

Architetto Viviana Scarfone

Mail PEC: viviana.scarfone@archiworldpec.it mail: vivianascarfone@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.° 2/2024 r.g.es..

BNL s.p.a. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Condominio Residence Ogliastro , Petrizzi (Cz)

Catanzaro 13.08.2024.

IL CTU
Architetto Viviana Scarfone



PREMESSA

*In data 4-04-2024, la scrivente Arch.Viviana Scarfone iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n.1627, veniva nominata **C.T.U.** nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe con provvedimento del G.E. del 04/04/2024 e notificato per mezzo PEC in data 04/04/2024*

La sottoscritta accettava l'incarico conferitogli prestando il Giuramento di rito, per rispondere ai quesiti, qui di seguito riportati:

*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 eventuale 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 pretassato di € 200,00;

ATTIVITA' DI PERIZIA

Studiati gli Atti di causa, la sottoscritta previa dichiarazione d'inizio operazioni peritali tramite comunicazione alle parti, per mezzo di raccomandata **A.R. n°14614440018-7** del 11.04.2024, dell'inizio delle operazioni di perizia in data 19.04.2024. alle ore 11.00 am., poi successivamente rinviate in data '3.05.2024 alle ore 11,00 am, a seguito di verifica di non ricevimento della notifica effettuata alla [REDACTED]

In tale occasione, la sottoscritta si è trovata alla presenza dei [REDACTED] proprietaria dell'immobile oggetto di causa, ed il Dott. Aceto Andrea in qualità di Custode Giudiziario. La sottoscritta da inizio alle procedure peritali con il rilievo fotografico degli ambienti, dopo aver dato visione ai presenti dei fascicoli di causa.

Le operazioni di rilievo terminavano nella stessa giornata alle 12,00 am con stesura di apposito verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

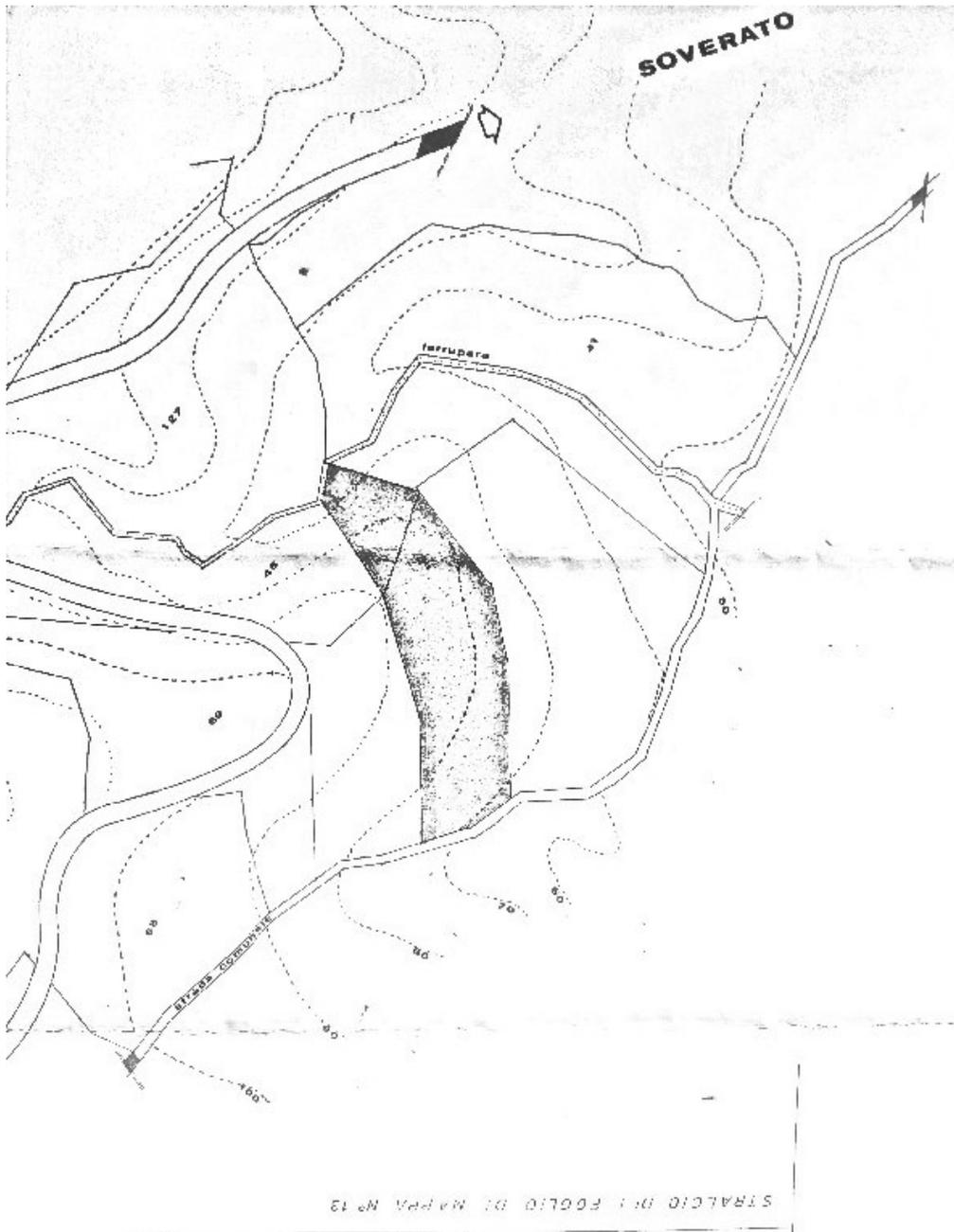
IN RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELL'ORDINANZA DEL 04-04-2024

L'immobile oggetto di causa è una villetta facente parte di un complesso di 18 schiere mono e duplex nel Comune di Petrizzi, in località Ogliastro denominato Residence Ogliastro .

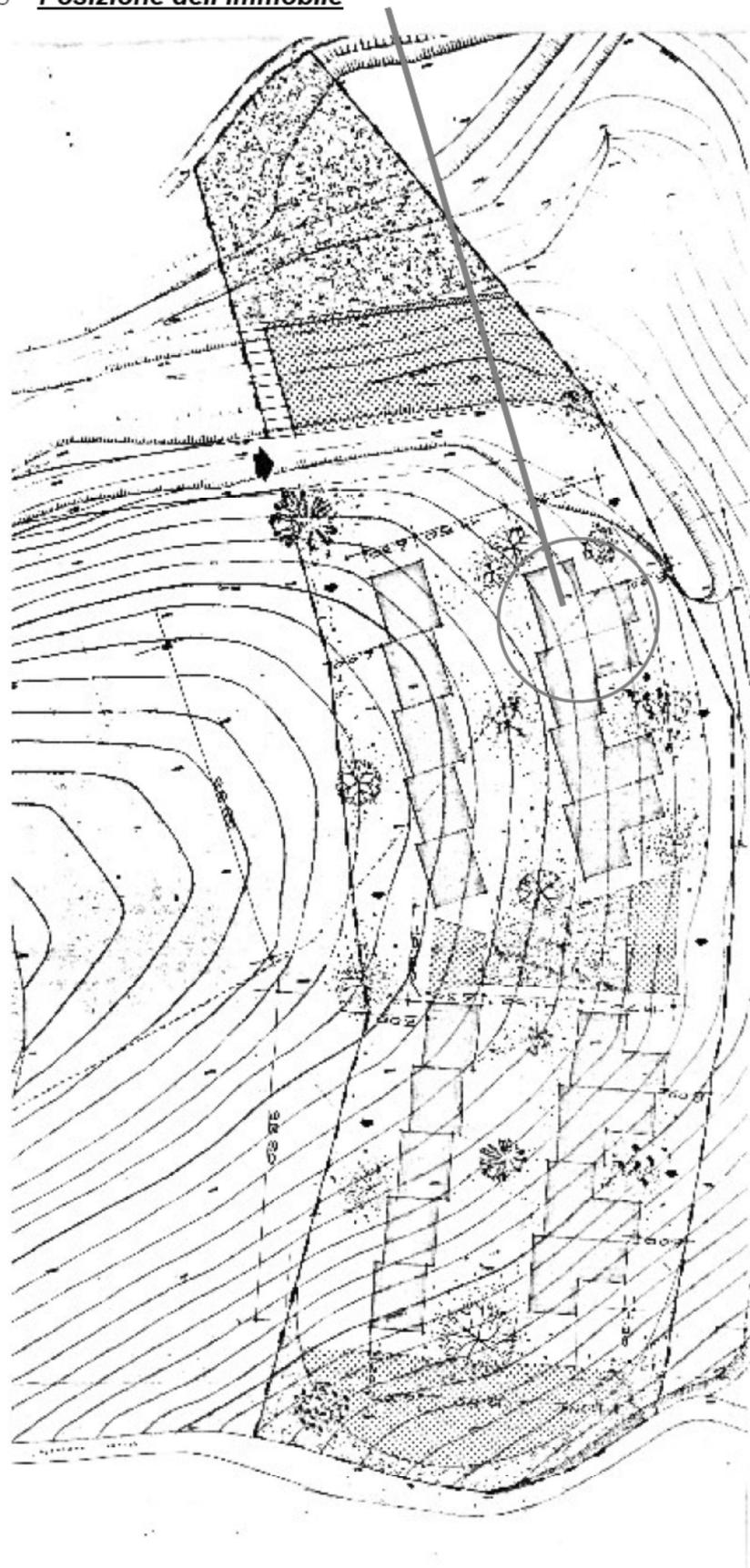
Dal punto di vista tecnico, essendo la zona dove sorgono le villette classificata di 2° Grado categoria Sismica, nella redazione del progetto, (così come si evince dalla relazione tecnica depositata a corredo a della Concessione di Costruzione del 29.05.1981) si tenne conto delle norme contenute nella legge 5-11-1971, n. 1086, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 21 dicembre 1971 ed entrata in vigore il 6 gennaio 1972, che impartisce disposizioni di carattere amministrativo per l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

- L'immobile è individuato presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati al Foglio **13**, Part. **197**, Sub **2** , (graffata) Part. **200**, Sub **13** , Catagoria **A/4**, Consistenza **3.5 vani** Rendita Catastale **Euro 88,57**. Il fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra, destinati ad abitazione, un piano terra ed un primo piano.

STRALCIO DELLA PLANIMETRIA GENERALE 1: 2000

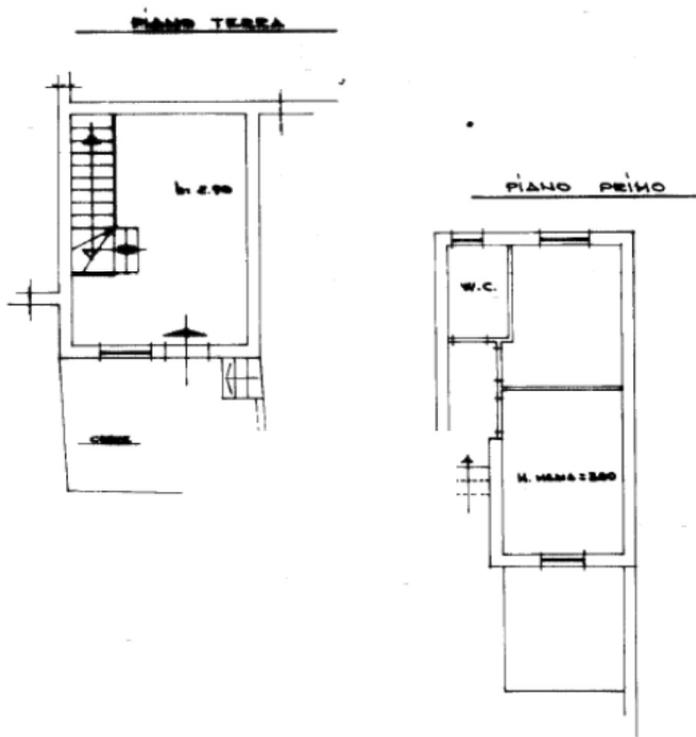


○ **Posizione dell'immobile**



Riferimento Catastale .

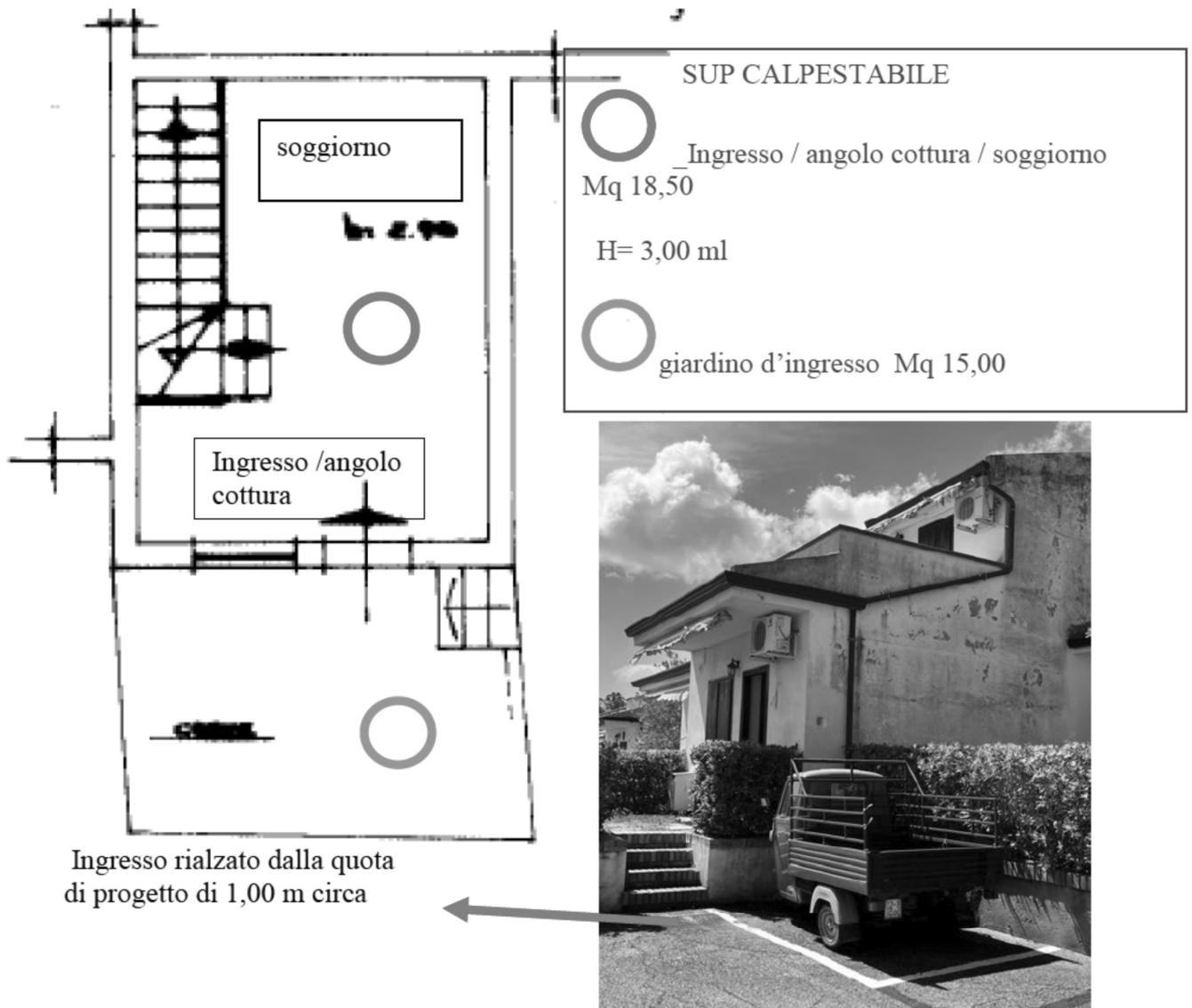
Foglio 13 - Part 917 – sub 2



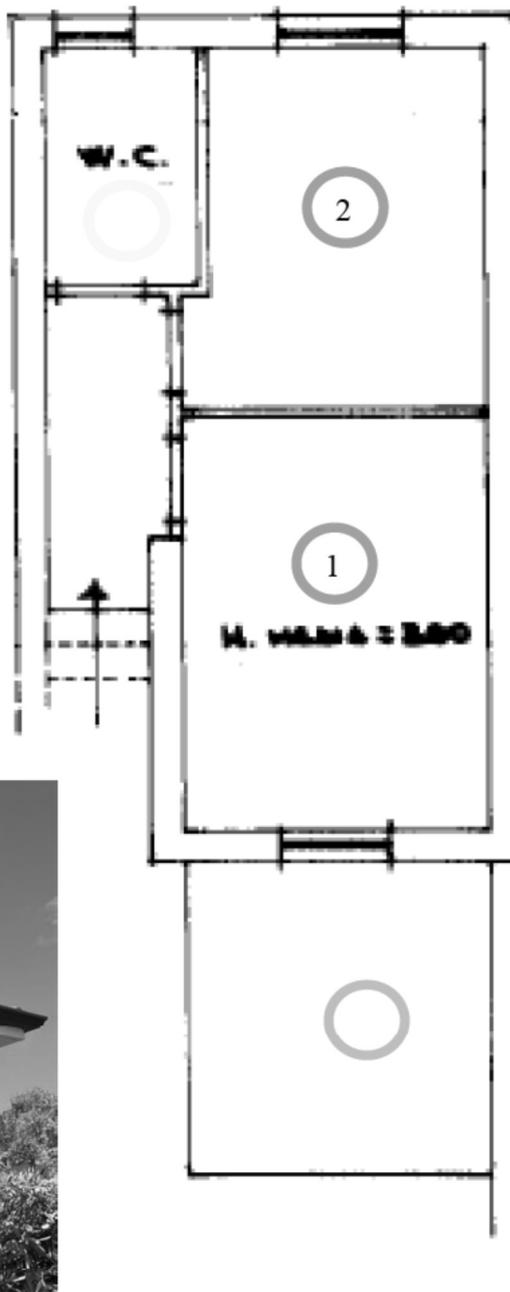
- L'abitazione è un appartamento che si sviluppa su due livelli , Piano Terra rialzato ed Piano Primo, facente parte di un intero corpo di fabbrica di un'unità immobiliari a schiera, la cui piena proprietà è della [REDACTED].

Secondo quanto accertato da indagini presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Petrizzi si afferma quanto segue : - Concessione Edilizia **Prot. n° 1523 Pratica n° 377 del 17.12.81**_

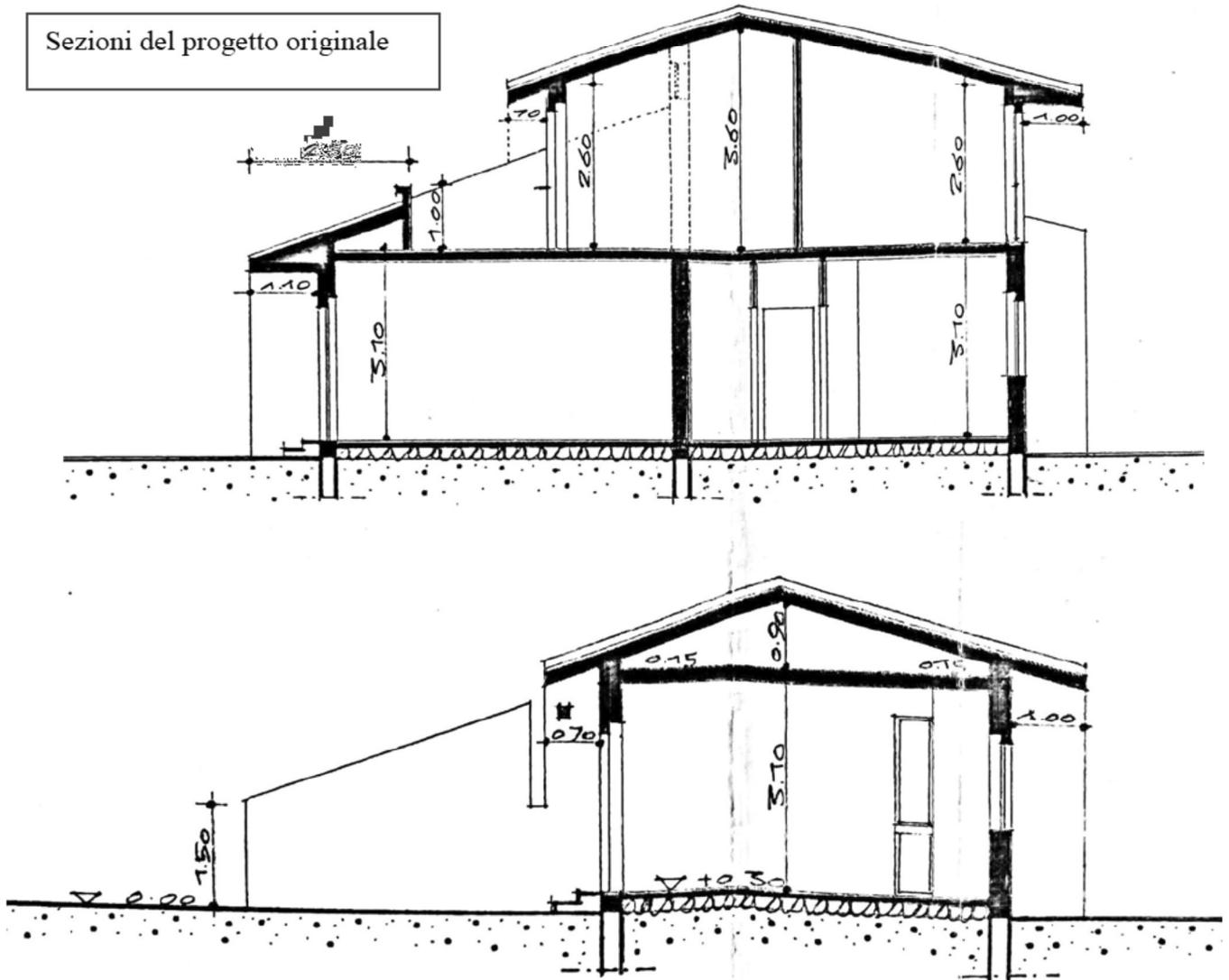
L'immobile realizzato con concessione Edilizia come in precedenza citata, è carente di certificato di Abitabilità/Aqibilità, la domanda non è stata mai presentata presso gli uffici di competenza, o comunque non risulta agli atti. Così come da indagini effettuate presso gli uffici preposti del territorio, non vi sono ad oggi vincoli particolari sull'immobile nè di natura condominiale né di natura storica - artistica.



SUP CALPESTABILE	
	Wc 3,20 mq
	Letto 1 11,40 mq
	Letto 2 8,30 mq
	Terrazzo 8,32 mq



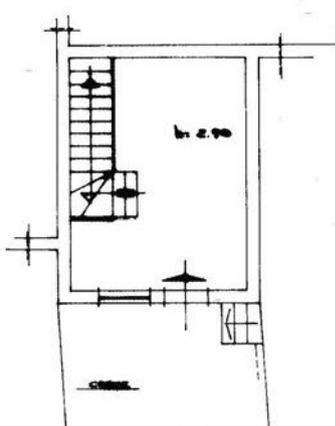
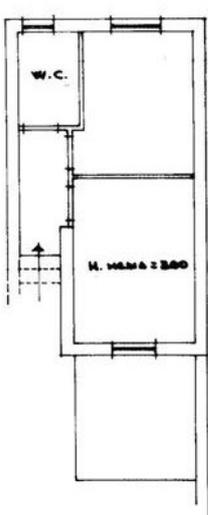
Sezioni del progetto originale



- A seguito della richiesta di finanziamento da parte dei [REDACTED] di mutuo ipotecario finalizzato all'acquisto dello stesso immobile , come residenza principale, nell'anno 2016, veniva stipulato un contratto di mutuo per un capitale originario di **Euro 75.000,00** tra la stessa e la **BNL S.p.a**, a garanzia di detto finanziamento veniva iscritta ipoteca volontaria complessiva sulla stessa abitazione **paria a 150.000,00 Euro** sull'immobile di sua esclusiva proprietà sito nel Comune di Petrizzi.

Così come si evince vengono di seguito rappresentate le Planimetriche e Sezioni dell'immobile che rispecchiano come dal progetto originario ad oggi, lo stesso non ha subito variazioni architettoniche di alcun tipo sia prospettive, che di diversa distribuzione degli ambienti.

Data presentazione: 28/11/1989 - Data: 09/04/2024 - n. T294774 - Richiedente: SCRNVN73S55C352F

MODULARIO P. - rg. rend. 487	 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1980, N. 657)</small>	Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 200
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>PETRIZZI</u> Via LOCALITA' OGLIASTRO Ditta <u>"EDILYACANZE" - S.R.L. CON SEDE IN TORINO VIA DELLA N° 8</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>CATANZARO</u>		
Foglio n° 13 part. 497 sub. 8 200 sub. 12		
PIANO TERRA		
		
PIANO PRIMO		
		
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:400		
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> ing. <u>Domenico Mazza</u> Iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di <u>Catanzaro</u> DATA <u>14-10-1988</u> Firma: <u>[Signature]</u>
DATA PROT. N°		

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/11/1989 - Data: 09/04/2024 - n. T294774 - Richiedente: SCRNVN73S55C352F

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2024 - Comune di PETRIZZI(G517) - < Foglio 13 - Particella 197 - Subalterno 2 > - Uiu graffiata LOCALITA' OGLIASTRO Piano T - 1

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

Il bene così come si presenta non potrebbe essere nè diviso sia per le dimensioni, sia per opportunità commerciali .

- *Alla data del sopralluogo effettuato, in data 19-04-2024, l'immobile di proprietà della sig.ra Sansotari Angela con atto Notarile del 15.07.2016 n°di Rep. 9673 /7277.*

Si presenta in tali condizioni. : - Premesso che : la valutazione e stima dell'immobile, è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. Ma anche sulla scorta della comparazione di immobili in vendita della stessa zone. Il valore di un edificio si può esprimere nel prezzo a cui si possa effettuare l'acquisto o la vendita.

- ✓ *La **superficie commerciale/ catastale** è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).*
- ✓ *I **valori unitari rilevati dall' osservatorio dei beni immobiliari**, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).*

“ I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98) .

*L'appartamento periziato risulta essere in discrete condizioni esso presenta una superficie interna utile di circa **49,51 mq** così come di seguito indicato.*

APPARTAMENTO	Mq (metri quadrati)
Ingresso/Soggiorno/Pranzo	18,50 mq
Bagno	3,20 mq
Letto 1	11,40 mq
Letto 2	8,30 mq
Disimpegno (vano scala – corridoio)	8,11 mq
TOTALE	
sup.utile abitabile (calpestabile)	49,51 MQ

Il calcolo della superficie commerciale è dato quindi dalla somma di:

- 100% delle superfici calpestabili interne (aumentato del 5% per le mura perimetrali)
- 30% di balconi e terrazzi (i primi 25 mq. la parte eccedente al 10%)
- 70% delle verande
- 80% dei soppalchi
- 70% di mansarde
- 10% di giardini (i primi 100mq. la parte eccedente al 2%)
- 60% dei seminterrati



Ingresso all'abitazione

- *L'immobile periziato si presenta esternamente tinteggiato con intonaco in malta cementizia ricoperta con quarzoplastico, si accede all'interno dell'unità abitativa per mezzo di un giardino, questo rialzato rispetto il piano carrabile di circa 1,00 m. All'interno un unico ambiente composto da ingresso , angolo cottura vicino l'unica finestra che affaccia sul giardino ed una zona soggiorno. Il piano superiore è collegato per mezzo di una rampa di scala il cui sviluppo è ad L , non molto agevole e con gradini piuttosto alti in marmo travertino. Al piano primo vi sono le due camere da letto, quella esposta ad est affaccia su un terrazzo un , mentre l'altra esposta sud-est ha un'unica finestra.*

L'altezza di piano è di H 3,60 al colmo e di 2,60 alla gronda, trattandosi di un ultimo piano la cui copertura è a falde.

Il rapporto di illuminazione ed areazione fra le superfici finestrate e la superficie dei locali è sufficientemente soddisfatto dai serramenti esterni.

Per maggiore esattezza così come si nota nel rilievo fotografico allegato, lo stato in cui si presenta l'immobile è discreto, e le rifiniture presenti sono :

- una pittura ordinaria, in quasi tutti gli ambienti, la pavimentazione in di gres ceramico nei servizi e in ceramica negli altri ambienti – rivestimento in ceramica smaltata per h 2,50 ml
- Infissi esterni in legno Douglass – infissi interni in mogano tamburato.
- battiscopa in ceramica.
- pedate e alzate delle soglie in marmo travertino
- L'impianto elettrico risale all'anno della costruzione del fabbricato così come l'impianto idraulico con tubi in ferro trafilato zincato.
- L'Impermeabilizzazione dei solai di copertura è realizzata con guaina bituminosa e manto di coppi. ,

I materiali di utilizzo non sono di pregio ma l'intero stabile è in condizione discreta
L'appartamento è dotato di un sistema di riscaldamento e raffrescamento a split
Esternamente l'intero condominio è servito di cancello .

Stima dell'immobile:

In ultima analisi si rimette la valutazione del valore stimato dell'immobile in possesso della [REDACTED], si tiene in considerazione non solo la superficie rilevata, ma gli elementi di rifinitura presenti in ogni parte dello stesso.

Tipologia	Mq (metri quadrati)
<u>Superficie Commerciale</u>	Circa 55,98 Mq
Di cui 49,51 sup calpestabile +5%	51,98 mq
Sup non residenziale di cui terrazzo	
8,32 mq computato al 30%	2,5 mq
Giardino 15,00 mq computato al 10%	1,5 mq
Superficie Commerciale	mq 55.98

SUP COMMERCIALE = 51,98 MQ

Il più probabile valore di mercato ricalibrato in funzione di tutti gli elementi a corredo dell'unità, porta ad una deduzione di valore complessivo del bene che risulta essere di :

- Valore Di Mercato €/mq.
 - **Villetta** : 710 € x 51,98 mq = **€ 36.905,00**
 - **S.n r.** : 2,5+1,5 = 4 mq x 710,00 € = **€ 2.840,00**

- **Totale € 39.745,00**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMAL F	510	610	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	560	L	1,5	1,8	N
Ville e Villini	NORMALE	580	710	L	1,9	2,3	N

(Da indagini effettuate presso gli archivi del SETTORE EDILIZIA PRIVATA E SUE SETTORE URBANISTICA, non sono emersi provvedimenti di carattere urbanistico a carico dell'immobile stesso,)

- La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica;

Per quanto concerne gli impianti, come sopra illustrato, non avendo avuto alcun riscontro non si può produrre nessuna documentazione aggiuntiva se non quella che emerge dal materiale fotografico, e da quanto reperito presso la sede comunale a corredo della stessa relazione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA :

- *Verbale di nomina*
- *Comunicazioni alle parti*
- *COMUNICAZIONI R.A*
- *Verbale di sopralluogo*
- *Visura catastali- ispezione ipotecaria*
- *Richiesta / Risposta, di accesso a documenti ed atti amministrativi presso il COMUNE
DI PETRIZZI - SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SUAP*
- *Fotografie dei singoli ambienti*
- *Nota spese delle competenze*



TRIBUNALE DI CATANZARO
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 2/2024 r.g.es.

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Luca Mercuri,
visto l'atto di pignoramento notificato in data 04.12.2023, consegnato il 02.01.2024 ed iscritto a ruolo il 02.01.2024;
vista l'istanza di vendita depositata in data 15.01.2024, la nota di trascrizione del pignoramento depositata in data 04.03.2024 a seguito del termine assegnato dal G.E., ed esaminata la documentazione ex art. 567 comma 2° c.p.c. depositata in data 23.01.2024;
visti e applicati gli artt. 567 e seguenti c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.
ritenuto che occorra nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173bis disp. att. c.p.c.; considerato che dalla data del pignoramento il debitore esecutato è sprossato del bene e privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione; atteso che per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito *ex lege* custode del bene staggito e che, di conseguenza, egli deve curarne la conservazione e la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti al pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;
rilevato che nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo ommesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi e che pertanto ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore ai sensi dell'art. 559, terzo comma, c.p.c.; valutata l'opportunità di detta nomina anche nell'ottica di una maggiore utilità circa la conservazione ed amministrazione del medesimo compendio, in vista delle operazioni preliminari all'esperimento di vendita;
ritenuto, pertanto necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*,

P.Q.M.

Fissa per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **19.09.2024, ore 9,00 e ss.**;

Nomina quale **custode** giudiziario esterno il **dr. Andrea Aceto**;

Nomina **esperto** per la valutazione del compendio pignorato l'**arch. Viviana Scarfone** affinché provveda, previo 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 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 eventuale 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 pretassato di € 200,00;

DISPONE che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi breve **relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommatoria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia **abitazione principale** dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'**edilizia convenzionata o agevolata**, e 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), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;

DISPONE, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173**bis** commi 3 e 4 disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e a quelli intervenuti, nonché al debitore anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

AUTORIZZA il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

CONVOCA l'esperto e il custode per il conferimento dei rispettivi incarichi, disponendo che si presentino per l'espletamento di detto incumbente **entro 7 giorni** dalla comunicazione del presente provvedimento in Cancelleria, ovvero trasmettano via p.e.c. formale atto di accettazione (con attestazione di assenza di cause di incompatibilità) con firma digitale, avvisando che **in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico** e si procederà alla **sostituzione del professionista**, salvo eventuale giustificazione documentata.

AVVISA il DEBITORE

che alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti.

DISPONE

che, **a cura del creditore procedente**, il presente provvedimento sia **notificato al debitore, ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c., nonché agli eventuali comproprietari almeno trenta giorni prima dell'udienza** fissata per la comparizione delle parti, **depositando poi comprova nel fascicolo telematico**.

AVVISA EVENTUALI COMPROPRIETARI

che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi dell'art. 600 c.p.c.** alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita.

Manda alla Cancelleria di avvisare senza indugio, a mezzo p.e.c., l'esperto nominato e il custode giudiziario e di comunicare il presente provvedimento al creditore procedente.
Catanzaro, lì 04/04/2024

Il Giudice dell'esecuzione
dr. Luca Mercuri



TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

IL G.E.

letto e applicato l'art. 559 c.p.c.;

DISPONE

che il **Custode giudiziario** provveda ai seguenti adempimenti:

- 1) estraiga copia del fascicolo della procedura esecutiva;
- 2) notifichi il presente provvedimento presso l'ultima residenza ovvero presso il domicilio reale del debitore esecutato;
- 3) effettui immediatamente il sopralluogo del compendio pignorato, redigendo apposito verbale di immissione in possesso e segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione ogni difficoltà riscontrata ai fini dell'adozione dei provvedimenti più opportuni ex art. 560 c.p.c., nonché il ricorrere delle condizioni di cui **all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si veda la **circolare pubblicata dal G.E. in materia**);
- 4) valuti e segnali se è stato omesso il deposito degli avvisi ai creditori iscritti e/o ad eventuali comproprietari dei beni pignorati, l'esistenza di comunione legale dei beni ove gli stessi non siano stati pignorati per intero, l'assenza di continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato (in particolare la mancanza di accettazione dell'eredità in caso di successione a favore dell'esecutato o dei danti causa dello stesso);
- 5) valuti e segnali se l'immobile pignorato costituisce la residenza del debitore ovvero se lo stesso sia in possesso di terzi, con titolo opponibile o meno alla procedura, sulla base delle risultanze della relazione peritale;
- 6) provveda ad accendere conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato disgiuntamente al proprio ordine e a quello del G.E.;
- 7) partecipi alle udienze fissate dal G.E., **effettui sopralluoghi almeno trimestrali** redigendo relativo verbale e faccia presente per iscritto ogni problematica inerente lo stato dell'immobile e/o l'incarico conferitogli;
- 8) riscuota i canoni e le indennità per illegittima occupazione eventualmente versati dai conduttori, affittuari ovvero dai detentori degli immobili pignorati e **versi senza ritardo le somme predette sul conto corrente di cui sopra**;

- 9) segnali tempestivamente al G.E.: a) l'eventuale omesso pagamento dei canoni di locazione o delle indennità che si protragga per due mensilità; b) l'eventuale necessità di interventi di urgente manutenzione dell'immobile; c) l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3°, c.c.;
- 10) qualora taluno degli immobili pignorati sia in condominio, dia immediata comunicazione della propria nomina all'amministratore e partecipi alle assemblee condominiali;
- 11) si adoperi, accompagnandoli di persona ovvero mediante un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese, affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminare gli immobili (fissando a tal fine un giorno a settimana e una fascia oraria) e fornendo le informazioni -risultanti dagli atti della procedura - circa lo stato dell'immobile ed eventuali oneri da pagare;
- 12) **renda semestralmente, ai sensi dell'art. 593 c.p.c., il conto della sua gestione** (utilizzando la relazione tipo pubblicata sul sito del Tribunale) evidenziando in modo analitico e distinto per ogni singola unità immobiliare: a) il saldo contabile della custodia; b) gli interessi maturati sulle somme depositate sul conto intestato alla procedura; c) le poste attive e quelle passive; d) le attività compiute, le istanze proposte e – sommariamente - i provvedimenti ottenuti. Copia di ogni rendiconto **dovrà essere inviata alle parti** (creditori pignorante e intervenuti, debitori e comproprietari). Ultimata la vendita ed eseguito il rilascio dell'immobile, il Custode giudiziario depositerà il **rendiconto finale della gestione** (sempre utilizzando il modello pubblicato avente struttura incrementale);
- 13) salvo che l'aggiudicatario definitivo non lo esoneri (ovvero nel caso di abitazione principale del debitore e dei suoi familiari salvo che il detto aggiudicatario non lo richieda nel termine), provveda ad intimare il rilascio dell'immobile al debitore esecutato che sia stato autorizzato a risiedervi ovvero all'occupante *sine titulo* e, in caso di inadempimento, renda immediatamente edotto il G.E. per i provvedimenti necessari all'esecuzione del rilascio;

LIQUIDA

in favore del nominato Custode giudiziario, a titolo di acconto sulle spese, la somma di € 500,00 e, a titolo di acconto sul compenso, la somma di € 500,00 oltre accessori di legge;
pone a carico del creditore procedente il pagamento degli importi su liquidati.

IL G.E.
dr. Luca Mercuri

<i>Arch. Viviana Scarfone</i>	<i>Vico 3° Gelso Bianco n°10 88100 Catanzaro Mob. +39 393.8155608 viviana.scarfone@archiworldpec.it</i>
-------------------------------	--

▪ **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. (B.N.L. s.p.a)**

Rappresenta e difesa

AVV.TO EMILIA FRANCESCA ARTURI
Via Panebianco, n° 326 - 87100 Cosenza (Cs)
Emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it

Catanzaro 10.04.2024

Con la presente, l'Arch. Viviana Scarfone iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Catanzaro, nominata **C.T.U.**, in data 04.04.2024, nella Procedura Esecutiva n°2/2024 presso il Tribunale Ordinario Di Catanzaro, dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. LUCA MERCURI, comunica :

- che in data **19.04.2024** alle ore **11,00 am**, presso l'immobile sito in Petrizzi (Cz) località Ogliastro, facente parte di un residence denominato " Condominio Residence l'Ogliastro, lotto H ", avverrà il sopralluogo. Si chiede la gentilezza di presentarsi presso l'immobile al fine di consentire le operazioni di sopralluogo

Distinti saluti

Arch. Viviana Scarfone



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

*** **

Procedura n. 2/2024 R.G.E.

Il giorno 19 del mese di APRILE alle ore 11,00 am. La sottoscritta Arch. Viviana Scarfone nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe , avrebbe dovuto effettuare il sopralluogo presso l'immobile sito in **Petrizzi (Cz)** località Ogliaastro, facente parte di un residence denominato :

“ Condominio Residence l'Ogliaastro, lotto H “, censito al **NCEU** al foglio Foglio 13 Particella 197 Subalterno 2 - Foglio 13 Particella 200 Subalterno 13 , di proprietà de [REDACTED]

Ma stante la verifica effettuata sul sito delle Poste-italiane , la Raccomandata N° 14614440018-7 inviata in data 11.04.2024 ad oggi risultava non consegnata come da schermata visibile.

Data e ora	Stato lavorazione	Luogo
11/04/2024 18.41	Preso in carico da Ufficio Postale	Ufficio Postale CATANZARO CENTRO in CORSO GIUSEPPE MAZZINI 114 CATANZARO CZ
11/04/2024 19.09	In lavorazione presso l'ufficio Postale	Ufficio Postale CATANZARO CENTRO in CORSO GIUSEPPE MAZZINI 114
12/04/2024 20.37	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	LAMEZIA TERME CZ
15/04/2024 04.34	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	SATRIANO CZ
15/04/2024 14.37	In consegna	SATRIANO CZ
16/04/2024 04.30	In transito dal Centro Operativo Postale verso Sportello Inesitate	SATRIANO CZ
16/04/2024 12.48	Disponibile per il ritiro presso l'Ufficio Postale a partire dal 17/04/24 .	Ufficio Postale MARINA DI DAVOLI in VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 1 DAVOLI CZ
16/04/2024 12.49	In lavorazione presso l'ufficio postale	Ufficio Postale MARINA DI DAVOLI in VIA CARLO ALBERTO DALLA CHIESA 1

Si è convenuto assieme al Dott. Aceto Andrea , in qualità di Custode Giudiziario, di rinvviare il sopralluogo e di notificare la data del successivo.

Provvedendo ampiamente , e nei tempi consentiti, la verifica dell'avvenuta consegna della Raccomandata A/R .alla sig.ra Sansotari Angela.

Custode Giudiziario

Dott. Andrea Aceto
**ACETO
 ANDREA**
 19.04.2024
 12:08:12
 GMT+01:00



IL CTU

Arch. Viviana Scarfone

o COMUNICAZIONI R.A

N. Raccomandata 14614440018-7



Posteitaliane
EP1815/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04000B (EX 8150E) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	[REDACTED]		
	C.A.P.	COMUNE	
MITTENTE	ARCA. VIVIANA SPARTONE		
	Mittente		
	VIA / PIAZZA	GELSO BIANCO	10 N° CIV.
	C.A.P.	CATANZARO	PROV.

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI Contrassegnare la casella interessata	<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
	<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 18001 Sez. 07 Operaz. 165
Causale: R 11/04/2024 18:41
Peso gr.: 11 Tariffa € 6.80 Affr. € 6.80
Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale) TASSE

o Verbale di sopralluogo

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Procedura n. 2/2024 R.G.E.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 03 del mese di MAGGIO alle ore 11,00 am. La sottoscritta Arch. Viviana Scarfone nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, da inizio al sopralluogo presso l'immobile sito in **Patrizzi (Cz)** località Ogliastro, facente parte di un residence denominato :

" Condominio Residence l'Ogliastro, lotto H ", censito al **NCEU** al foglio Foglio 13 Particella 197 Subaltemo 2 - Foglio 13 Particella 200 Subaltemo 13 , di proprietà della sig.ra **SANSOTARI ANGELA**.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dei seguenti:

- Dott. Andrea Aceto in qualità di Custode giudiziario,
- [REDACTED]

Durante il sopralluogo si è rilevato/seguito quanto segue:

- *atto d'intorno visto in condizioni di coltura stabile
dovuto probabilmente al soffocamento; zingherie nelle dimensioni e
nella apertura sono ebbene e nell'altre al piano quanto ripetuto
nelle planimetrie esatte.*

Durante il sopralluogo sono state scattate delle fotografie rappresentative dei luoghi visionati che saranno allegate al presente verbale costituendone parte integrante della relazione finale.

Il sopralluogo si è concluso alle ore 12,00 AM

Del presente verbale viene data lettura ai presenti. : -

Arch. Viviana Scarfone
Dott. Andrea Aceto

[Handwritten signatures]

[REDACTED]

○ Visura catastali- ispezione ipotecaria



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/07/2024
Ora: 12:17:35
Numero Pratica: T152668/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/07/2024

Dati identificativi: Comune di **PETRIZZI (G517) (CZ)**

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 2

Foglio 13 Particella 200 Subalterno 13

Classamento:

Rendita: Euro 88,57

Categoria A/4⁹, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Indirizzo: LOCALITA' OGLIASTRO Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte⁹: 63 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2014 Pratica n. CZ0091548 in atti dal 12/09/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19911.1/2014)

> Dati identificativi

Comune di **PETRIZZI (G517) (CZ)**

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 2

Foglio 13 Particella 200 Subalterno 13

Impianto meccanografico del 31/01/1988

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PETRIZZI (G517) (CZ)**

Foglio 13 Particella 197

Foglio 13 Particella 200

> Indirizzo

LOCALITA' OGLIASTRO Piano T - 1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/09/2014
Pratica n. CZ0091548 in atti dal 12/09/2014
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 19911.1/2014)



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/09/2024
Ora: 11:44:54
Numero Pratica: T120684/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/09/2024.

Dati identificativi: Comune di **PETRIZZI (G517) (CZ)**

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 2

Foglio 13 Particella 200 Subalterno 13

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PETRIZZI (G517) (CZ)**

Foglio 13 Particella 197

Foglio 13 Particella 200

Classamento:

Rendita: Euro 88,57

Categoria A/4⁹, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Foglio 13 Particella 200 Subalterno 13

Indirizzo: LOCALITA' OGLIASTRO Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ⁹¹: 63 m²

> Intestati catastali

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

☰ dall'impianto

Impianto meccanografico del 31/01/1988

Immobile attuale

Comune di **PETRIZZI (G517) (CZ)**

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 2

Foglio 13 Particella 200 Subalterno 13



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/09/2024
Ora: 10:48:57
Numero Pratica: T83097/2024
Pag: 1 - Fine

Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/09/2024

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di PETRIZZI (G517) provincia CATANZARO



Soggetto richiesto:

[REDACTED]
Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1

Dati di proprietà: Dal 15/07/2016 Proprieta' per 1/1

Dati identificativi: Comune di PETRIZZI (G517) (CZ)

Foglio 13 Particella 200 Subalterno 13

Foglio 13 Particella 197 Subalterno 2

Indirizzo: LOCALITA' OGLIASTRO Piano T - 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 88,57, Categoria A/4^a, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

Dati di superficie: Totale: 68 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 63 m²

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di PETRIZZI (G517) (CZ) Foglio 13 Particella 197
Foglio 13 Particella 200

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 06/09/2024
Ora: 10:46:39
Numero Pratica: T81674/2024
Pag: 1 - Fine

Elenco immobili fabbricati parziale

Situazione degli atti informatizzati al 06/09/2024

Dati della richiesta: siti nel comune di PETRIZZI (G517) (CZ) Foglio 13 Particella 197
Subalterno da 2 a 2

Immobili 1.



Dati identificativi

Dati di classamento

Indirizzo

	Dati identificativi	Dati di classamento	Indirizzo
1	Foglio 13 Part. 197 Sub. 2 Foglio 13 Part. 200 Sub. 13	Categoria A/4 ^a Classe 2 Consistenza 3.5 vani Rendita Euro 88,57	LOCALITA' OGLIASTRO Piano T - 1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare

- Richiesta / Risposta, di accesso a documenti ed atti amministrativi presso il COMUNE DI PETRIZZI - SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – SUAP

09/09/24, 09:45

Messaggi - Webmail PEC

Richiesta accesso agli atti

Da viviana.scarfone@archiworldpec.it <viviana.scarfone@archiworldpec.it>

A utc.petrizzi@asmepec.it <utc.petrizzi@asmepec.it>

Data venerdì 6 settembre 2024 - 12:51

con la presente : *la scrivente Arch. Viviana Scarfone iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il n.1627, veniva nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare BNL spa [REDACTED] provvedimento del G.E. del 04/04/2024 Procedura esecutiva immobiliare n. 2/2024 r.g.es..*

a seguito di conversazione intercorsa , chiedo di poter accedere agli atti , e alla documentazione in deposito relativamente all'immobile censito NCUE al F 13 , part. 197 , sub 2 facente parte di un complesso residenziale RESIDENCE OGLIASTRO

cordiali saluti
Arch. Viviana Scarfone

<https://webmail.archiworldpec.it/smart/#webmail/main/Inviata>

○ *Fotografie dei singoli ambienti*









Angolo cottura



Vano scala



**Finestra lato
cucina**



INGRESSO



Ingresso

IL C.T.U.
Arch. Viviana Scarfone

“ La sottoscritta dichiara di rimanere a disposizione nell’eventualità di dover rispondere ad ulteriori chiarimenti

Nota spese delle competenze

Arch. Viviana Scarfone

*Vico III Gelso Bianco n°10
88100 Catanzaro
P.IVA 03672010794
vivianascarfone@libero.it
viviana.scarfone@archiworldpec.it*

NOTA SPESE DELLE COMPETENZE :

(Prestazione professionale relativa alla redazione della perizia di Consulenza Tecnica, in qualità di C.T.U.)

Calcolo della nota spese :

Diritti

- *Deposito documenti in cancelleria*
- *Diritto di vacanza*
- *Doc. ritirate presso uffici di competenza*
- ****** Totale Euro 800,00*

Onorari

- *Studio della controversia*
- *Stesura relazione peritale*
- ****** Totale Euro 1.500,00*

Riepilogo

- *Diritti e Onorari : Euro 2.300,00*
- *Spese generali studio : Euro 350,00*

• *Totale imponibile Euro 2.650 ,00*

IL C.T.U.
Arch. Viviana Scarfone