

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**MAIOR SPV SpA**  
**contro**

[REDACTED]

**N. Gen. Rep. 4/2023**

**Giudice Dott. Luca Mercuri**

Data nomina dell'incarico: 23/05/2023  
Data accettazione dell'incarico: 25/05/2023

**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. Luca Mercuri.

### Premessa

Che con provvedimento del 30 gennaio 2023 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio, nato a Catanzaro il 5 dicembre 1957 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. 4/2023 promosso dalla MAIOR SPV SpA contro [REDACTED] [REDACTED], invitandolo a depositare a mezzo pec in Cancelleria la formale accettazione dell'incarico (All. B).

In data 26/05/2023 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 del confini e del 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 conguagli;*
- 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 nonchè 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 pretassato di € 200,00.*

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ELABORAZIONE DELLA RELAZIONE FINALE**

Premesso che:

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, veniva convocato dal Custode Giudiziario Avv. Claudia Consarino per il giorno 9.06.2023 alle ore 15:30, presso i luoghi di cui è causa in Catanzaro Via Onofrio Colace n° 2/A, per dare inizio alle attività peritali e quindi all'ispezione dell' immobili, effettuando i rilievi metrici di misurazione, nonché una dettagliata documentazione fotografica;

**Il giorno 9 giugno 2023 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:**



L'Avv. Claudia Consarino nella qualità di Custode Giudiziario;

**per la parte attrice:** Nessuno è comparso;

**per la parte convenuta :** il Sig. [REDACTED] [REDACTED] delegato dall'esecutato, che consentiva l'accesso;

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

Alle ore 16:10 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 fabbricato di tre piani, si trova nel Comune di Catanzaro in Via Onofrio Colace n° 2/A ed è collegato alla strada Comunale.

Si tratta nello specifico dell' Immobile posto al piano S1-S2, censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati: Fg 2 Mapp. 736 sub. 7 Cat. A/3 Cl 2^, piano S1-S2 vani 6,5 superficie Catastale mq 145,00;

L' immobile ha accesso dalla strada Comunale Via Onofrio Colace n. 2/A e confina nell'insieme con proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

**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 dal signor [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita Notar Antonio



Andreacchio sede di Soverato del 11/04/2007 n° 64634 di rep., dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED]  
trattasi di appartamento posto al piano S1-S2 di un edificio a 3 piani con struttura in c.a., tamponatura a cassetta con camera d'aria e pavimento in piastrelle di monocottura, copertura a due falde ed infissi in alluminio, con i seguenti riferimenti catastali: foglio 2 part. 736 sub 7.

**"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] [REDACTED] è proprietario per 1/1, l'immobile alla data del sopralluogo risulta libero e sgombro da mobili se non per una rete matrimoniale in legno in una camera da letto, il bene, si presenta con segni evidenti di umidità. Lesioni e pavimentazione del soggiorno sollevato e lesionato per gran parte della stanza, tale rialzato è dovuto probabilmente per un cedimento del fondo sottostante, oltre a piccole infiltrazioni provenienti dal piano superiore.

**"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 e riportata la tabella contenente le quotazioni estratte ed allegate.



Riferimento	descrizione	ubicazione	€/mq
O.M.I. (valore minimo)	Abitazioni di tipo economico	COMUNE DI CATANZARO – Zona periferica Sant Elia	680,00
Borsino Immobiliare (Valore minimo)	Abitazioni di tipo economico	COMUNE DI CATANZARO – Zona periferica Sant Elia	400,00

**"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 non condominiale, non risulta gravato da spese condominiali.

Le formalità a carico dell'immobile pignorato risultante dall'Ispezione Ipotecaria effettuata in data 24/08/2023 presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizio di Pubblicità Immobiliare ed allegata sono:

- **TRASCRIZIONE** del 13/042007 – Registro Particolare 4505 Registro Generale 6951 – Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 64634/18854 del 11/04/2007.  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
nota disponibile in formato elettronico
- **TRASCRIZIONE** del 13/042007 – Registro Particolare 1382 Registro Generale 6952 – Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 64635/18855 del 11/04/2007.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
nota disponibile in formato elettronico



- **TRASCRIZIONE** del 17/01/2023 – Registro Particolare 496 Registro Generale 599 – Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 7829 del 12/12/2022.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
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 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 risulta edificato in assenza di **Concessione Edilizia** e per gli abusi sono state presentate due domande in sanatorie in data 05/01/1995 ai nn. 208 e 209 per le quali sono state rilasciate dal Sindaco del detto Comune in data 12/04/1996 le relative concessioni in Sanatoria nn. 167 e 170 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 Catanzaro 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 è parte della **Zona Territoriale Omogenea "E2"** (Aree ad uso agricolo ordinario) del 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 pessime condizioni, tali da renderlo al momento non abitabile, anche per la presenza di lesioni e del rialzo delle pavimentazioni nella zona soggiorno.

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 E**

#### 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 € 680,00 + Borsino immob. € 400,00=1.080,00/2= €/mq **540,00**

## **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

**mq 143,00 x € 540,00= € 77.220,00;**

## **COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Stato di manutenzione pessimo - 25%

**€/mq 540,00 x - 35%= € / mq 351,00**

## **DETERM1NAZIONE 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 90.04 mq.

Ai fini della valutazione della superficie commerciale sono state, altresì, determinate: la superficie dei muri divisorii interni, pari a 3.80 mq; la superficie dei muri perimetrali, pari a 22,80 mq; la superficie della terrazza pari a mq 47.70;

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%) .....90.04 mq
- sup. divisorii interni (nella misura del 100%).....3,80 mq
- sup. pareti perimetrali (nella misura del 100%) ..... 22,80 mq
- sup. terrazzo (nella misura del 25%) ..... 11,92 mq
- **superficie commerciale ..... 128,56 mq**



**DETERM1NAZIONE DEL LOTTO VENDIBILI E DEL VALORE TOTALE DELL 'IMMOBILE**

Lotto : foglio 35 part. 940 sub. 1 Cat. A/3 Cl 3^ mq 128,56 x € 351,00= € 45.124,56;

Alla luce di quanto su esposto, tenendo conto di tutti i possibili fattori, **il valore complessivo all'attualità dell'immobile pignorato è di € 45.124,56 (quarantacinquemilacentoventiquattro/56)**

**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.

In fede

Catanzaro, li 08.09.2023

**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) Piano regolatore generale**



**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) Piano regolatore generale**

