



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 44/2024 R.G.E. –

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Rinaldi

Custode giudiziario: Avv. Claudia Consarino

C.T.U.: Ing. Gilda Rita Lifrieri



RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(ai sensi verbale d'udienza del 03/07/2025)

1. PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Gilda Rita Lifrieri**, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2852, nominata **Consulente Tecnico d'Ufficio** nella procedura esecutiva immobiliare n. 44/2024 R.G.E. pendente avanti il Tribunale di Catanzaro, **in ottemperanza all'ordinanza del Giudice Delegato del 03/07/2025**, deposita la presente **relazione integrativa** alla perizia di stima depositata in data **21/02/2025**.

Con la predetta ordinanza, il Giudice ha disposto di:

1. accertare l'eventuale presenza di ulteriori pignoramenti successivi sugli stessi subalterni oggi pignorati;
2. quantificare i costi per la realizzazione delle opere necessarie a separare gli immobili pignorati dalle porzioni non pignorate.

2. ACCERTAMENTO SU EVENTUALI PIGNORAMENTI SUCCESSIVI

In adempimento al primo punto dell'ordinanza, la sottoscritta C.T.U. ha eseguito, in data 10/10/2025, le seguenti verifiche ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro (Servizio di Pubblicità Immobiliare – Agenzia delle Entrate):

2.1 ISPEZIONE NOMINATIVA

È stata effettuata visura ipotecaria nominativa a carico della società [REDACTED] C.F. [REDACTED] avente sede in [REDACTED] per il periodo dal 15/05/2024 al 10/10/2025, con riferimento al pignoramento già trascritto in data 14/05/2024 a favore di Penelope SPV S.r.l.

Dalla consultazione non risultano ulteriori formalità di pignoramento successive a quella sopra indicata, né ulteriori iscrizioni o annotazioni pregiudizievoli riferite ai medesimi subalterni.

2.2 ISPEZIONE PER IMMOBILE

È stata altresì eseguita ispezione ipotecaria per immobile sul bene sito in Comune di Montauro (CZ), censito al Catasto Fabbricati – Foglio 12, Particella 616, Subalterno 6, per il medesimo periodo temporale.

Anche da tale ricerca non emergono formalità di pignoramento, iscrizioni o trascrizioni esecutive successive rispetto alla formalità del 14/05/2024.

2.3 CONCLUSIONE

Alla data della presente relazione, non risultano ulteriori pignoramenti successivi gravanti sugli stessi subalterni oggetto della procedura n. 44/2024 R.G.E.

Ispezioni allegate:

1. Ispezione nominativa n. T108240 del 10/10/2025
2. Ispezione per immobile n. T111056 del 10/10/2025

3. QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER LA SEPARAZIONE DELLE PORZIONI PIGNORATE DA QUELLE NON PIGNORATE

3.1 STATO DEI LUOGHI

- L'immobile pignorato è ubicato in Comune di Montauro (CZ), censito al Foglio 12, Particella 616, Subalterno 6, e occupa il primo e secondo piano di un fabbricato a destinazione commerciale. L'accesso avviene attraverso un vano scala comune al piano terra, di proprietà di altra ditta [REDACTED] dal quale si accede anche ad altre porzioni non pignorate.
- Per consentire la vendita autonoma e la separazione fisico-funzionale dell'immobile pignorato, si rendono necessarie alcune opere di adeguamento e separazione.

3.2 INTERVENTI PREVISTI (PROGETTO DI MASSIMA) - COMPUTO METRICO PARAMETRICO

N.	Descrizione	U.M.	Q.tà (formula)	Prezzo (€)	Importo (€)
----	-------------	------	----------------	------------	-------------

N.	Descrizione	U.M.	Q.tà (formula)	Prezzo (€)	Importo (€)
1	Muratura interna laterizio sp. 10 cm, intonacata ambo i lati, h=3,45 m (chiusura vano scala – 2 piani)	m ²	$(L_1 + L_2) \times 3,45$	65,00	$= m^2 \times 65,00$
2	Chiusura porta ascensore in cartongesso doppia lastra con orditura metallica, finita a stucco	m ²	$(n^\circ \text{ porte} \times \text{area porta})$	132,00	$= m^2 \times 132,00$
3	Controtelaio + portoncino/porta ingresso indipendente (alluminio/pvc)	cad	n° pezzi	2.000,00	$= \text{cad} \times 2.000,00$
4	Realizzazione bagni mono-servizio (pareti leggere, impianto idrico-san., pav./riv., sanitari e porta)	cad	n° servizi	2.800,00	$= \text{cad} \times 2.800,00$
5	Impianti elettrici + idrico-sanitari di piano (rifacimento, allacci, quadri, ventilazione)	a corpo	1	5.000,00	5.000,00
6	Ripristini e finiture (tinteggi, sigillature, piccole rasature)	a corpo	1	600,00	600,00
7	Spese tecniche (pratica edilizia, DL, DOCF/A/elab. planimetrico, aggiorn. catastali)	a corpo	1	3.000,00	3.000,00
8	Oneri e diritti (diritti segreteria, bolli, diritti catastali)	a corpo	1	160,00	160,00
9	Sub-totale lavori				Σ
	Imprevisti 10%				$\Sigma \times 10\%$
	TOTALE CME (parametrico)				$\Sigma + 10\%$

Dove: L_1 (piano 1) e L_2 (piano 2) sono le lunghezze del tratto di chiusura del vano SCALA;

“N° PORTE” = PORTE ASCENSORE DA CHIUDERE;

“N° SERVIZI” = NUMERO DI WC INDICATI NELLE TAVOLE.

- Chiusura vano scala: lunghezza media 3,00 m per piano (2 piani) $\Rightarrow m^2 20,70 (= (3,00+3,00) \times 3,45)$
- Porte ascensore: 2 per piano, luce 0,90x2,10 m $\Rightarrow$ per 2 piani $m^2 7,56$
- Servizi igienici: 3 WC al piano 1 e 3 WC al piano 2 $\Rightarrow$ 6 wc totali (monoservizio)
- 1 portoncino d'ingresso dedicato;
- Impianti elettrici + idrico-sanitari rifatti integralmente.

N.	Descrizione	U.M.	Q.tà	Prezzo (€)	Importo (€)
1	Muratura 10 cm intonacata (chiusura vano scala, h=3,45)	m ²	20,70	65,00	1.345,50
2	Parete cartongesso chiusura porte ascensore	m ²	7,56	132,00	1.000,00
3	Portoncino/porta ingresso indipendente	cad	1	2.000,00	2.000,00
4	Realizzazione WC mono-servizio completo (cad)	cad	6	2.800,00	16.800,00
5	Impianti elettrici + idrico-sanitari di piano (rifacimento, allacci, quadri, ventilazione)	a c.	1	5.000,00	5.000,00
6	Ripristini/finiture (a corpo)	a c.	1	600,00	600,00
7	Spese tecniche (pratiche, DL, DOCFA)	a c.	1	3.000,00	3.000,00
8	Oneri e diritti amministrativi	a c.	1	160,00	160,00
	Sub-Totale				29 905,50
9	Imprevisti 10%				2 990,55
10	Oneri Sicurezza (OS 3%) – ex D.Lgs. 81/2008				897,17
	TOTALE (IVA esclusa)				€ 33 793,22

TOTALE COMPLESSIVO IVA 22 % INCLUSA: € 41 229,73

Note tecniche:

- Gli importi impianti = € 5 000 comprendono opere elettriche + idrico-sanitarie complete.
- Cartongesso = € 1 000 tiene conto di doppia lastra, orditura metallica, stuccature e finiture.

3.3 ELABORATI GRAFICI – PROGETTO DI DIVISIONE DI MASSIMA

A corredo della presente relazione integrativa, si allegano gli elaborati grafici redatti in scala 1:100, rappresentanti la soluzione progettuale di massima per la separazione funzionale e catastale delle porzioni pignorate dalle porzioni non pignorate.

Tali elaborati illustrano le opere murarie e di finitura minime necessarie per:

- la chiusura del vano scala comune con parete in muratura sp. 0,10 m e altezza 3,45 m;
- la chiusura dei vani ascensore mediante pareti in cartongesso;
- la realizzazione di nuovi servizi igienici per l'autonomia funzionale delle unità pignorate ai piani primo e secondo.

Gli elaborati sono identificati come:

1. Tav. 1 – Planimetria Piano Primo (scala 1:100)

2. Tav. 2 – Planimetria Piano Secondo (scala 1:100)

e costituiscono il progetto di divisione di massima richiesto dal Giudice Delegato.

3.4 CONSIDERAZIONI TECNICHE

Le opere descritte nel presente elaborato integrativo sono finalizzate a garantire la **completa autonomia funzionale e catastale** dell'unità immobiliare pignorata rispetto alle porzioni non pignorate, assicurandone la **piena indipendenza di accesso, impianti e servizi**.

In particolare, gli interventi previsti permettono di:

- rendere autonomo l'ingresso all'immobile oggetto di pignoramento mediante la realizzazione di un portoncino dedicato;
- separare fisicamente il vano scala comune, attualmente in condivisione con altra proprietà, tramite parete in muratura a tutta altezza;
- chiudere i vani di accesso all'ascensore comune con strutture leggere in cartongesso;
- realizzare nuovi servizi igienici indipendenti ai piani primo e secondo, garantendo la piena funzionalità degli ambienti destinati ad uso commerciale;
- aggiornare gli impianti elettrici ed idrico-sanitari, assicurandone conformità e autonomia rispetto alle altre unità immobiliari.

La spesa complessiva stimata per la realizzazione delle opere è pari a **€ 33.793,22 oltre IVA (totale € 41.229,73)**.

L'importo è da considerarsi **puramente indicativo** e soggetto ad eventuali aggiornamenti in sede di progettazione esecutiva.

Le opere indicate rappresentano la **soluzione minima e tecnicamente idonea** per rendere l'immobile pignorato autonomo e facilmente commerciabile in sede di vendita giudiziaria, nel rispetto delle prescrizioni del Giudice Delegato.

5) CONCLUSIONI

In ottemperanza all'ordinanza del Giudice Delegato del 03/07/2025, la sottoscritta C.T.U., Ing. Gilda Rita Lifrieri, ha eseguito le verifiche e le valutazioni tecniche richieste, giungendo alle seguenti conclusioni:

1. **Verifica pignoramenti successivi:**

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate in data **10/10/2025** presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro (visure nominativa e per immobile), **non risultano ulteriori formalità di pignoramento, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli** successive a quella trascritta in data 14/05/2024 a favore di Penelope SPV S.r.l.

2. **Separazione funzionale e catastale:**

Sono state individuate e descritte le **opere minime necessarie** per rendere l'unità immobiliare pignorata **autonoma e separata** dalle porzioni di terzi, con relativo **computo metrico estimativo parametrico**.

3. **Stima economica:**

La spesa complessiva stimata per la realizzazione delle opere di separazione ammonta a € **33.793,22 oltre IVA (totale € 41.229,73)**.

4. **Elaborati grafici:**

Sono stati predisposti e allegati gli **elaborati planimetrici di massima in scala 1:100**, rappresentanti la soluzione progettuale di separazione funzionale e catastale richiesta dal Giudice Delegato.

In conclusione, **alla data del 10/10/2025:**

- non risultano **pignoramenti successivi** sugli stessi subalterni oggetto della procedura n. 44/2024 R.G.E.;
- la **stima dei costi** per le opere di separazione ammonta, complessivamente, a € **41.229,73 IVA inclusa**.

6) ELENCO ALLEGATI

- All. A – Ispezione ipotecaria nominativa n. T108240 del 10/10/2025 (Agenzia Entrate – SPI Catanzaro).
- All. B – Ispezione ipotecaria per immobile n. T111056 del 10/10/2025 (Montauro, Fg 12, p. 616, sub 6).
- All. C – Tav. 1 – Planimetria Piano Primo, scala 1:100 (progetto di divisione di massima).
- All. D – Tav. 2 – Planimetria Piano Secondo, scala 1:100 (progetto di divisione di massima).

Soverato, 10/10/2025

Il C.T.U.



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/10/2025 Ora 16:59:05
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per denominazione
Richiedente LFRGDR

Ispezione n. T108240 del 10/10/2025

Dati della richiesta

Denominazione: XXXXXXXXXX
Tipo ricerca: Ristretta
Periodo da ispezionare: dal 15/05/2024 al 10/10/2025
Tipo di formalità: Tutte

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 10/10/2025
Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 31/12/1988
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1978

ATTENZIONE: nel periodo precedente vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. XXXXXXXXXX
Con sede in XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/10/2025 Ora 17:11:03
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente LFRGDR

Ispezione n. T111056 del 10/10/2025

Dati della richiesta

Immobile :

Comune di MONTAURIO (CZ)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 12 - Particella 616 - Subalterno 6

Periodo da ispezionare:

dal 15/05/2024 al 10/10/2025

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/01/1989 al

10/10/2025

Immobili individuati

Comune di MONTAURIO (CZ) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana -

Foglio 0012 - Particella 00616

Subalterno 0006



Data: 10/10/2025
Ora: 17:29:25

RIEPILOGO ISPEZIONI

Utente: LFRGDR86C42C616P
Convenzione: LIFRIERI GILDA RITA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Tutte le operazioni effettate il : 10/10/2025

Ispezione ipotecaria numero T108240 - CATANZARO
Nominativo: [REDACTED] Ricerca soggetto Data Inizio: 15/05/2024 Data Fine: 10/10/2025

tariffa euro	quantita	totale euro
6,40	1	6,40
	Totale	6,40

Ispezione ipotecaria numero T111056 - CATANZARO
Foglio: 12 Part.: 616 Sub.: 6

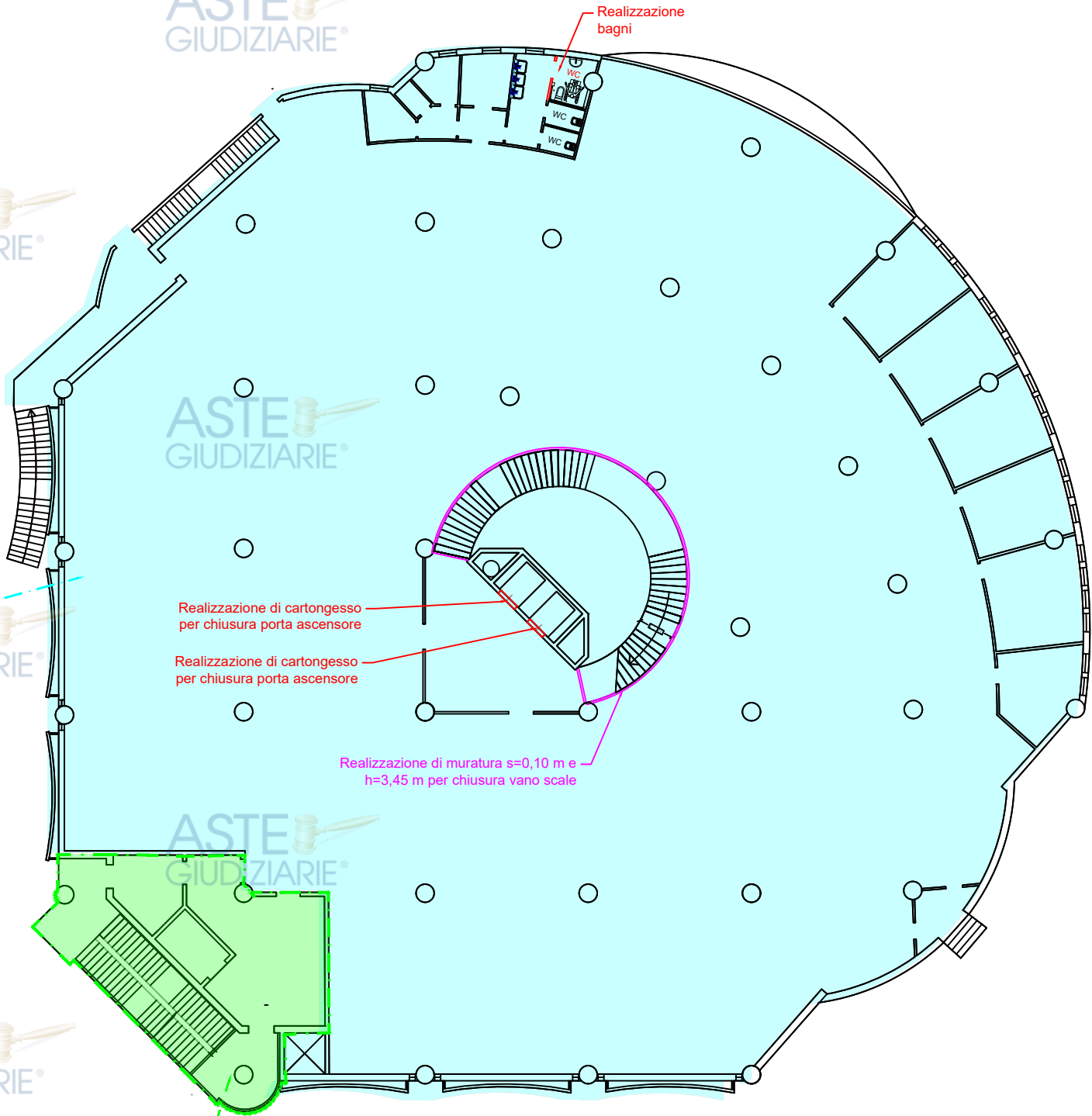
tariffa euro	quantita	totale euro
6,40	1	6,40
	Totale	6,40

Totale generale 12,80



PLANIMETRIA PIANO PRIMO

Scala 1:100



Futuro sub "AA"

Realizzazione di cartongesso
per chiusura porta ascensore

Realizzazione di cartongesso
per chiusura porta ascensore

Realizzazione di muratura s=0,10 m e
h=3,45 m per chiusura vano scale

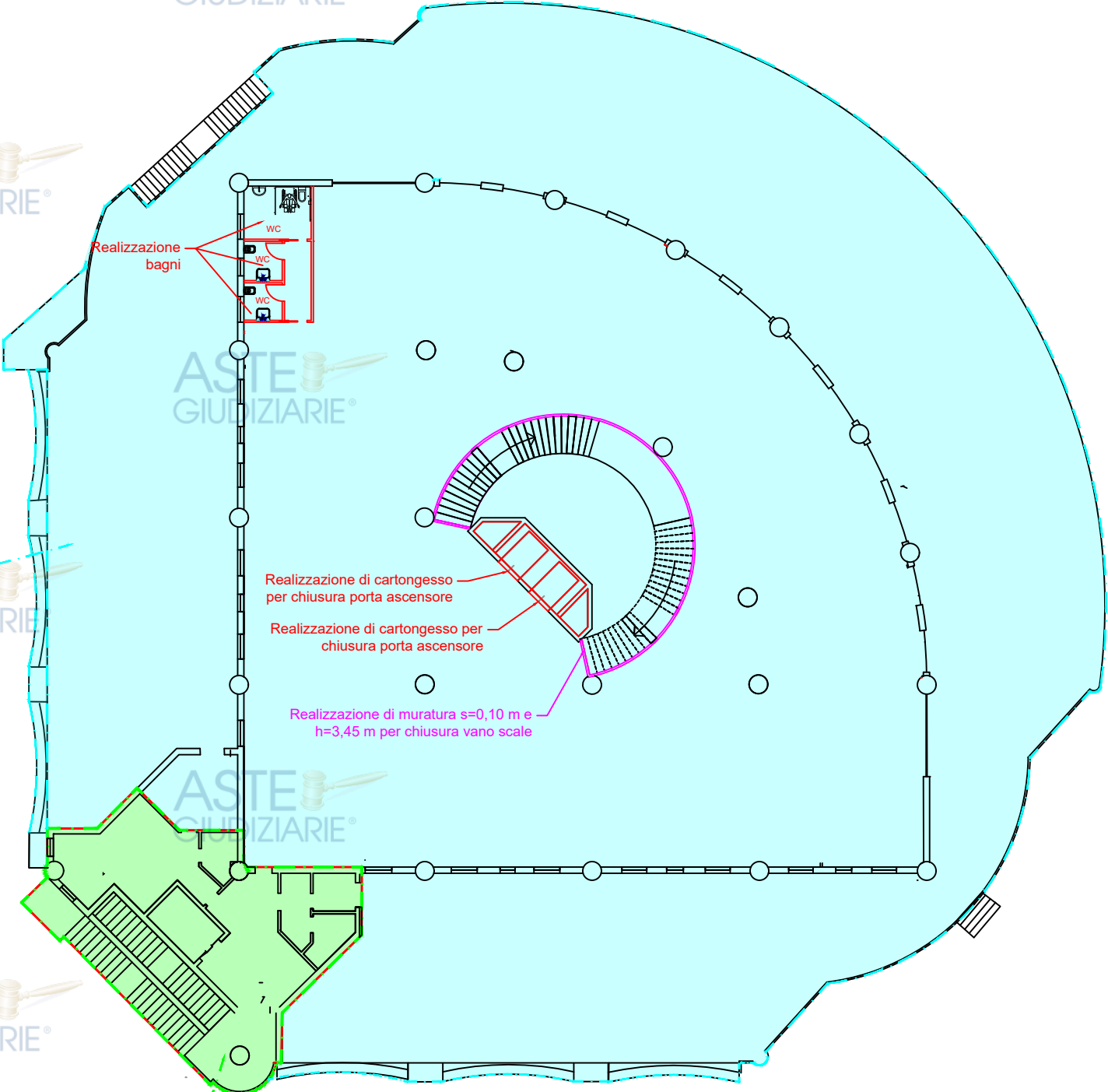
Realizzazione
bagni

Accesso piano

Futuro "bene censibile comune"



PLANIMETRIA PIANO SECONDO
Scala 1:100



Futuro sub "BB"

Realizzazione
bagni

Realizzazione di cartongesso
per chiusura porta ascensore

Realizzazione di cartongesso per
chiusura porta ascensore

Realizzazione di muratura s=0,10 m e
h=3,45 m per chiusura vano scale

Accesso piano

Futuro "bene censibile comune"