azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato e particolarmente con tutti i diritti, oneri e quota parte proporzionale dei servizi, aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte secondo la legge

Art. 3

Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto che è ad essa pervenuto:

- in ragione di cinque settimi indivisi in piena proprietà per successione legittima dalla madre [redacted]

[redacted] deceduta il [redacted]

Dati della richiesta	
Soggetto individuato	Fabbricati siti nel comune di DAVOLI (Codice: D257) Provincia di CATANZARO

1. Unità Immobiliari site nel Comune di DAVOLI(Codice D257) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Caus.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		7	872	8			Iscritto salare		168 m²			CONTRADA GUERNA SNC piano 2: (ALTRE) del 23/10/2003 protocollo n. 190000 in atti del 23/10/2003 L'ASTRICO SOLARE (n. 2781.1/2003)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/2003 Nota protocollata con Modello Unico in atti del 07/01/2004 Rapporto n.: 47105 Ragnone ANDREACCHIO ANTONIO Sede: SOVERATO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 19091.1/2003)		

Quesito n. 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 dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni, gli immobili sono tutti di proprietà del Signor [REDACTED] in comunione e o acquistati con la Signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (moglie). Nell'espletare i sopralluoghi si è potuto constatare che gli immobili erano liberi e in

possesso ai Signori [REDACTED]-[REDACTED] l'unica abitazione che è il bene 1 non rappresenta l'abitazione principale del debitore. Bisogna specificare che durante le operazioni di sopralluogo si era riscontrato che per l'immobile 4 una chiave era stata data ad un parente, in modo del tutto gratuito, tale [REDACTED] [REDACTED] il quale al momento del sopralluogo si trovava ricoverato, e quindi avendoci raggiunto la moglie e la figlia del Signor [REDACTED], il custode giudiziario l'Avvocato Larussa le avvisava che l'immobile da quel momento sarebbe stato sottoposto a custodia giudiziaria e quindi non avrebbero più potuto recarsi presso l'immobile e quindi hanno consegnato la chiave.

Catanzaro 25 ottobre 2021

il C.T.U.

Geometra Marino Eugenio

Firmato digitalmente

