

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 80/2021 r.g.espr.

1

Giudice Esecutore: Dott. Luca Mercuri

C.T.U.: Geom. Antonio Rocca

Custode Giudiziario: Avv. Claudia Consarino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

Geom Antonio Rocca

Viale dei Normanni 13/C - Catanzaro
antonio.rocca@geopec.it - 3393233191



INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. QUESITI**
- 3. OPERAZIONI PERITALI**
- 4. RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI**
- 5. ALLEGATI**



1. PREMESSA

Con apposita ordinanza datata 29/11/2021, il G.E. Dott. Luca Mercuri dell'ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, nominava il sottoscritto Geom. Antonio Rocca, iscritto all'albo dei consulenti tecnici al n. 2236, Consulente Tecnico d' Ufficio per il procedimento n. 80/2021, ciò, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo pec. L'incarico mi veniva notificato e perciò prestavo il giuramento mediante deposito telematico di accettazione incarico in data 30/11/2021.

2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nel verbale di nomina in relazione ai punti 1, 2 e 3 per il deposito della relazione preliminare.

- 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 eventuali 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 pre-tassato di € 200,00;*
- *Ulteriore quesito richiesto con ordinanza del 28/01/2022: **dispone che l'Esperto stimatore, tenuto conto del contratto di locazione in essere, includa nella relazione finale la stima del giusto canone di locazione degli immobili pignorati, stimato alla data di stipula del predetto contratto di locazione, concluso tra gli esecutati e** [REDACTED];*



3. OPERAZIONI PERITALI

In data 14/12/2021, mediante comunicazione di posta elettronica certificata inviata in data 08/12/2021 dal custode giudiziario a tutte le parti in causa, si procedeva ad effettuare il primo sopralluogo di rito, e in data 17/12/2021 unitamente al custode giudiziario si ritornava presso gli immobili al fine di effettuare un'ulteriore verifica planimetrica.

Delle operazioni compiute si dava atto su appositi verbali di sopralluogo allegati alla presente.

4. RELAZIONE PRELIMARE

Risposta ai quesiti:

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);

Immobilabile 01 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 24:

L'immobile sito in Catanzaro In Via XX Settembre, 62 risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 48, Particella 656, Sub 24, classificato con categoria catastale A/10 (ufficio/studi privati) fa parte di un complesso condominiale denominato Palazzo Failla, quest'ultimo è stato realizzato mediante licenza edilizia n. 2041 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 09/12/1966. L'immobile è sito al piano primo con accesso dalla scala B interno 4



del Condominio. Ha una superficie di circa 102 mq e altezza interna mt 2,10 circa, quest'ultimo è composto da n. 5 vani. Lo stato dei luoghi non rispecchia la planimetria catastale depositata in catasto.

L'immobile distinto con il sub 24 confina a Nord Con Via XX Settembre ad Est con il pozzo luce condominiale e Immobile Sub 21 (proprietà ██████████ ██████████ ██████████ ██████████) ad Ovest con Particella 635 Sud Con vano scala condominiale e Sub 23 (proprietà ██████████ ██████████).

Immobilabile 02 - Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 22:

L'immobile sito in Catanzaro In Via XX Settembre, 62 risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 48, Particella 656, Sub 22, classificato con categoria catastale A/10 (ufficio/studi privati) fa parte di un complesso condominiale denominato Palazzo Failla, quest'ultimo è stato realizzato mediante licenza edilizia n. 2041 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 09/12/1966. L'immobile è sito al piano primo con accesso dalla scala B interno 2 del Condominio. Ha una superficie di circa 77 mq ed altezza interna di mt 3,00 circa, quest'ultimo è composto da n. 4 vani. Lo stato dei luoghi non rispecchia la planimetria catastale depositata in catasto.

L'immobile distinto con il sub 22 confina a Nord con vano scala condominiale ad Est con corte interna del palazzo particella 656 ad Ovest con il sub 23 (proprietà ██████████ ██████████) e Sub 23 con corte interna del palazzo particella 656.

Immobilabile 03 - Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 07:

L'immobile sito in Catanzaro In Via XX Settembre, 62 risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 48, Particella 656, Sub 07, classificato con categoria catastale A/10 (ufficio/studi privati) fa parte di un complesso condominiale denominato Palazzo Failla, quest'ultimo è stato realizzato mediante



licenza edilizia n. 2041 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 09/12/1966. L'immobile è sito al piano primo con accesso dalla scala A interno 1 del Condominio. Ha una superficie di circa 130 mq ed altezza interna di mt 3,00 circa, quest'ultimo è composto da n. 5,5 vani. Lo stato dei luoghi non rispecchia la planimetria catastale depositata in catasto.

L'immobile distinto con il sub 07 confina a Nord con Via XX Settembre ad Est con la particella 654 ad Ovest con il sub 08 (proprietà [REDACTED] - [REDACTED]) e Sub con corte interna del palazzo particella 656.

Immobilabile 04 - Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 08:

L'immobile sito in Catanzaro In Via XX Settembre, 62 risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 48, Particella 656, Sub 08, classificato con categoria catastale A/10 (ufficio/studi privati) fa parte di un complesso condominiale denominato Palazzo Failla, quest'ultimo è stato realizzato mediante licenza edilizia n. 2041 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 09/12/1966. L'immobile è sito al piano primo con accesso dalla scala A interno 2 del Condominio. Ha una superficie di circa 100 mq ed altezza interna di mt 3,00 circa, quest'ultimo è composto da n. 5,5 vani. Lo stato dei luoghi non rispecchia la planimetria catastale depositata in catasto.

L'immobile distinto con il sub 08 confina a Nord con Via XX Settembre ad Est con sub 07 (proprietà [REDACTED] - [REDACTED]) ad Ovest con il sub 21 (proprietà [REDACTED] - [REDACTED]) e Sub con corte interna del palazzo particella 656.

E' da considerare che detti immobili, sub 22-24-07-08 anche se hanno ognuno un singolo accesso, il sub 07-08-22 attualmente si trovano collegati tra di loro e si può accedere anche attraverso il sub 21 (non oggetto di pignoramento) ma



intestato alla stessa ditta proprietaria [REDACTED]. Solo il sub 24 ha un accesso esclusivo e non è collegato con gli altri immobili.

Per gli immobili oggetto del pignoramento, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero immobile realizzato mediante il rilascio della licenza edilizia n. 2041 rilasciata dal Sindaco del Comune di Catanzaro in data 09/12/1966, la costruzione non ha usufruito del regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

2. il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

Immobilabile 01 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 24:

Il seguente immobile è intestato ai seguenti intestatari:

[REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED],
avente il diritto di proprietà per 3/9. Detto immobile gli è pervenuto mediante successione per causa di morte del [REDACTED] – Sede di Catanzaro Registrazione Volume 1012 n. 2003 registrato in data 11/08/2003 –
SUCCESSIONE DI [REDACTED] [REDACTED] – Voltura n. 171736.1/2003 pratica n. 180243 in atti dal 26/09/2003.

[REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED],
avente il diritto di proprietà per 667/1000. Detto immobile gli è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita del 13/07/2005 – rogante Notaio Rocco



Guglielmo Sede di Catanzaro Rep. N. 124206, Nota presentata con modello unico n. 10275.1/2005 Reparto di Catanzaro in atti dal 04/08/2005.

Immobile 02 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 22:

Il seguente immobile è intestato ai seguenti intestatari:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ – C.F.: ██████████, avente il diritto di proprietà per 3/9. Detto immobile gli è pervenuto mediante successione per causa di morte del ██████████ – Sede di Catanzaro Registrazione Volume 1012 n. 2003 registrato in data 11/08/2003 – SUCCESSIONE DI ██████████ ██████████ – Voltura n. 171736.1/2003 pratica n. 180243 in atti dal 26/09/2003.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ – C.F.: ██████████, avente il diritto di proprietà per 667/1000. Detto immobile gli è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita del 13/07/2005 – rogante Notaio Rocco Guglielmo Sede di Catanzaro Rep. N. 124206, Nota presentata con modello unico n. 10275.1/2005 Reparto pi di Catanzaro in atti dal 04/08/2005.

Immobile 03 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 07:

Il seguente immobile è intestato ai seguenti intestatari:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ – C.F.: ██████████, avente il diritto di proprietà per 3/9. Detto immobile gli è pervenuto mediante successione per causa di morte del ██████████ – Sede di Catanzaro Registrazione Volume 1012 n. 2003 registrato in data 11/08/2003 – SUCCESSIONE DI ██████████ ██████████ – Voltura n. 171736.1/2003 pratica n. 180243 in atti dal 26/09/2003.

██████████ nato a ██████████ il ██████████ – C.F.: ██████████, avente il diritto di proprietà per 667/1000. Detto immobile gli è pervenuto



mediante atto pubblico di compravendita del 13/07/2005 – rogante Notaio Rocco Guglielmo Sede di Catanzaro Rep. N. 124206, Nota presentata con modello unico n. 10275.1/2005 Reparto pi di Catanzaro in atti dal 04/08/2005.

Immobile 04 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 08:

Il seguente immobile è intestato ai seguenti intestatari:

■■■■■ ■■■■■ nata a ■■■■■ il ■■■■■ – C.F.: ■■■■■, avente il diritto di proprietà per 3/9. Detto immobile gli è pervenuto mediante successione per causa di morte del ■■■■■ – Sede di Catanzaro Registrazione Volume 1012 n. 2003 registrato in data 11/08/2003 – SUCCESSIONE DI ■■■■■ ■■■■■ – Voltura n. 171736.1/2003 pratica n. 180243 in atti dal 26/09/2003.

■■■■■ ■■■■■ nato a ■■■■■ il ■■■■■ – C.F.: ■■■■■, avente il diritto di proprietà per 667/1000. Detto immobile gli è pervenuto mediante atto pubblico di compravendita del 13/07/2005 – rogante Notaio Rocco Guglielmo Sede di Catanzaro Rep. N. 124206, Nota presentata con modello unico n. 10275.1/2005 Reparto pi di Catanzaro in atti dal 04/08/2005.



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;

Immobili Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 22-24-07-08

I beni inerenti al pignoramento, di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno destinazione d'uso di ufficio il tutto è anche dimostrato dalla documentazione fotografica. A parere dello scrivente da anni sembrerebbero non utilizzati da fruitori, anche se in essere vi è un contratto di locazione tra i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] P.Iva [REDACTED], regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23/01/2019 al n. 298 Serie 3T per la durata di anni 8 a partire dal 01/01/2019. Al presente contratto di locazione oltre ai sub 22-24-07-08 immobili oggetto di pignoramento fa parte anche l'immobile distinto con il **sub 21** non oggetto di pignoramento. Il presente contratto tra i signori [REDACTED] e la [REDACTED] è stato locato al fine di svolgere attività amministrative e commerciali.



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);

In questa perizia il sottoscritto CTU stima i beni immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ciò avviene attraverso il metodo sintetico-comparativo, tramite l'acquisizione di dati tecnici (sopralluogo e ricerca di mercato).

Il valore di partenza viene determinato quindi tramite un'analisi comparativa dei valori di beni simili presenti sul mercato immobiliare locale, le indicazioni degli osservatori immobiliari come l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da questo valore poi vengono aggiunti e detratti dei coefficienti migliorativi o peggiorativi che portano al valore finale stimato.

Il valore risultante tiene conto delle varie caratteristiche del bene (sia intrinseche che estrinseche), oltre a fattori come la posizione, la panoramicità, la vicinanza a servizi, la condizione manutentiva del bene, la classe energetica e lo stato di occupazione. Il Tecnico scrivente dopo aver assunto discrete informazioni specifiche e basandosi sulla propria conoscenza del mercato immobiliare, considerando lo stato di manutenzione, la dotazione impiantistica e più in generale i fattori che interessano l'unità in esame, determina, il più probabile valore di mercato del bene in esame, secondo il sotto riportato schema, dove il parametro tecnico di riferimento utilizzato corrisponde alla superficie in metri



quadri lorda, e che congloba, mediante l'applicazione di appositi coefficienti riduttivi, la consistenza di locali abitativi, quella degli accessori e quella delle pertinenze.

Per il calcolo si terranno in considerazione anche le tabelle presenti sul sito dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Anno 2021 Semestre I.

TABELLA DI RIFERIMENTO O.M.I. IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Centrale/VIA CASE ARSE, VIA S. MARIA DI MEZZOGIORNO, VIA XX SETTEMBRE, VIA ASSANTI

Codice di zona: BB

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1300	L	5,4	6,5	N

Prezzo a MQ Uffici da € 1.000,00 (mille/00) a max € 1.300,00 (milletrecento/00)



DATI PARAMETRICI PREZZI DI VENDITA DA AGENZIE IMMOBILIARI DI IMMOBILI PRESENTI NELLE VICINANZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON PREZZO A MQ.



Terratetto unifamiliare via 20 Settembre 46, Centro Storico, Catanzaro

€ 85.000 2 locali 78 m² superficie 2 bagni

CENTRO STORICO - PORZIONE INDIPENDENTE
VIA XX SETTEMBRE: nel cuore del centro storico disponiamo di porzione indipendente con ingresso al piano terra e composta al primo piano da soggiorno con angolo cottura a vista e bagno: second...

 [CONTATTA](#)  

15

Agenzia Immobiliare [REDACTED] – Immobile sito in Via XX Settembre MQ 78,00

Prezzo € 85.000,00 – **Prezzo a MQ € 1.089,74** (millezerottantanove/74);



Bilocale ottimo stato, primo piano, Centro Storico, Catanzaro

€ 105.000 2 locali 70 m² superficie 1 bagno 1 piano

Appartamento uso Ufficio su Corso Mazzini - Catanzaro
Catanzaro, Corso Mazzini-Piazza Roma, in zona centralissima vicino tutti i principali servizi e mezzi di trasporto, a due passi dalla Funicolare, proponiamo in vendita appartamento posto al 1° piano in...

 [CONTATTA](#)  

Agenzia Immobiliare [REDACTED] – Immobile sito in Corso G. Mazzini MQ 70,00

Prezzo € 105.000,00 – **Prezzo a MQ € 1.500,00** (millecinquecento/00);



Quadrilocale via 20 Settembre, Centro Storico, Catanzaro

€ 135.000 4 locali 120 m² superficie 2 bagni 5 piani

Via XX Settembre appartamento 5°p con ascensore
L'immobile proposto in vendita è situato su Via XX Settembre più precisamente posto al 5° piano di palazzo Failla. Al suo interno l'appartamento si presenta in buone condizioni, suddiviso in ingresso,...

 [CONTATTA](#)  

Agenzia Immobiliare [REDACTED] – Immobile sito in Via XX Settembre MQ 120,00 Prezzo

€ 135.000,00 – **Prezzo a MQ € 1.125,00** (millecentoventicinque/00);



dalle ricerche effettuate si può considerare di stimare i seguenti immobili oggetto di pignoramento ad un prezzo a **MQ di € 1.000,00 (mille/00)**, considerando anche la crisi che attanaglia il nostro paese, e la fase di stallo delle compravendite immobiliari.

Per cui in virtù del prezzo MQ stabilito dal sottoscritto il compendio immobiliare pignorato sarà il seguente:

Immobilabile 01 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 24:

Superficie MQ 102,00 x €/MQ 1.000,00 = 102.000,00 (centoduemila/00),

Immobilabile 02 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 22:

Superficie MQ 77,00 x €/MQ 1.000,00 = 77.000,00 (settantasettemila/00),

Immobilabile 03 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 07:

Superficie MQ 130,00 x €/MQ 1.000,00 = 130.000,00 (centotrentamila/00),

Immobilabile 04 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 08:

Superficie MQ 100,00 x €/MQ 1.000,00 = 100.000,00 (centomila/00).

Il totale del compendio immobiliare pignorato di tutti gli immobili Foglio 48 Particella 656 Sub 24-22-07-08 è di € 409.000,00 (quattrocentonovemila/00).

Si fa presente che all'attualità le 4 unità immobiliari, anche se ognuno con un accesso autonomo e catastalmente distinte con un proprio sub-alterno sono unite tra di loro costituendo un unico immobile sito al piano primo.

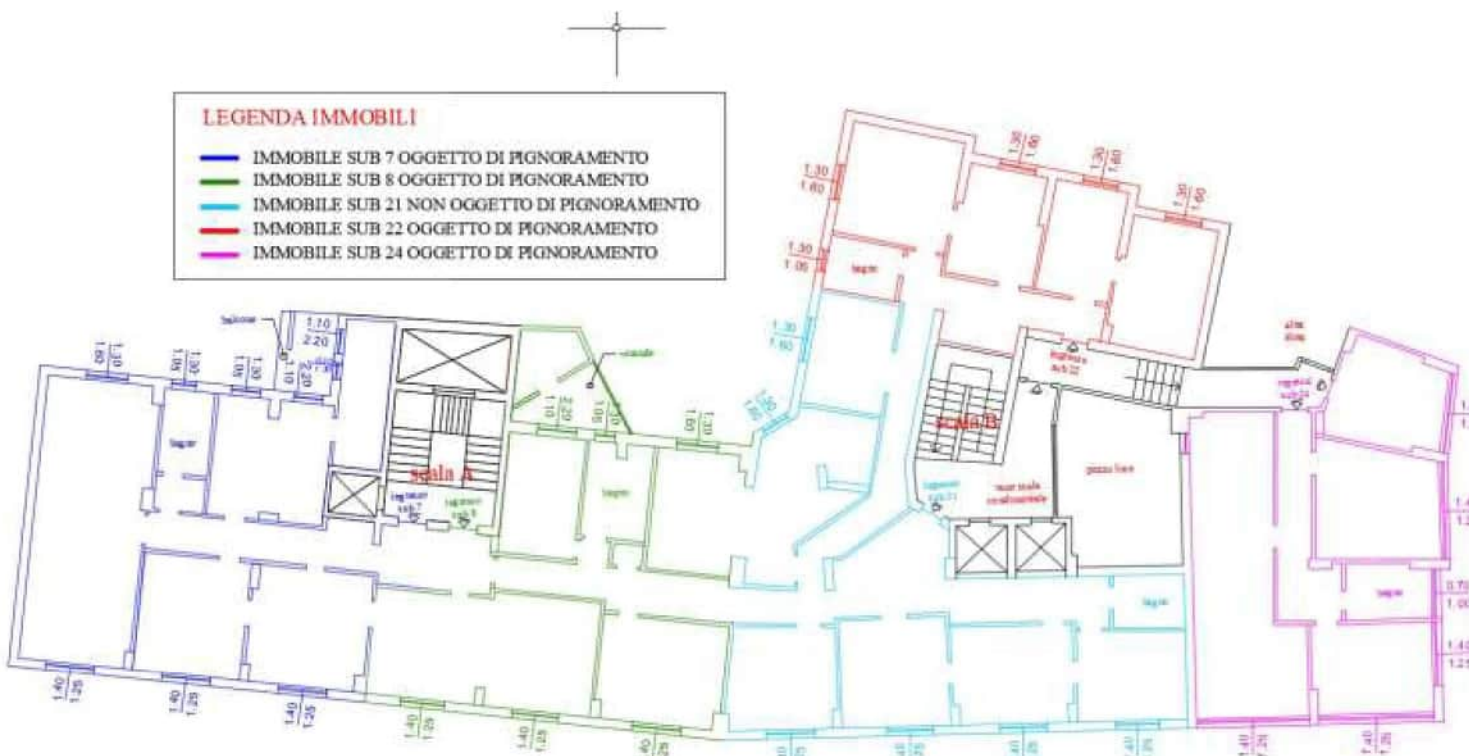


5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

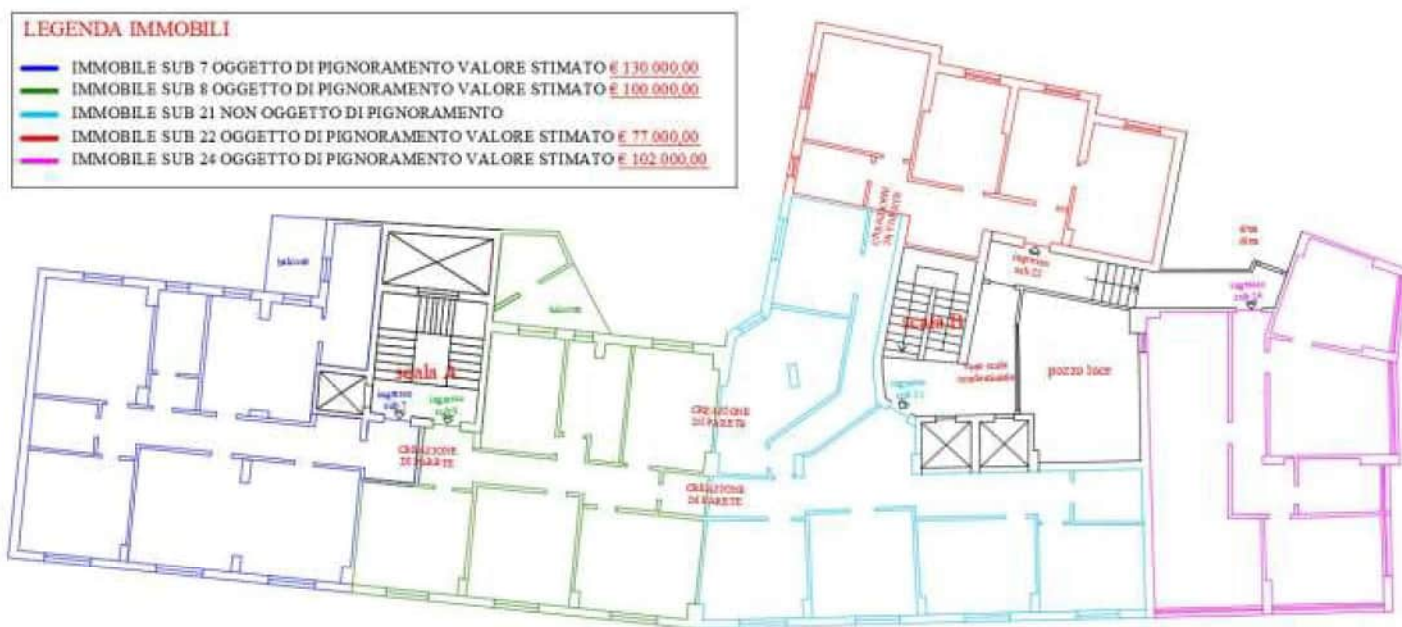
Considerato che ogni immobile ha un proprio accesso indipendente, con la presentazione di una sanatoria da presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catanzaro per ripristinare la situazione pregressa, poiché attualmente risulta una fusione che collega tutti gli immobili, cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di piccole opere per chiudere alcuni varchi che collegano gli immobili l'uno con l'altro, si possono realizzare n. 4 lotti separati e venderli separatamente. Considerato che di tutto l'intero immobile fa parte il **SUB 21** non oggetto di pignoramento.

Si riporta un elaborato planimetrico che individua attualmente la situazione degli immobili e l'elaborato planimetrico con la suddivisione dei 4 lotti.

ELABORATO PLANIMETRICO STATO DI FATTO



ELABORATO PLANIMETRICO SUDDIVISIONE IN LOTTI



6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

Tutti gli immobili sono di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre del sig. [REDACTED] [REDACTED]) per la quota di 3/9 e del sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 667/1000. A parere dello scrivente non vi è la possibilità della divisione in natura



dei beni ma solo come anticipato al punto 5 la suddivisione di n. 4 lotti per agevolare la vendita degli stessi, anche perché alle ditte intestatarie [REDACTED] non vi sono altri intestatari che non fanno parte del pignoramento.

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;

19

Palazzo Failla di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento sono amministrati dal Dott. [REDACTED] [REDACTED] in qualità di Amm.re Pro-Tempore. Da indagini esperite mediante comunicazione scritta all'amministratore-protempore le spese condominiali sono le seguenti:

SPESE MENSILI DI CONDOMINIO

SCALA A – Immobile Foglio di mappa 48 particella 656 sub 7 importo mensile condominio € 71,51

SCALA A – Immobile Foglio di mappa 48 particella 656 sub 8 importo mensile condominio € 65,34



SCALA B – Immobile Foglio di mappa 48 particella 656 sub 22 importo mensile condominio € 46,02

SCALA B – Immobile Foglio di mappa 48 particella 656 sub 24 importo mensile condominio € 46,02

Oltre alle spese mensili, ad oggi, a favore del condominio, devono essere versate le seguenti spese dal 2019 a tutto il 2021 le seguenti quote:

SCALA A – Sub 7 anno 2019-2020 € 2.217,29

SCALA A – Sub 8 anno 2019-2020 € 1.891,93

SCALA A – Sub 7 conguaglio attività extra 2019-2020 € 121,38

SCALA A – Sub 8 conguaglio attività extra 2019-2020 € 112,05

SCALA A – Sub 7 quote ordinarie anno 2021 € 858,12

SCALA A – Sub 8 quote ordinarie anno 2021 € 784,04

SCLA B – Sub 22 anno 2019-2020 conguaglio € 1.577,13

SCALA B – Sub 24 anno 2019-2020 conguaglio € 1.577,13

SCALA B – Sub 22 conguaglio attività extra anno 2021 € 130,44

SCALA B – Sub 24 conguaglio attività extra anno 2021 € 130,44

SCALA B – Sub 22 quote ordinarie anno 2021 € 552,24

SCALA B – Sub 24 quote ordinarie anno 2021 € 551,24

Per quanto riguarda l'anno 2022 non sono state quantificate le spese.

In conclusione le spese da versare a favore del condominio per gli anni 2019-2020-2021 per i seguenti sub ammontano ad €:

SUB 7 - € 3.196,79 (tremilacentonovantasei/79)

SUB 8 - € 2.788,02 (deumilasettecentottantotto/02)

SUB 22 - € 2.258,81 (deumiladeucentocinquantootto/81)



SUB 24 - € 2.258,81 (deumiladeucentocinquantootto/81)

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;

21

Per i beni oggetto del pignoramento, questi ultimi non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è affrancazione da tali pesi. La proprietà appartiene alla signora [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/9 (SUCCESSIONE NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE di [REDACTED] [REDACTED] “marito”), e al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 667/1000 mediante atto pubblico di compravendita del 13/07/2005 rep. N. 124206).

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;

Gli immobili da indagini esperite presso il settore urbanistica del Comune di Catanzaro, dalla data di acquisizione della ditta [REDACTED] non risultano rilasciati certificati di agibilità. Per quanto riguarda la verifica sulla regolarità edilizia e urbanistica dei beni si specifica quanto segue:



Immobile 01 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 24:

L'immobile da indagini esperite, si constata che è stata presentata una pratica in sanatoria in data 30/09/1986 prot. n. 33386. In data 07/04/2015 è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni non comunicata presso il settore urbanistica.

Immobile 02 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 22:

L'immobile da indagini esperite il 18/12/2000 ha subito un cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio, non dichiarata presso il settore urbanistica, il 07/04/2015 è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni non dichiarata al settore urbanistica. Detti passaggi sono stati solo dichiarati presso l'ufficio catastale.

Immobile 03 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 07:

L'immobile da indagini esperite il 18/12/2000 ha subito un cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio, non dichiarata presso il settore urbanistica, ma solo presso l'ufficio catastale.

Immobile 04 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 08:

L'immobile da indagini esperite il 18/12/2000 ha subito un cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio, non dichiarata presso il settore urbanistica, ma solo presso l'ufficio catastale.



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;

Nello specifico al fine di sanare le opere abusive si quantificano i costi per ogni singolo immobile.

Immobile 01 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 24:

Al fine di sanare il cambio d'uso da A2 ad A10 e la diversa distribuzione degli spazi interni secondo l'art. 23 d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - art. 7 d.P.R. 6 giugno 2010 n. 160, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00
- Diritti di segreteria presentazione scia in sanatoria € 124,10
- Spese tecniche comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.000,00



TOTALE GENERALE € 2.156,10 (tremila duemilacentocinquantasei/10)

Immobile 02 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 22:

Al fine di sanare il cambio d'uso da A2 ad A10 e la diversa distribuzione degli spazi interni secondo l'art. 23 d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - art. 7 d.P.R. 6 giugno 2010 n. 160, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00
- Diritti di segreteria presentazione scia € 124,10
- Spese comunali in sanatoria per il cambio d'uso più opere edilizie così ripartire:
Oneri di Urbanizzazione € 1.207,98 – Costi di Costruzione € 2.319,43
- Spese tecniche comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.000,00
- Opere murarie considerando la divisione in lotti e quindi ristabilendo un unico immobile (chiusura parete) comprensivo di Iva come per legge € 1.200,00

TOTALE GENERALE € 6.883,51 (seimilaottocentoottantatre/51)

Immobile 03 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 07:

Al fine di sanare il cambio d'uso da A2 ad A10 e la diversa distribuzione degli spazi interni secondo l'art. 23 d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - art. 7 d.P.R. 6 giugno 2010 n. 160, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00
- Diritti di segreteria presentazione scia € 124,10
- Spese comunali in sanatoria per il cambio d'uso più opere edilizie così ripartire:



- Oneri di Urbanizzazione € 2.039,45 – Costi di Costruzione € 3.915,92
- Spese tecniche comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.000,00
 - Opere murarie considerando la divisione in lotti e quindi ristabilendo un unico immobile (chiusura parete) comprensivo di Iva come per legge € 1.200,00

TOTALE GENERALE € 9.311,47 (novemilatrecentoundici/47)

25

Immobilabile 04 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 08:

Al fine di sanare il cambio d'uso da A2 ad A10 e la diversa distribuzione degli spazi interni secondo l'art. 23 d.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - art. 7 d.P.R. 6 giugno 2010 n. 160, si quantificano i seguenti costi:

- Oneri di oblazione comunale € 1.032,00
- Diritti di segreteria presentazione scia € 124,10
- Spese comunali in sanatoria per il cambio d'uso più opere edilizie così ripartire:

Oneri di Urbanizzazione € 1.568,81 – Costi di Costruzione € 3.012,24

- Spese tecniche comprensive di Iva e cassa come per legge € 1.000,00
- Opere murarie considerando la divisione in lotti e quindi ristabilendo un unico immobile (chiusura parete) comprensivo di Iva come per legge € 1.200,00

TOTALE GENERALE € 7.937,15 (settemilanovecentotrentasette/15)

Il sottoscritto è giunto a dette determinazioni, poiché in data 27/12/2021 prot. n. 180374 è stata inoltrata richiesta inerenti presentazioni di pratiche edilizie presso il settore urbanistica e SUE del Comune di Catanzaro, dopo ripetute sollecitazioni



presso l'ufficio, (p.e.c. del 21/02/2022 prot. n. 20163), a tutt'oggi non mi è arrivata nessuna comunicazione scritta, ma bensì solo verbalmente che non vi siano pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto del pignoramento. Il sottoscritto al fine di confermare quanto scritto sopra ha visionato vecchie piantine catastali in cui sono state effettuate modifiche interne e cambio di destinazione d'uso. Per cui queste considerazioni hanno evidenziato che al fine di sanare gli immobili bisogna procedere ad effettuare le sanatorie descritte sopra.

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;

Immobile 01 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 24:

Redatto in data 04/03/2022, identificativo n. 7902329000106876 CLASSE Energetica **D**

Immobile 02 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 22:

Redatto in data 04/03/2022, identificativo n. 7902329000106871 CLASSE Energetica **D**

Immobile 02 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 07:

Redatto in data 04/03/2022, identificativo n. 7902329000106864 CLASSE Energetica **D**

Immobile 04 – Foglio di Mappa 48 Particella 656 Sub 08:

Redatto in data 04/03/2022, identificativo n. 7902329000106868 CLASSE Energetica **D**



- *Ulteriore quesito richiesto con ordinanza del 28/01/2022: **dispone che l'Esperto stimatore, tenuto conto del contratto di locazione in essere, includa nella relazione finale la stima del giusto canone di locazione degli immobili pignorati, stimato alla data di stipula del predetto contratto di locazione, concluso tra gli esecutati e [REDACTED] S.r.l.;***

Considerando i valori di mercato inerente alla locazione degli immobili nell'anno 2019, consultando il libretto OMI dell'anno 2019 e sulla conoscenza nel settore il sottoscritto attribuisce un valore di € 5,50 (cinque/50) a MQ moltiplicato per la superficie totale dell'immobile moltiplicato per i mesi dell'anno.

Visto il contratto di locazione che non specifica quali locali vengano locati alla società FENICE srl nel dettaglio, considerando che tutti i sub inseriti nel contratto di locazione foglio di mappa 48 particella 656 sub 24-22-7-8 più sub 21 non oggetto di pignoramento, hanno una superficie massima di MQ 467.00 x il prezzo a MQ stabilito di € 5,50 dal sottoscritto, si ha la seguente risultanza = **Tot. MQ 467.00 x €/MQ 5,50 = € 2.568,50 x 12 mesi annui = € 30.822,00** (trentamilaottocentoventidue/00). Premesso che il contratto depositato presso l'Agenzia delle Entrate, in modo ambiguo descrive che non tutta la superficie degli immobili è locata alla società Fenice Srl ma solo alcune stanze comprensive di arredo, il sottoscritto prova ad ipotizzare un costo mensile di **€ 1.500,00 (millecinquecento/00)** moltiplicato per 12 mesi annui si avrà **€ 18.000,00 (diciottomila/00).**



Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, si rimane comunque adisposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro li 03/03/2022

Il C.T.U.

Geom. Antonio Rocca

Allegati:

- Visure Catastali;
- Planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- Documentazione Fotografica;
- Verbale di Sopralluogo n.01 e n.02;
- Copia contratto di locazione;
- Copia atto di compravendita acquisto immobili [REDACTED] [REDACTED];
- Richiesta atti inerenti presentazioni di pratiche edilizie presso il settore urbanistica del Comune di Catanzaro;
- Elaborato grafico rappresentazione catastale;
- Elaborato grafico rilievo effettuato rappresentante lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico divisione lotti di vendita singole unità immobiliari;
- Certificati Energetici: Sub 07 – Sub 08 – Sub 22 – Sub 24.

