



TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

ISEO SPV SRL



N. Gen. Rep. 39/2022



Giudice Dott.ssa Chiara Di Credico

Data nomina dell'incarico: 25/01/2023

Data accettazione dell'incarico: 27/01/2023



TECNICO INCARICO: Geom. ELIO COSENTINO

Iscritto all'Albo dei Geom. e dei Geom. laureati della Prov. di Catanzaro, n. 3045
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2231



ELABORATO PERITALE FINALE



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara De Credico

Premessa

Che con provvedimento del 25 gennaio 2023 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio, [redacted] ivi residente, con studio tecnico in Catanzaro alla [redacted] iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3045 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 2231, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento R.G.E. 39/2023 promosso dalla [redacted] invitandolo a depositare a mezzo pec in Cancelleria la formale accettazione dell'incarico (All. B), per la redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore dell'immobile pignorato le risposte quesiti posti.

In data 27/01/2023 a mezzo pec, il sottoscritto si dichiarava disposto ad accettare l'incarico conferitogli, per la redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore dell'immobile pignorato le risposte ai quesiti contenuti nell'ordinanza: "Provveda, previa controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali rappresentazione fotografica del bene;
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei

beni, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;

7) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione a aggiornamento de certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istante di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni dell'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretesato di € 200,00.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Premesso

che il Custode Giudiziario Avv. Domenico De Marco comunicava all'esecutato che il 10/03/2023 alle ore 10:00, avrebbe ritirato le chiavi per entrare in possesso dei beni di cui è causa siti in Taverna contrada Ruggiolino, per dare inizio alle attività peritali e

quindi all'ispezione dell'immobile, effettuando i rilievi metrici di misurazione, nonché una dettagliata documentazione fotografica.

Il giorno 10 gennaio 2023 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:

L'Avv. Domenico De Marco nella qualità di Custode Giudiziario;

per la parte attrice: Nessuno è comparso;

per la parte convenuta :

che consentiva

l'accesso;

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

Alle ore 11:10 venivano chiuse le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo, (ALL C)

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo telematico d'Ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano:

- 1- *Per i Servizi Catastali: assenti la planimetria catastale.*
- 2- *Per il Servizio di Pubblicità Immobiliare: presente la nota di trascrizione e la certificazione notarile,*

IDENTIFICAZIONE DEL BENE" PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un corpo di fabbrica di 2 piani fuori terra, si trova nel Comune di Taverna in contrada Ruggiolino, collegato alla strada Comunale.

Si tratta nello specifico:

foglio 35 part. 940 sub 1 Cat. A/3 Cl 3^a, piano T-1 vani 5,5 superficie Catastale mq 110,00;

L'immobile ha accesso dalla Strada Statale 179 dir, e confina nell'insieme con aree condominiali e proprietà

Non sussistono le condizioni di cui all'art.1 commi 376 ss. della legge 30/12/1978;

**IL TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE'
L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI**

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di 2 piani fuori terra ,
acquistato dai

comunione dei beni, con atto di compravendita Notar Paola Gualtieri del 13/06/2007
n° 144901 di rep, registrato a Catanzaro il 07/01/2003 al n°54 serie IV;

Il fabbricato di cui trattasi risulta con struttura portante in cemento armato e muratura,
con cordoli , solaio di piano e di copertura in c.a., manto di copertura a più falde in
tegole canadesi bituminose.

**"LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL
TITOLO IN BASE AL QUALE E' OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA
ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO"**

Dalle indagini effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizi Catastali,
in regime di comunione dei beni,
all'atto del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in buono stato manutentivo, vi
è caldaia a gas e tutti gli ambienti sono dotati di radiatori in alluminio, lo
in sede di sopralluogo, ha dichiarato che l'immobile è una residenza per le
vacanze, siano esse invernali che estive.

**"IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO
BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DELLA
LEGGE N. 132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO:
BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI
PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE)"**

Per quanto alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha
proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq.) della
zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI
(Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate. In considerazione
delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si prenderà in esame il valore di
riferimento minimo sia per l'OMI, che per il Borsino Immobiliare per "Abitazioni civili "
nella medesima zona.

Di seguito è riportata la tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

Riferimento	descrizione	ubicazione	€/mq
-------------	-------------	------------	------

O.M.I. (valore massimo)	Ville e Villini	COMUNE DI TAVERNA- Zona Suburbana/ Villaggio Mancuso / Loc. Salice-Cutura-Ruggiolino	700,00
Borsino Immobiliare (Valore massimo)	Ville e Villini	COMUNE DI TAVERNA- Zona Suburbana/ Villaggio Mancuso / Loc. Salice-Cutura-Ruggiolino	899,00

"L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO"

Dalle informazioni assunte presso l'Area Tecnico Manutentiva del Comune di Taverna, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Vincoli di tipo Paesaggistico, Idrogeologico o Storico - Artistico.

L'immobile pignorato essendo posto in un contesto condominiale, e risulta gravato da spese condominiali, sentito l'Amministratore riferisce che non vi è alcun arretrato condominiale.

Le formalità a carico degli immobili pignorati risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 19/05/2023 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 28/06/2007 – Registro Particolare 7110 Registro Generale 11919 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 144901/40250 del 13/06/2007.
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Immobili siti in Taverna (CZ).
nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 22/03/2013 – Registro Particolare 2947 Registro Generale 4637 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 34 del 26/02/2013.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Immobili siti in Taverna (CZ).
nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/02/2014 – Registro Particolare 2006 Registro Generale 2380 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 316/2014 del 16/01/2014..

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Taverna (CZ).

nota disponibile in formato elettronico

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/05/2022 - Registro Particolare 5399 Registro Generale 6579 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO C.A. UNEP Repertorio 1988 del 01/04/2022.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Taverna (CZ).

nota disponibile in formato elettronico

"LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DI TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI"

Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Taverna, il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, non risulta gravato da Censo, Livello o Uso Civico.

"LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE"

REGOLARITA' EDILIZIA.

Dalle ricerche effettuate presso l'Area Tecnica del Comune di Taverna, l'immobile pignorato risulta edificato a seguito di **Concessione Edilizia n. 6 del 15/03/2002** e che successivamente non sono state eseguite modifiche o mutamenti e né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizio.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Taverna, l'immobile pignorato e parte della **Zona Territoriale Omogenea "C3"** (Nuovo completamento / Espansione turistica dal vigente PRG).

"IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINE DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI DELL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N.47 OVVERO DELL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA"

Non sono state riscontrate opere abusive, riferite in ordine alla volumetria realizzata, ne sono state presentate domande di condono o SCIA in sanatoria.

"LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E."

Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono del tipo sottotraccia, non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento, tuttavia da un esame visivo la parte impiantistica così come l'intero immobile versa in ottime condizioni.

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

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL METRO QUADRO

Per come già descritto in precedenza, in relazione alla determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili; facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate ed a Borsino Immobiliare, in considerazione delle caratteristiche e delle condizioni dell'immobile, si realizzerà una media tra i valori di riferimento.

Prezzo di applicazione:

OMI € 700,00 + Borsino immob. € 899,00=1.599,00/2= €/mq 799,50

Coefficienti correttivi

Anzianità ottimo stato 5%

Riscaldamento autonomo 5%

€/mq 799,50 x 5% = € 839,47* 5% = €/mq 881,45

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

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

A seguito dei rilievi e misurazioni effettuati si è potuto accertare che l'appartamento ha una superficie utile al piano terra di 36,90 mq circa per una altezza di 2,70 m circa, ed una superficie utile al piano primo di 34,80mq circa per una altezza media di 2,80 m circa.

Ai fini della valutazione della superficie commerciale sono state, altresì, determinate: la superficie dei muri divisorii interni, pari a 0,70 mq circa al piano terra, e pari a 1,45 mq circa al piano primo; la superficie dei muri perimetrali, pari a 6,80 mq circa al piano terra, e pari a 8,90 mq circa al piano primo; la superficie delle zone porticate e a tettoia, pari a 33,75mq circa; la restante superficie della corte, pari a 182,25 mq circa.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata con riferimento alla norma UNI 10750 : 2005, cioè quale somma delle seguenti superfici:

- sup. utile (nella misura del 100%)71,70 mq
- sup. divisorii interni (nella misura del 100%).....2,15 mq
- sup. pareti perimetrali (nella misura del 50%) 7,85 mq
- sup. porticati e tettoie (nella misura del 35%) 11,81 mq
- sup. corte nella misura di 25,00 mq
- sup. della restante corte [(182,25-25,00) del 2%]3,14 mq
- **superficie commerciale 121,65 mq**

DETERMINAZIONE DEL LOTTO VENDIBILI E DEL VALORE TOTALE DELL 'IMMOBILE

Lotto : foglio 35 part. 940 sub. 1 Cat. A/3 Cl 3^ mq 121,65 x € 881,45= € 107.228,40;



Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, **il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 107.228,40 (centosettemiladuecentoventotto/40)**

CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di numero dieci pagine e con allegata la sottoelencata documentazione, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, e ne trasmette copia, a mezzo pec ai legali delle parti presso i quali le stesse hanno eletto domicilio, comunicando che dal ricevimento della stessa, potranno trasmettere eventuali osservazioni.



Catanzaro, li 23.05.2023



In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Elio Cosentino





ALLEGATI:

Documentazione Fotografica

A) Decreto di nomina

B) Comunicazione di accettazione incarico

C) Verbale di sopralluogo

D) Planimetrie e visura catastali

E) Quotazioni immobiliari

F) Ispezioni ipotecaria

G) Copia dell'atto di proprietà

H) Piantina dello stato di fatto dell'immobile

I) Certificato A.P.E.

