

# TRIBUNALE DI CATANZARO

## RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DEL G.E.

### 2° PARTE

**Dott.ssa Chiara DI CREDICO**

### Processo Esecutivo Immobiliare N° 129/2024

procedura esecutiva immobiliare promossa da:

**CREDITORE PROCEDENTE:** CREDITO EMILIANO S.P.A. ABBREVIABILE IN CREDEMBANCA E IN CREDEM  
**DEBITORE**

**CUSTODE GIUDIZIARIO:** Dr Mario Salvatore Ciciarello

**CONSULENTE TECNICO d'UFFICIO:** Geom. Luciano Celia

\* \* \* \* \*

A seguito di nomina di esperto stimatore e per come dettato nel provvedimento del 07.03.2025 da parte del G.E. dott.ssa Chiara Di Credico del Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 195 del c.p.c.,:

- in data 16 Aprile 2025 ha depositato **RELAZIONE SCRITTA - 1° PARTE** - in ordine ai punti 1), 2) e 3);
- in data odierna, deposita la propria **RELAZIONE SCRITTA - 2° PARTE** in ordine ai punti 4), 5), 6), 7), 8), 9) e 10).

#### QUESITO N. 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);

#### RISPOSTA QUESITO N. 4

L'immobile oggetto di pignoramento per cui è stima è sito alla Via F. Magellano n. 5 del quartiere Lido del Comune di Catanzaro.

Urbanizzazione primaria e secondaria risultano complete.

Buona la comunicazione con negozi, banche, chiese e servizi di vario genere nel raggio minimo di 200 mt

L'aspetto esteriore delle facciate dell'intero immobile è quello tipico dei fabbricati dalle caratteristiche medio/economico.

Tutti i locali sono arieggiati da finestre e discreto è il grado di rifiniture dell'immobile oggetto di stima, ed in particolare:

aspetto architettonico lineare, razionale distribuzione interna.

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

**A. NORMATIVA E STATO DEI LUOGHI**

Viste le normative di cui alla legge 392/1978, di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 7998 del 09 Ottobre 1978, quale sia la vetustà degli immobili di cui si tratta, visto l'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili viene a determinarsi il valore delle unità immobiliari di cui si tratta.

Si tiene a precisare che alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di Processo Esecutivo Immobiliare n. 129/2024, per come accertato e riportato nel verbale di Sopralluogo e di Accesso, si è presentato:

- corte/giardino: stato di completo abbandono;
- appartamento: sporco ma in ottime stato di conservazione.

Premesso tutto quanto sopra, lo scrivente è dall'avviso che essendo lo stato di conservazione e manutenzione buono non bisogna tenere di nessuna percentuale relativa alla riduzione del prezzo di mercato attuale.

**B. REGOLARITA' EDILIZIA - NORMATIVA URBANISTICA**

Gli immobili non sono di interesse artistico o storico e non sono assestati ai vincoli a cui della legge 20 Giugno 1909 n° 364 e 10 Giugno 1936 n° 1089.

Data l'età di costruzione (anno della concessione edilizia 1981) si ritiene che la stessa da un punto di vista estimativo non presenta limitazioni alla determinazione venale.

Premesso ciò, non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o, comunque, pregiudiziali degli immobili di cui si tratta.

**C. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE DI MERCATO.**

All'uopo, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

che lo scrivente ha usato il criterio di stima sintetico o comparativo;

che detto criterio di stima si esplica con una indagine, nonché nozione dei mercati locali di cui sono ubicati gli immobili comparati con i borsini immobiliari nonché con le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Ufficio delle Entrate, dove ci ammette in virtù di un'analisi ben studiata a fondo sulle casistiche di compravendita realizzate, la spiegazione della successiva formula:

$$S_v : S_p = V_x : p_x$$

$$\text{da cui: } V_x = (S_v / S_p) p_x$$

dove:

- a)  $S_v$  = è la somma di recenti e normali valori di mercato di immobili simili e presi a confronto con quelli oggetto di stima;
- b)  $S_p$  = è la somma dei parametri normali degli stessi immobili simili;
- c)  $V_x$  = è il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;
- d)  $p_x$  = è il parametro normale dell'immobile oggetto di stima.

Premesso che il parametro utilizzato di consueto nelle compravendite già avvenute nelle zone limitrofe agli immobili oggetto di relazione tecnica è:

per gli immobili per civile abitazione, il mq. lordo, che comprende le murature perimetrali ed interne.

**D. VALUTAZIONE IMMOBILI.**

Premesso tutto quanto sopra, si può determinare la valutazione di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

Il mercato immobiliare di unità abitative, per caratteristiche intrinseche (vedi gradi di rifiniture, stato di conservazione, servizi igienici, nonché ubicazione, età della costruzione) ed estrinseche (come collegamenti con la città, prossimità con il centro abitato e ai servizi), ci dà la possibilità di riscontrare mediante una diligente indagine di mercato, una casistica di compravendite.

Vista la ripresa economica a livello nazionale, nonché quella locale, dove i prezzi di mercato degli immobili distinti a civile abitazione nel quartiere Lido, registrano un andamento in cui l'offerta è prevalente rispetto alla domanda, sicché la concentrazione dell'offerta nella zona marina, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, influisce sui prezzi che attualmente hanno raggiunto livelli piuttosto irrilevanti per la zona di cui si tratta.

Con un sommario esame, comparativo con le quotazioni correnti di altri tipi di immobili simili oggetti di consulenza tecnica, deriva che i prezzi praticati attualmente hanno registrato un aumento più che consistente e che si sono assestati su livelli considerevoli in senso assoluto.

#### **E. VALUTAZIONE DI MERCATO.**

Da analisi di mercato mediante studi di compravendite avvenute rapportate, confrontate con i borsini immobiliari e in più con le quotazioni immobiliari della Banca dati dell'Ufficio delle Entrate si ha:

#### **AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DATI – (vedi allegato n. 12)**

**Provincia:** CATANZARO

**Comune:** CATANZARO

**Fascia/zona:** Periferica/LUNGO MARE CATANZARO LIDO

**Codice di zona:** D20

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di TIPO CIVILE

**Destinazione:** RESIDENZIALE

si può stabilire e determinare che:

Tipologia	Stato conservativo	Valore €/mq lordo		Valore Medio €/mq lordo
		Min	Max	
Appartamento civile abitazione	normale	1.200,00	1.750,00	1.475,00

#### **BORSINI IMMOBILIARI QUARTIRE MARINA DI CATANZARO (CZ) (vedi allegato n. 13)**

Da una attenta ricerca/verifica dei borsini immobiliari e dei prezzi si evince che il mercato immobiliare nel Comune di Tiriolo è andato a scemare negli ultimi due anni e che l'andamento dei prezzi hanno avuto una valutazione di mercato come di seguito:

Tipologia	Stato conservativo	Valore €/mq lordo		Valore Medio €/mq lordo
		Min	Max	
Appartamento civile abitazione	normale	1.538,50	1.737,00	1.637,75

Da una analisi dei prezzi riscontrati e comparati (Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare) si ha il Valore di Mercato che è pari a;

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO



Tipologia	Stato conservativo	Agenzie delle Entrate	Borsino Immobiliare	Valore di Mercato €/mq lordo
		Valore Medio €/mq lordo	Valore Medio €/mq lordo	
Appartamento civile abitazione	normale	1.475,00	1.637,75	1.556,38

Premesso che nel deposito della 1° parte della CTU lo scrivente ha determinato che l'unità immobiliare è dotata di giardino non curato e alquanto in uno stato di abbandono e di n. due ingressi (scale).

Che detto giardino di forma rettangolare, per come rilevato, ha una superficie complessiva di scale pari a mq. 89,90.

Che, in virtù di ciò, al fine di monetizzare, la superficie del giardino viene determinata nell'ambito delle stime come un'area equivalente, pari al 25% della superficie totale dell'immobile di cui si tratta.

Di conseguenza avremo la superficie complessiva dell'unità immobiliare di cui si tratta, pari a mq. 93,48, come di seguito:

Appartamento	Mq 71,00 (mq lorda comprensiva di muratura)
Giardino mq 89,90 (comprensive di scale) x 25% =	<u>Mq 22,48</u>
<b>Superficie totale</b>	<b><u>Mq 93,48</u></b>

Determinato il Valore di Mercato al mq delle unità immobiliari vigente in via F. Magellano n. 5 del quartiere Lido del Comune di Catanzaro pari a €. 1.556,38 al mq lo scrivente procede alla valutazione dell'appartamento pignorato a carico dell'esecutato [REDACTED] come di seguito:

Immobile	Mq lordi	Valore medio €/mq lordo	Valore € Commerciale
Appartamento civile abitazione completa di giardino e scale esterne	93,48	1.556,38	€. 145.489,935

<b>VALUTAZIONE IMMOBILE PIGNORATO</b>	<b>€. 145.490,00</b>
---------------------------------------	----------------------

#### QUESITO N. 5 –

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

#### RISPOSTA QUESITO N. 5

- Vista la composizione e la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare (appartamento civile abitazione);
- considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile;

lo scrivente è dell'avviso che non vi è la possibilità di eseguire la formazione di più lotti.

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

**QUESITO N. 6 –**

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

**RISPOSTA QUESITO N. 6**

Alla data delle verifiche esperite non risultano comproprietà con terzi e l'immobile risulta di proprietà dell'esecutato sig.:

Proprietario	Quota proprietà
[REDACTED]	100/100 In regime di separazione dei beni

- Vista la composizione e la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare (appartamento civile abitazione);
- considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile;

lo scrivente è dell'avviso che non vi è la possibilità di una divisione in natura dei beni.

**QUESITO N. 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 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;

**RISPOSTA QUESITO N. 7**

Alla data delle verifiche esperite sul bene oggetto di pignoramento:

- non risultano vincoli gravanti sul bene;
- che l'unità immobiliare è facente parte del complesso condominiale denominato "BENI IMMOBILI 81 VIA F. MAGELLANO N. 5/5A";
- che sentita l'Amministratore del Condominio "BENI IMMOBILI 81 VIA F. MAGELLANO N. 5/5A", [REDACTED], lo scrivente ha potuto determinare che l'esecutato [REDACTED] ha uno scoperto complessivo di €. 1.203,04 (vedi allegato n. 14) determinato come di seguito:

- anno 2024 €. 742,44;
- al 25.02.2025 €. 460,60;

- che l'unità immobiliare alla data degli accertamenti risulta libero.

**QUESITO N. 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;

**RISPOSTA QUESITO N. 8**

Dalle verifiche esperite presso gli uffici del Settore Patrimonio - Demanio del Comune di Catanzaro è risultato che fabbricato (appartamento) non è gravato da censo, livello o uso civico.

Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

**QUESITO N. 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; 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;

**RISPOSTA QUESITO N. 9**

- A seguito di verifiche presso:
  - o l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;
  - o Agenzia delle Entrate – Catasto -;

lo scrivente ha riscontrato che:

- esaminato lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di pignoramento;
- confrontato con la planimetria catastale datata 17.04.1982;
- Espletati gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro;

posso dichiarare che:

- nessun lavoro di modifica è stata apportata all'immobile, distinto nel N.C.U. del Comune di Catanzaro al foglio di mappa n. 101, particella n. 154 sub. 7, cat. A3, classe 3, consistenza vani 5, vani 5, avente una superficie catastale lorda di mq 71,00 e circa mq 89,90 lorda di aree scoperte (scale e giardino), Piano T -.
- Non è stata presentata nessuna istanza di condono.
- non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi;
- non sono stati adottati, nè risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Che dagli accertamenti è risultato che l'unità immobiliare è priva di Certificato di Agibilità;

Che i costi per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) si determinano nella tabella che segue:

**COSTI PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER SCA**

<b>SCA:</b>	
- DEPOSITO SUE COMUNE DI CATANZARO	150,00
- SPESE VIVE PER DOCUMENTI VARI	100,00
- ONORARIO PROFESSIONALE	800,00
<b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b>	<b>1.050,00</b>

**QUESITO N. 10 –**

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio

Geom. Celia Luciano

Perito Legate Tribunale di Catanzaro

P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria

cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO

di A.P.E. (attestato prestazione energetica) [REDACTED];

**RISPOSTA QUESITO N. 10**

- Che lo scrivente nell'espletare i sopralluoghi ha eseguito la verifica degli impianti esistenti con riferimento alla situazione energetica realizzando giusto certificato A.P.E. (Attestato di Prevenzione Energetica) che riporta Codice Identificativo 7902325000216738 con Classe Energetica E che viene allegato alla presente relazione (vedi allegato n. 15).

-----00-----

**ALLEGATI:**

sub. 12	Banca Dati – Agenzia delle Entrate
sub. 13	n. 02 Borsini Immobiliari Quartiere Lido di Catanzaro
sub. 14	n. 01 Spese Condominio "BENI IMMOBILI 81 VIA F. MAGELLANO N. 5/5A"
sub. 15	n. 01 APE (Attestato di Prevenzione Energetica)
sub. 16	n. 01 Specifica delle competenze

Catanzaro, lì 10 Luglio 2025



Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO



## PROSPETTO REPILOGATIVO QUESITI N. 4 – 10

Quesito N.	Risposta al Quesito												
04	<p>Criterio di Stima: SINTETICO o COMPARATIVO</p> <table><tr><th>Immobile part. 154 sub. 7</th><th>Mq lordi</th><th>Valore €/mq lordo</th><th>Valore di Mercato €</th></tr><tr><td>Appartamento, giardino e scale</td><td>93,48</td><td>1.556,38</td><td><b>145.490,00</b></td></tr><tr><td colspan="3">VALUTAZIONE MASSA PIGNORATA</td><td><b>145.490,00</b></td></tr></table>	Immobile part. 154 sub. 7	Mq lordi	Valore €/mq lordo	Valore di Mercato €	Appartamento, giardino e scale	93,48	1.556,38	<b>145.490,00</b>	VALUTAZIONE MASSA PIGNORATA			<b>145.490,00</b>
Immobile part. 154 sub. 7	Mq lordi	Valore €/mq lordo	Valore di Mercato €										
Appartamento, giardino e scale	93,48	1.556,38	<b>145.490,00</b>										
VALUTAZIONE MASSA PIGNORATA			<b>145.490,00</b>										
05	<ul style="list-style-type: none"><li>Vista la composizione e la disposizione planimetrica dell'unità immobiliare (appartamento civile abitazione);</li><li>considerata l'impossibilità di frazionare l'immobile;</li></ul> lo scrivente è dell'avviso che non vi è la possibilità di eseguire la formazione di più lotti												
06	<p>Alla data delle verifiche esperite l'immobile non risulta nessuna comproprietà con altre persone, per cui il cespite risulta di proprietà dei sigg.:</p> <table><tr><th>Proprietario</th><th>Quota proprietà</th></tr><tr><td>[REDACTED]</td><td>100/100</td></tr><tr><td colspan="2">In regime di separazione dei beni</td></tr></table>	Proprietario	Quota proprietà	[REDACTED]	100/100	In regime di separazione dei beni							
Proprietario	Quota proprietà												
[REDACTED]	100/100												
In regime di separazione dei beni													
07	<ul style="list-style-type: none"><li>non risultano vincoli gravanti sul bene;</li><li>che l'unità immobiliare è facente parte del complesso condominiale denominato "BENI IMMOBILI 81 VIA F. MAGELLANO N. 5/5A";</li><li>che l'esecutato [REDACTED] ha uno scoperto complessivo di €. 1.203,04 determinato come di seguito:<ul style="list-style-type: none"><li>anno 2024 €. 742,44;</li><li>al 25.02.2025 €. 460,60;</li></ul></li><li>l'unità immobiliare alla data degli accertamenti risulta libero</li></ul>												
08	Il terreno su cui sorge il fabbricato non è gravato da censo, livello o uso civico												
09	<p>Che dagli accertamenti è risultato che l'unità immobiliare è priva di Certificato di Agibilità;</p> <p>Che i costi per la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) si determinano nella tabella che segue:</p> <p><b>COSTI PRESTAZIONE PROFESSIONALE TECNICO PER SCA</b></p> <table><tr><td>SCA:</td><td></td></tr><tr><td>- DEPOSITO SUE COMUNE DI CATANZARO</td><td>150,00</td></tr><tr><td>- SPESE VIVE PER DOCUMENTI VARI</td><td>100,00</td></tr><tr><td>- ONORARIO PROFESSIONALE</td><td>800,00</td></tr><tr><td colspan="2"><b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b></td></tr><tr><td colspan="2"><b>1.050,00</b></td></tr></table>	SCA:		- DEPOSITO SUE COMUNE DI CATANZARO	150,00	- SPESE VIVE PER DOCUMENTI VARI	100,00	- ONORARIO PROFESSIONALE	800,00	<b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b>		<b>1.050,00</b>	
SCA:													
- DEPOSITO SUE COMUNE DI CATANZARO	150,00												
- SPESE VIVE PER DOCUMENTI VARI	100,00												
- ONORARIO PROFESSIONALE	800,00												
<b>TOTALE COSTI (SPESE VIVE E ONORARI)</b>													
<b>1.050,00</b>													
10	Vedi certificato A.P.E. n. 7902325000216738 allegato alla presente relazione												



\* \* \* \* \*

Lo scrivente ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli.

Rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S. V.  
Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Con perfetta osservanza.

Catanzaro, lì 10 Luglio 2025



**C.T.U. - Perito Legale**  
**Geom. CELIA Luciano**

Geom. Celia Luciano  
Perito Legate Tribunale di Catanzaro  
P.I.D. (Perito Istruttore Demaniale) Usi Civici Regione Calabria  
cell. 3347960071 - Via Montecorvino – 88110 CATANZARO