



TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare



KERDOS SPV SRL
contro



N. Gen. Rep.98/2024



Giudice Dott.ssaFRANCESCA RINALDI



Data nomina dell'incarico: 01/10/2024
Data accettazione dell'incarico: 03/10/2024

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 Francesca Rinaldi.

Premessa

Che con provvedimento del 23 gennaio 2023 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio [REDACTED] ivi residente, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Luigi Pascali n° 30, 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.98/2024 promosso dalla KERDOS SPV SRL contro [REDACTED], invitandolo a depositare a mezzo pec in Cancelleria 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 ai seguenti quesiti posti.

In data 03/10/2024 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 pretrattato di € 200,00.

OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, veniva convocato dal Custode Giudiziario Avv Amalia Garzaniti unitamente alle parti in causa, per il giorno 10.10.2024 alle ore 14:30, presso i luoghi di cui è causa in Catanzaro Via Carlo V n. 155, 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 ottobre 2024 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:

l'avv. Amalia Garzaniti nella qualità di Custode Giudiziario;

per la parte attrice: Nessuno è comparso;

per la parte convenuta: il Sig. [REDACTED] che consentiva l'accesso;

unitamente ai presenti procedeva ad ispezionare l'immobile, non potendo effettuare quindi le necessarie misurazioni, verifiche e rilievo fotografico, in quanto l'immobile non essendo dotato di energia elettrica non si sono potute alzare le serrande.

Alle ore 15:35 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 è un immobile facente parte di un fabbricato di 5 piani, che si trova nel Comune di Catanzaro Via Carlo V n. 155 ed è collegato alla strada Comunale.

Si tratta nello specifico di una unità immobiliare su un unico livello a piano 1, censita all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati:

- Fg48 Mapp. 961 sub. 15 Cat. C/4 Cl U, Cons. mq 97,00 superf. Totale mq 102,00;

L'immobile ha accesso dalla strada Via Carlo V n. 155.

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 tre piani fuori terra, acquistato da [REDACTED] con atto di compravendita Notar Roberta Crispino Notaio in Catanzaro del 16/02/2016 n° 4030 di rep., dal Sig. [REDACTED] trattasi di immobile posto al piano Tdi un edificio a cinque piani fuori terra, con struttura in c.a., tamponatura a cassetta con camera d'aria e pavimento in moquet sintetica, gli infissi in alluminio con avvolgibili, con i seguenti riferimenti catastali:

- Fg48 Mapp. 961 sub. 15

"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, il Sig. [REDACTED] è proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni, e detiene in possesso il bene, come constatato il giorno del sopralluogo, si precisa che l'immobile si presenta difforme dalla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali, essendo comunicante con altro immobile, in assenza di autorizzazione amministrativa.

"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: [REDACTED] 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 similari, 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 e riportata la tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.

Riferimento	descrizione	ubicazione	€/mq
O.M.I. (valore massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI CATANZARO- Zona Semicentrale / Via Carlo V	910,00
Borsino Immobiliare (Valore massimo)	Abitazioni civili	COMUNE DI CATANZARO- Zona Semicentrale/Via Carlo V	1.034,00

"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 Catanzaro, 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 lo Studio V nella persona dell'Amministratore [REDACTED] riferisce che vi è un arretrato condominiale di € 4.486,97 (come da estratto conto allegato).

Le formalità a carico degli immobili pignorati risultanti dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 02/09/2024 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/02/2010 - Registro Particolare 1821 Registro Generale 2519 - Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 4030 del 16/02/2010.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- **ISCRIZIONE CONTRO** del 17/02/2010 - Registro Particolare 334 Registro Generale 2520 - Pubblico Ufficiale ROBERTA CRISPINO Repertorio 139155/36924 del 31/05/2005.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**.
- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/08/2024 - Registro Particolare 10888 Registro Generale 12951 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2804 del 26/07/2024.

"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 Catanzaro, 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 Catanzaro, l'immobile pignorato non risulta oggetto di Concessione Edilizia, per come dichiarato nell'atto di compravendita, il venditore dichiara ai sensi e per gli effetti degli art. 46, del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, l'immobile è stato edificato prima del primo settembre 1967 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 Tecnico Manutentiva del Comune di Catanzaro, per l'immobile pignorato risulta rilasciato il Certificato di Agibilità in data 08/06/2007 n° 44273.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni assunte, presso l'Area Tecnica del Comune di Catanzaro, l'immobile pignorato è parte della **Zona Territoriale Omogenea "A1"** (ZONA DI RECUPERO E CONSERVAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI).

"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"

Sono state riscontrate difformità, riferite in ordine alla volumetria realizzata, mediante la fusione di fatto che rende comunicante il locale oggetto di esecuzione con altro sub di proprietà della stessa ditta. Per tali lavorazioni non è stata presentata alcuna pratica al Comune di Catanzaro.

Le difformità riscontrate sono sanabili mediante la presentare una SCIA in sanatoria, che comporta una spesa tecnica di € 2.100,00 oltre il pagamento degli oneri connessi ed obblazione di sanzione che saranno quantificati dal Comune di Catanzaro ed ammontanti a circa € 1.200,00; per una spesa complessiva di € 3.300,00 (tremilatrecento/00) oltre oneri IVA e CAP.

"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 similari; 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 € 910,00 + Borsino immob. € 1.034,00=1.944,00/2= €/mq 972,00

DETERMINAZIONE DEL LOTTO VENDIBILI E DEL VALORE TOTALE DELLIMMOBILE

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

Lotto :Fg 48 Mapp. 961 sub. 15 Cat A/4 mq102.00

mq 102.00 x € 972,00= € 99.144,00;

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, **il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 99.144,00** (novantanovemilacentoquarantaquattro/00)

CONCLUSIONI

Il consulente con la presente relazione, che si compone di numero nove 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.

In fede

Catanzaro, li 02.01.2025

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.**
 - L) Estratto conto condominio**
- Norme tecniche di attuazione e stralcio PRG zonaA1**

