

# TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva n. 46/2024 r.g.espr.**

Giudice Esecutore: Dott.ssa Francesca Rinaldi

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Antonio Carduccelli

**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 11/07/2024 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. 46/2024, ciò, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo p.e.c.

L'incarico mi veniva notificato e perciò prestavo il giuramento mediante deposito telematico di accettazione incarico in data 15/07/2024.

## 2. QUESITI

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

- 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 preteso di € 200,00.*

### **3. OPERAZIONI PERITALI**

In data 25/07/2024, mediante comunicazione di posta elettronica certificata inviata al creditore e al debitore esecutato, e di comune accordo con il custode giudiziario, il sottoscritto fissava insieme al custode giudiziario Avv. Antonio Carduccelli la data del 26/07/2024 alle ore 9:30, l'inizio delle operazioni peritali.

Per tanto in data 26/07/2024 il sottoscritto unitamente alla presenza continua del debitore esecutato [REDACTED] e al custode giudiziario Avv. Antonio Carduccelli, visionava in parte gli



immobili ed effettuava una nutrita documentazione fotografica e verificava la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, solo per l'immobile foglio di mappa 87 particella 121 sub 4.

Nel verbale n. 01 del 26/07/2024 il sottoscritto si riservava di contattare nuovamente i presenti e di effettuare un nuovo sopralluogo per visionare l'immobile foglio di mappa 87 particella 121 sub 8.

Successivamente in data 29/08/2024 contattati telefonicamente il debitore esecutato e il custode giudiziario si programmava per effettuare un nuovo sopralluogo per il 02/08/2024.

In data 02/08/2024 alle ore 9:30 circa, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario Avv. Carduccelli Antonio e grazie a quest'ultimo che riusciva a contattare il [REDACTED] delle chiavi dell'immobile sub 8, si riusciva ad accedere e visionarlo, il sottoscritto effettuava rilievi metrici e una nutrita documentazione fotografica.

Delle operazioni compiute si dava atto su appositi verbali di sopralluogo (n.01 e n.02) 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 87 Particella 121 Sub 04:**

L'immobile sito nel Comune di Catanzaro sito in Viale Isonzo – 352 A, risulta censito al Catasto Fabbricati, al Foglio di Mappa 87 Particella 121 Sub 4, classificato con categoria catastale C/1 (locale commerciale) fa parte di un immobile realizzato ad un piano fuori terra. L'immobile catastalmente ha una superficie di circa mq 13,00 con altezza di mt 3.40. Allo stato di fatto l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione. All'attualità la planimetria depositata in catasto in data 23/01/1996 protocollo n. T246170 rispecchia lo stato di fatto.

Quest'ultimo confina a nord e ovest con le particelle 121 stessa ditta ad ovest con la particella 96 e a sud con Viale Isonzo strada pubblica.

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'immobile non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.



**Immobile 02 – Foglio di Mappa 87 Particella 121 sub 08:**

L'immobile sito nel Comune di Catanzaro Viale Isonzo – 352 B, 352 C, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 87 Particella 121 Sub 08, classificato con categoria catastale C/1 (locale commerciale) fa parte di un immobile realizzato ad un piano fuori terra, e fino a poco tempo fa veniva svolta l'attività di supermarket.

L'immobile catastalmente ha una superficie di circa mq 238,00 con altezza media di mt 3.85.

Allo stato di fatto l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione. All'attualità la planimetria depositata in catasto in data 25/07/2024 protocollo n. T246168 non rispecchia lo stato di fatto, in cui si constata una diversa distribuzione degli spazi interni e un ampliamento.

L'immobile in oggetto confina a nord con la particella 121 a est con la particella 107 a ovest con la particella 96 e a sud con Viale Isonzo strada pubblica.

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'immobile 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;***

I seguenti immobili foglio di mappa 87 particella 121 sub 4 – 8, sono intestati al [REDACTED]  
[REDACTED].

Detti immobili sono pervenuti al [REDACTED] mediante atto pubblico di DONAZIONE del 30/12/1998  
[REDACTED].





- 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 01 - Foglio di Mappa 87 Particella 121 sub 4:**

Il bene inerente al pignoramento, attualmente è libero non vi sono contratti di locazione attivi, l'unico contratto risulta registrato il 24/03/2015 n. 957 serie 3T – Tde 2015 e risolto il 25/3/2015 e un contratto di comodato anno 2022 serie 3X n. 480 registrato il 31/03/2022

Quest'ultimo da quanto affermato dal [REDACTED] il giorno del sopralluogo (26/07/2024) viene utilizzato da quest'ultimo come ufficio.

**Immobile 02 - Foglio di Mappa 87 Particella 121 sub 08:**

L'immobile in cui si esercitava l'attività commerciale di supermarket attualmente è chiuso, per detto immobile alla data antecedente il pignoramento vi sono i seguenti contratti di locazione di cui n.1 attivo e n. 2 risolti:

1. Contratto di locazione registrato il 22/10/2019 al n. 4521 serie 3T **CONTRATTO ATTIVO.**
2. Contratto Tde 2023 serie 3T n. 2632, registrato il 10/07/2023 e risolto il 05/06/2023;
3. Contratto Tde 2015 serie 3T n. 1581, registrato il 19/05/2015 e risolto il 31/05/2017;



***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: CATANZARO

Fascia/zona: Periferica/PISTOIA

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	335	480	L	2,1	3	N
Negozi	NORMALE	590	690	L	3,1	3,6	N

Prezzo a MQ negozio C1 attività commerciale da € 590,00 (cinquecentonovanta/00) a max € 690,00 (seicentonovanta/00) per immobili 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.**



██████████ – Immobile sito in Viale Isonzo MQ 73,00 Prezzo € 50.000,00 –

Prezzo a MQ € 685,00 (seicentoottantacinque/00);



██████████ – Immobile sito in zona Corvo-Fortuna MQ 70,00 Prezzo € 50.000,00

– Prezzo a MQ € 715,00 (settecentoquindici/00);

Le superfici degli immobili oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- Foglio di mappa 87 particella 121 sub 4 – magazzino commerciale Superficie catastale mq 13,00;
- Foglio di mappa 87 particella 121 sub 8 – magazzino commerciale Superficie catastale mq 238,00.

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 **€ 650,00 (seicentocinquanta/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:

- Foglio di mappa 87 particella 121 sub 4 – magazzino commerciale  
Superficie catastale 13,00 x €/mq 650,00 = **totale € 8.450,00**

- Foglio di mappa 87 particella 121 sub 8 – magazzino commerciale  
Superficie catastale 238,00 x €/mq 650,00 = **totale € 154.700,00**

**SOMMA IL TOTALE DEI DUE IMMOBILI € 163.150,00**

(centosessantatremilacentocinquanta)



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

Gli immobili a parere dello scrivente anche se pur distinti e separati e non comunicanti tra di loro, considerata la piccola superficie dell'immobile **sub 4** di appena mq 13.00 è consigliabile acquisirli in unico lotto per un eventuale fusione tra di loro.

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

Gli immobili sono di proprietà esclusiva del [REDACTED] e all'attualità non è possibile dividere in natura dei beni gli immobili 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;***

Gli immobili non fanno parte di un complesso condominiale, e da indagini assunte non vi sono vincoli di carattere storico-artistico.



- 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 [REDACTED] mediante atto pubblico di donazione del 30/12/1998 [REDACTED].

- 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;**

**Immobile 01 – Foglio di Mappa 87 Particella 121 Sub 04:**

Per il seguente immobile da ricerche effettuate presso gli archivi degli uffici tecnici comunali vi è una concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 08 marzo 2010 protocollo n. 28362, che sana la sua realizzazione abusiva. Per il seguente immobile non vi è il certificato di agibilità e di destinazione d'uso.

**Immobile 02 – Foglio di Mappa 87 Particella 121 Sub 08:**

Il seguente immobile è stato generato dalla soppressione dei sub ex 7 e 6, in cui detto immobile originariamente era classificato come C2 locale magazzino e successivamente è stato unito, cambiato la destinazione d'uso da C2 locale magazzino a C1 attività commerciale e diversa distribuzione degli spazi interni. Di detti passaggi il sottoscritto li ha potuti soltanto verificare catastalmente dalle visure storiche e planimetrie storiche allegate alla presente, mentre urbanisticamente da indagini esperite presso il Settore Edilizia Privata e SUE del Comune di Catanzaro il fascicolo di detto immobile è andato perso, e non è presente negli archivi comunali.



Inoltre all'interno dell'atto notarile di donazione del 30/12/1998 [REDACTED], quest'ultima nelle dichiarazioni urbanistiche del bene cita la concessione edilizia in sanatoria rilasciata il 10 novembre 1988 protocollo n. 872/86, presumibilmente sarà stata rilasciata la seguente concessione edilizia in sanatoria, ma detto di fatto non essendo presente il fascicolo negli archivi comunali poiché smarrito il sottoscritto non ha potuto verificare la regolarità urbanistica edilizia. Vi è da dire che attualmente durante il sopralluogo si è constatato che la planimetria depositata in catasto non è conforme con lo stato dei luoghi infatti l'immobile è collegato con altro immobile di proprietà [REDACTED] creando un ampliamento di superficie, (vedi planimetria allegata).

Per il seguente immobile non vi è il certificato di agibilità e di destinazione d'uso.

*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;*

**Immobile 02 – Foglio di Mappa 87 Particella 121 Sub 08:**

Considerato che non vi è il fascicolo della concessione edilizia in sanatoria per verificare all'origine la regolarità edilizia e urbanistica, ma a parere dello scrivente considerato che nell'atto notarile di donazione del 30/12/1998 [REDACTED] si





presume che la concessione edilizia in sanatoria sia rilasciata dal comune in data 10 novembre 1988 protocollo n. 872/86 sia conforme all'immobile in esame. Inoltre visto l'ampliamento dell'immobile realizzato su altra proprietà intestata a [REDAZIONE], alle fine di sanare detto ampliamento va ripristinato lo stato dei luoghi realizzando una parete che attualmente unisce l'immobile [REDAZIONE].

Al fine di sanare e ripristinare lo stato dei luoghi si quantificano i seguenti costi:

- *REDAZIONE DI S.C.I.A. PER RISPRITNO STATO DEI LUOGHI € 1.000,00;*
- *DIRITTI DI SEGRETRIA PER PRESENTAZIONE S.C.I.A. € 124,10;*
- *ONERI DI OBLAZIONE €1.032,00;*
- *REALIZZAZIONE DI PARETE PER DIVIDERE LE DUE UNITA' IMMOBILIARI € 2.000,00.*

**TOTALE GENERALE DELLA SPESA € 4.156,10 (quattromilacentocinquantasei/10)**

**spesa che non va detratta dalla stima dell'immobile.**



***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.***

Non risultano i certificati A.P.E. per cui il sottoscritto ne rilascia copia:

**Immobile 01 – Foglio di Mappa 87 Particella 121 Sub 04:**

Redatto dal sottoscritto C.T.U. geom Antonio Rocca in data 04/10/2024, identificativo n. 7902324000182822 – protocollo n. 623646 CLASSE Energetica **G**.

**Immobile 02 – Foglio di Mappa 87 Particella 121 Sub 08:**

Redatto dal sottoscritto C.T.U. geom Antonio Rocca in data 07/10/2024, identificativo n. 7902324000182823 – protocollo n. 627714 CLASSE Energetica **G**.

Il sottoscritto C.T.U., ritiene di aver assolto tutti i punti richiesti dall'Ill.mo Giudice, si mantiene a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Con osservanza

Catanzaro, 07 ottobre 2024

*Il C.T.U.*

*geom Antonio Rocca*



***Allegati:***

- Visure Catastali e planimetrie catastali immobili;
- Estratto di Mappa Catastale;
- Rilievo degli immobili eqp ips uaf rao eptq=
- Documentazione Fotografica;
- Verbale di Sopralluogo n.01 e n.02;
- Richiesta titoli abilitativi presso ufficio tecnico SUE Comune di Catanzaro;
- Richiesta ricerca contratti di locazione – Agenzia delle Entrate;
- Atto notarile – titolo di proprietà immobili;
- Certificati APE – immobile foglio di mappa 87 particella 121 sub 4 e 8.

*Il C.T.U.*

*geom Antonio Rocca*

