

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **29/2024** promossa da:

contro

Giudice Esecuzione Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Custode Giudiziario Avv Claudia CONSARINO

C.T.U. incaricato geom. Alessandro CASTAGNA



CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Il sottoscritto geom. Alessandro CASTAGNA, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 2498, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catanzaro Ufficio Esecuzioni Immobiliari relativamente alla procedura iscritta al n° 29/2024 R.G.E promossa da [REDACTED] contro

[REDACTED] dichiara quanto segue:

a seguito dell'ordinanza di nomina del 26.08.2024 emessa dal G.E. dott.ssa Chiara Di Credico, il sottoscritto in data 05/09/2024 ha comunicato di accettare l'incarico e quindi iniziate le relative attività peritali.

Tutto ciò premesso, di comune accordo con il custode giudiziario, **Avv Claudia CONSARINO**, in data **17 Set u.s. alle ore 16,00**, è stato eseguito apposito sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione e, alla presenza dei debitori, Sigg.ri. [REDACTED] il sottoscritto ha dato lettura dei quesiti posti dal G.E., quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni peritali, si sono concluse alle ore 17,30 – **(ved verbale All 1)**

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito, con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate, limitatamente ai punti sub 1), 2) e 3) così come richiesto dal G.E. nell'ordinanza di nomina



CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha optato per il deposito di *certificazione notarile sostitutiva* redatta da notaio **Dott.ssa Amelia Anna Benincaso** di Lucera (FG) , datata 03/04/2024

La certificazione emessa comprende il ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

I dati catastali del compendio pignorato sono correttamente indicati nella predetta certificazione.

Quesito 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);*

Il compendio immobiliare oggetto del pignoramento comprende quattro porzioni immobiliari ubicati tutti in via degli Svevi del Comune di Catanzaro e precisamente:

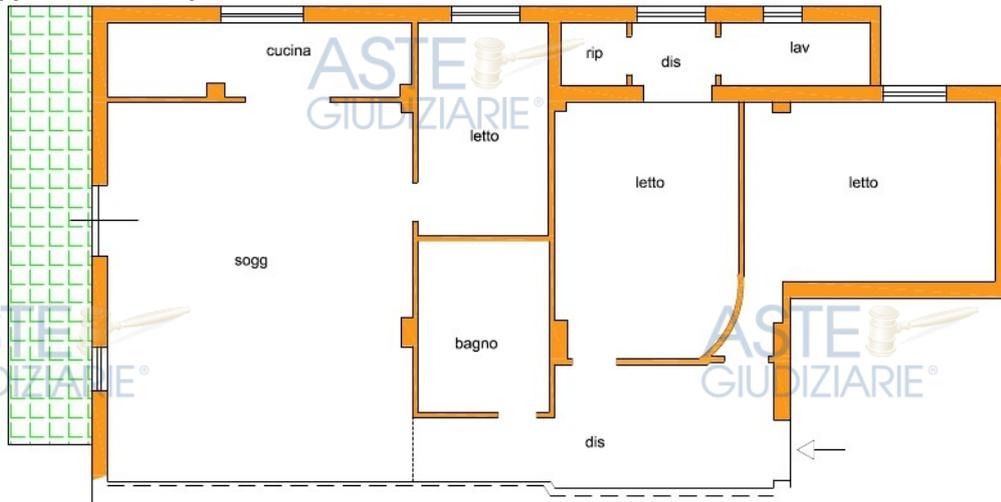
- A.** unità immobiliare ad uso **residenziale** ubicata in via degli Svevi n. 120 piano primo;
- B.** unità immobiliare ad uso **sportivo** ubicata in via degli Svevi n. 120 – piano terra;
- C.** unità immobiliare ad uso **deposito** ubicata in via degli Svevi n. 120 – piano terra
- D.** area urbana di mq . 84 - ubicata in via degli Svevi – piano terra



- A)** L'unità immobiliare ad uso residenziale, fa parte di una struttura a tre piani fuori terra realizzata negli anni '70 circa con struttura portante in c.a. composta da più unità immobiliari con diversa destinazione. E' composta da ampio soggiorno con annessa cucina, tre vani letto, bagno, e corridoio per una superficie utile complessiva pari a **mq. 111,30** circa ed altezza netta interna pari a mt. 2.90 oltre a mq 12,00 circa di balconi. **(ved planimetria All 2)**



representazione planimetrica



L'intero alloggio è rifinito in ogni parte e precisamente: pavimentazione interna con piastrelle in gres porcellanato dim cm 30 x30, rivestimento delle pareti con intonaco liscio civile e sovrastante tinteggiatura e piastrelle in ceramica ai servizi, infissi esterni in alluminio con vetro camera, infissi interni in legno tamburato, impianto elettrico esteso sotto traccia ed impianto di riscaldamento autonomo -

Per quanto potuto accertare, l'immobile è regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale

Nel corso delle operazioni di sopralluogo non sono stati rilevati danni di alcune genere (lesioni, umidità etc..)

Buono lo stato di manutenzione -



L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al fog **65** p.la **248** sub **1105** cat A3 classe 2, consistenza vani 4 rendita € 181,79 in testa ai debitori

propr 1/2

propr 1/2



L'abitazione confina da un lato con sub 1106 (non interessato dalla procedura) di proprietà sui due lati con corte esclusiva (sub 3) di proprietà con sub 1107 B.C.N.C , salvo altri



Con riferimento alla circolare del 23.02.2021 e seqg emanate dal Tribunale di Catanzaro Uff Esecuzioni Immobiliari ed afferente gli adempimenti di cui alla legge 30.12.2020 n. 178 artt 376-379, si comunica che l'immobile oggetto della procedura non rientra nei casi di cui alla legge suddetta.



B) L'unità immobiliare, destinato ad uso sportivo (*scuola di danza*), fa parte di una costruzione avente struttura portante in c.a., ad un solo piano fuori terra e si estende per quasi tutto il piano del fabbricato.

E' composto da una ampia sala di circa 70,00 mq per lo svolgimento delle attività sportive; spogliatoio uomini e spogliatoio donne entrambi con annessi servizi igienici; spogliatoio con annesso wc per il personale; un ambiente destinato a medicheria ed un vano ripostiglio oltre corridoio ed un vano soppalcato anch'esso destinato a ripostiglio.



Misura complessivamente una superficie utile pari a **mq 143,00** circa ed altezza netta variabile da mt 4.60 a mt 4.10 e **mq 19.50** circa l'ambiente soppalcato (**ved planimetria All 3**)



ASTE
GIUDIZIARIE®

E' dotato di un ingresso principale (sul prospetto Nord) e una porta di emergenza sul prospetto Sud (all'interno dello spogliatoio per il personale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

rappresentazione planimetrica



L'immobile è rifinito con pavimentazione interna in pvc; rivestimenti nei servizi igienici; infissi interni in legno tamburato; infissi esterni in alluminio; tinteggiatura di pareti e soffitti .

La copertura è costituita da fogli di lamiera grecata fissata su struttura portante in profilati e scatolari in ferro -

Per quanto potuto accertare, l'immobile è regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunale

Nel corso delle operazioni di sopralluogo non sono stati rilevati danni di alcun genere (lesioni, umidità etc..)

Mediocri sono le rifiniture e lo stato di manutenzione -

L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al fog **65** p.la **744** sub **1** cat D6 rendita € 1.970,00 in testa ai debitori

ropr 1/2 e

propr 1/2

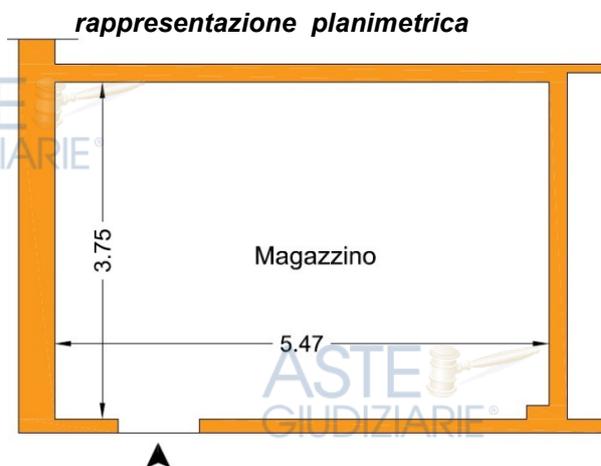
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile confina da un lato con area urbana identificata con il sub 6 (non interessato dalla procedura) di proprietà con p.lla 547 di propr + altri; con area urbana identificata con il sub 5 di propr salvo altri

Con riferimento alla circolare del 23.02.2021 e segg emanate dal Tribunale di Catanzaro Uff Esecuzioni Immobiliari ed afferente gli adempimenti di cui alla legge 30.12.2020 n. 178 artt 376-379, si comunica che l'immobile oggetto della procedura non rientra nei casi di cui alla legge suddetta.

- C) L'unità immobiliare, destinata ad uso magazzino , è un piccolo vano ad un solo piano fuori terra compreso nella struttura dove è ubicato l'immobile ad uso sportivo di cui alla precedente lettera B)
E' composto da un ambiente unico di mq 20,50 con altezza interna variabile da mt 4,60 a mt 4,40 – (ved planimetria All 4)



Come documentato nelle foto allegate, l'unità immobiliare è priva di finiture, infatti: la pavimentazione interna è in battuto di cls, le pareti sono prive di intonaco interno e non è stata rilevata la presenza di alcun impianto.

Una parte del vano risulta soppalcata da un solaio (al rustico) realizzato con elementi portanti in ferro (ancorati nella muratura perimetrale) e tavelloni

L'ingresso al magazzino è ubicato su area urbana (sub 4) di proprietà dei debitori con il quale confina da un lato.



L'eccessiva quantità di materiale (di varia natura) presente all'interno del locale non ha consentito un'accurata ispezione della struttura ma, per quanto potuto accertare, non sono stati rilevati danni strutturali e/o di altra natura



L'unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al fog **65** p.la **744** sub **2** cat C2 classe 7 consistenza 20 mq rendita € 80,50 in testa ai debitori

ropr
1/2 e

propr 1/2



L'immobile confina da un lato con area urbana identificata con il sub 4 (compresa nella procedura) di proprietà su due lati con sub 1 (compreso nella procedura) di proprietà e da un lato con p.la 547 di propr altri salvo altri -



Con riferimento alla circolare del 23.02.2021 e segg emanate dal Tribunale di Catanzaro Uff Esecuzioni Immobiliari ed afferente gli adempimenti di cui alla legge 30.12.2020 n. 178 artt 376-379, si comunica che l'immobile oggetto della procedura non rientra nei casi di cui alla legge suddetta.



D) La porzione immobiliare oggetto della procedura è un'area urbana di mq 84

(S.N.) -

Si tratta di un'area delimitata da tutti i lati, ad uso esclusivo dei debitori, rifinita con piastrelle in graniglia cm 20 x20.

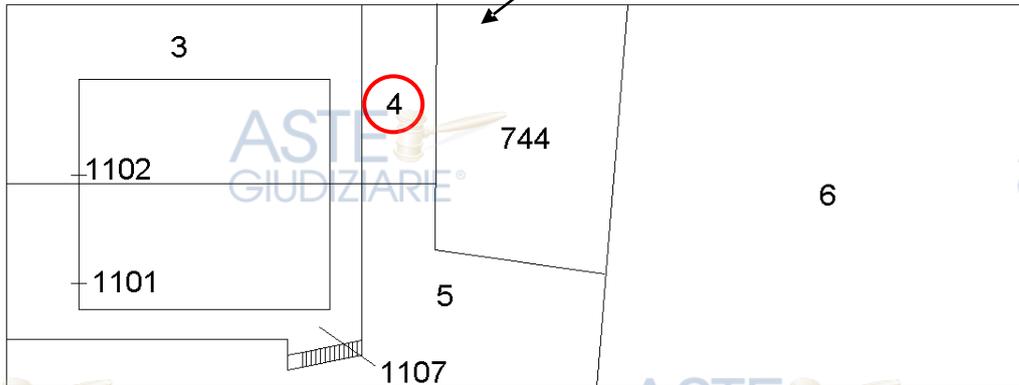


Si accede dal sub 1107 (b.c.n.c.) ed è asservita al magazzino sub 2, dal quale si accede.



rappresentazione planimetrica

sub 2



L'area è censita nel N.C.E.U. del Comune di Catanzaro al fog 65 p.lla 248 sub 4 cat F1 (area urbana) di mq 84,00 in testa ai debitori [REDACTED] [REDACTED] propr 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] propr 1/2

Confina da un lato con area urbana identificata con la p.lla 248 sub 5 (non compresa nella procedura) di proprietà [REDACTED]; con sub 1 e 2 (compresi nella procedura) di proprietà [REDACTED] e da un lato con p.lla 547 di propr [REDACTED] + altri salvo altri -

Con riferimento alla circolare del 23.02.2021 e segg emanate dal Tribunale di Catanzaro Uff Esecuzioni Immobiliari ed afferente gli adempimenti di cui alla legge 30.12.2020 n. 178 artt 376-379, si comunica che l'immobile oggetto della procedura non rientra nei casi di cui alla legge suddetta.

Per maggiori dettagli circa lo stato di manutenzione degli immobili, si rimanda al rilievo fotografico allegato (All. 5)



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

Gli esecutati [REDACTED] risultano essere terzi proprietari ex art 602 cpc a seguito di sentenza n. 1480/2022 del Tribunale di Catanzaro con la quale è stato revocato l'atto di donazione rogato da notaio P. Gualtieri il 21.11.2012 di Rep n° 156015 **(All 6)**

Con il suddetto atto [REDACTED] debitore originario, aveva donato gli immobili oggetto dell'esecuzione ai propri figli [REDACTED]

Non risultano comproprietari.



Quesito 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;*

- L'immobile ad uso residenziale risulta occupato (senza titolo) dalla Sig.ra [REDACTED] madre dei debitori, la quale ha dichiarato di occupare l'immobile a titolo di abitazione principale;
- L'immobile ad uso magazzino e l'area urbana sono nella disponibilità degli esecutati e non risultano occupati da terzi;
- L'unità immobiliare ad uso sportivo (*scuola di danza*) risulta concessa in uso alla [REDACTED] con regolare contratto di locazione registrato presso l'AdE di Catanzaro in data 17/11/2022 al n° 5325 serie 3T. **(All 7)**
Con il suddetto contratto è stata concessa in uso anche l'area antistante ad uso parcheggio - censita con il sub 6 - in testa al debitore originario [REDACTED] (non compresa nel pignoramento)



Quesito 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);

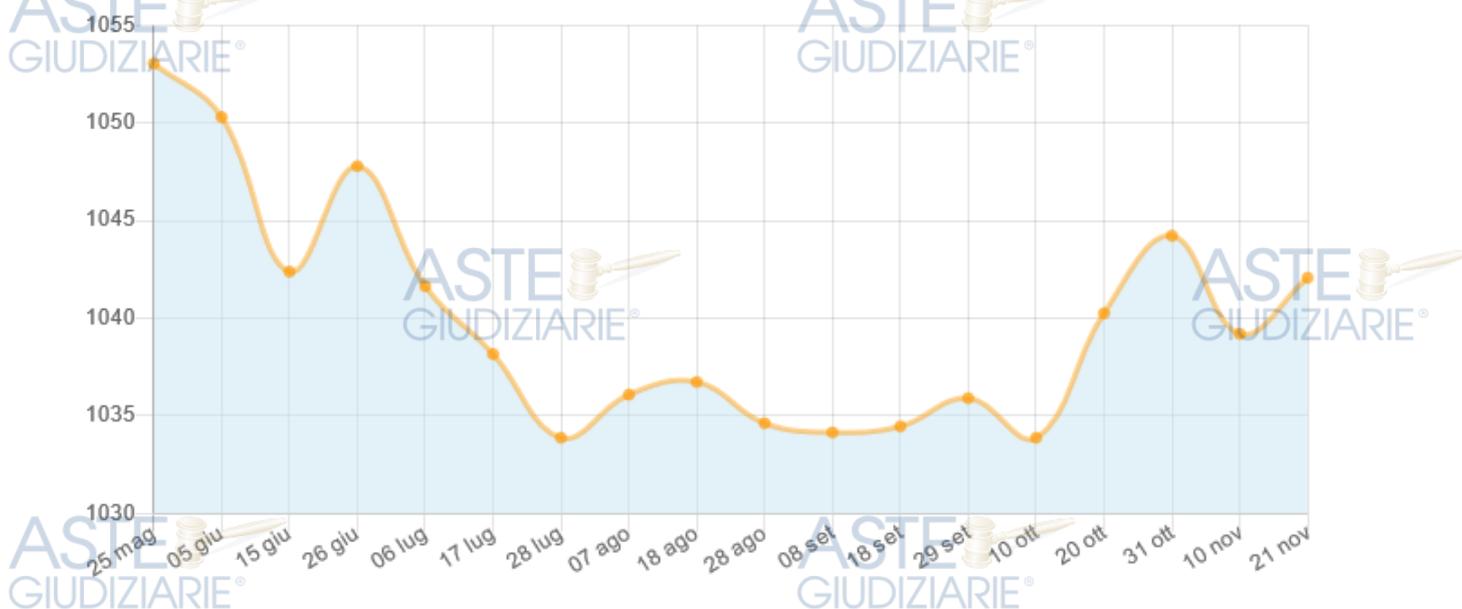
Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Secondo i dati dell' **OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (29) zone a Catanzaro è compreso in tutta la città tra **390 €/m²** e **1.795 €/m²** per la compravendita e tra **1,5 €/m² mese** e **8,9 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

I prezzi nelle compravendite di appartamenti a Catanzaro sono sostanzialmente stabili negli ultimi 6 mesi (-0,92%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è chiaramente delineata nel periodo in esame. Prezzi sostanzialmente stabili sono confermati anche negli ultimi 3 mesi

Nel grafico che segue, si rappresenta la quotazione media degli alloggi ad uso residenziale nel Comune di Catanzaro, registrata negli ultimi 6 mesi



Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone e cose, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche dei siti da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*" e, per questo motivo, sono state redatte, per il **lotto A** - abitazione, due stime: *sintetica* e *analitica*.

- la prima è **comparativa**: l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.
- la seconda è per **capitalizzazione dei redditi**: si basa sul reddito lordo annuo realizzabile dalla concessione in uso dell'unità immobiliare.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Per il **lotto B** – comprendente *scuola di danza, loc deposito e area urbana*- è stata redatta solo una stima per **capitalizzazione dei redditi**, trattandosi di immobile cui è noto il canone di locazione

Lotto A – abitazione fog 65 p.lla 248 sub 1105

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidati poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelli in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza di atti di trasferimento **con valori certi** riferiti agli ultimi **3** anni -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare **(All. 8)**

Agenzia delle Entrate

agenzia entrate

Titolo in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO
Comune: CATANZARO
Fascia/zona: Periferia/CAVA, CAMPAGNELLA
Codice di zona: D2
Microzona catastale n. 5
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1250	L	3,2	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	990	L	2,8	4,2	N
Box	NORMALE	380	570	L	2,1	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	310	465	L	1,5	2,1	L
Posti auto scoperti	NORMALE	225	330	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1450	L	4,3	6,3	N

Borsino Immobiliare

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville
Quotazioni Uffici & Negozi
Quotazioni Box & Posti auto
Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita
Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

Valore minimo Euro 959	Valore medio Euro 1.121	Valore massimo Euro 1.282
Valuta subito questo immobile		

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo Euro 762	Valore medio Euro 895	Valore massimo Euro 1.027
Valuta subito questo immobile		

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Valore minimo Euro 694	Valore medio Euro 782	Valore massimo Euro 870
Valuta subito questo immobile		

Alloggi in vendita a Catanzaro – zona Campagnella e dintorni



Appartamento in viale degli Angioini, Catanzaro Sala, Catanzaro

170.000 €

7 locali 200 m2 1° piano senza ascensore

VIALE DEGLI ANGIOINI APPARTAMENTO OTTIME CONDIZIONI SU 2 LIVELLI Questa interessante proprietà immobiliare si trova in un'ottima posizione a Catanzaro Sal...



1/29

prezzo medio €/mq 850,00



€ 137.000

Quadrilocale via Giuseppe Rito, 9, Sala, Catanzaro

4 locali

143 m²

2 bagni

Piano R

No Ascensore

Balcone

Cantina

STAR

1/34

prezzo medio €/mq 958,00



€ 150.000

Quadrilocale viale dei Bizantini, 75/2, Sala, Catanzaro

4 locali

123 m²

2 bagni

Piano 2

Ascensore

Balcone

Parzialmente...

Cantina

PREMIUM

1/32

prezzo medio €/mq 1.219,00



€ 259.000

Villa bifamiliare via Guido Parentela, 13, Sala, Catanzaro

5+ locali

277 m²

3+ bagni

No Ascensore

Terrazzo

Arredato

Cantina

PREMIUM

39/42

prezzo medio €/mq 935,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 65.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

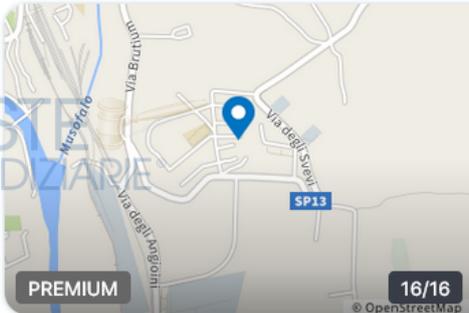
Bilocale via Leonardo Vinci, Sala, Catanzaro

2 locali 100 m² 1 bagno Piano 1
No Ascensore Balcone Arredato

ASTE
GIUDIZIARIE®

prezzo medio €/mq 650,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 85.000

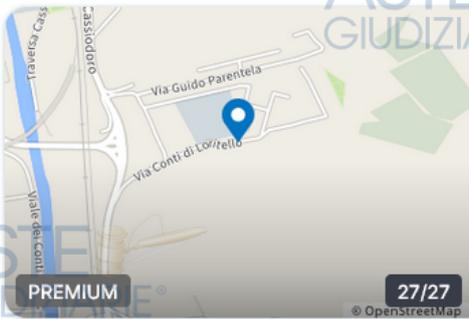
Trilocale via Leonardo da Vinci 3, Sala, Catanzaro

3 locali 100 m² 1 bagno Piano 1
No Ascensore Balcone

ASTE
GIUDIZIARIE®

prezzo medio €/mq 850,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 145.000

Appartamento via Giuseppe Rito, Sala, Catanzaro

5 locali 200 m² 2 bagni No Ascensore
Balcone Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

prezzo medio €/mq 725,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 48.000

Trilocale via dei Bizantini, Sala, Catanzaro

3 locali 96 m² 1 bagno Piano 1
Ascensore

ASTE
GIUDIZIARIE®

prezzo medio €/mq 500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 73.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

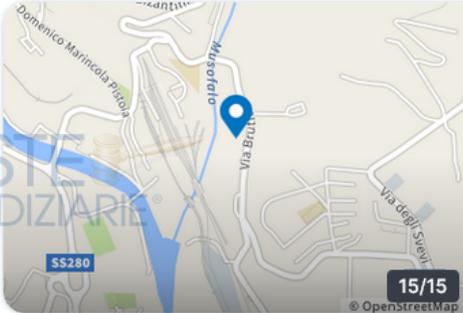
Trilocale viale degli Angioini, Sala, Catanzaro

3 locali 126 m² 2 bagni Piano 3
Balcone

prezzo medio €/mq 579,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 85.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trilocale viale Brutium 10, Sala, Catanzaro

3 locali 100 m² 2 bagni Piano 3
Ascensore Balcone Terrazzo Arredato

prezzo medio €/mq 850,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 105.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

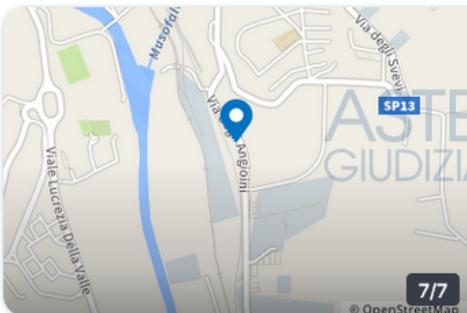
Quadrilocale via Mario Ridola 22, Sala, Catanzaro

4 locali 145 m² 2 bagni Piano 3
No Ascensore Arredato

prezzo medio €/mq 724,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 100.000

ASTE
GIUDIZIARIE®

Appartamento viale degli Angioini 112, Sala, Catanzaro

115 m² Piano T

prezzo medio €/mq 870,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si è proceduto quindi a determinare, da una parte, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle locazioni e, dall'altra, i prezzi unitari €/mq di immobili simili esistenti sul mercato delle compravendite, ottenendo i seguenti risultati:

ASTE
GIUDIZIARIE®



per compravendite valutazioni comprese tra **850,00 e 1.050,00 €/mq**

per locazioni valutazioni comprese tra **3,50 e 5,00 €/mq**

Per giungere ad una valutazione attendibile, i valori unitari sopra elencati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione, in considerazione delle caratteristiche specifiche del cespite oggetto di stima ed alle effettive potenzialità.

Relativamente alle valutazioni on line, le stesse sono da ritenere indicative in quanto trattasi di richieste avanzate dai venditori proprietari e/o agenzie immobiliari, che nella maggior parte dei casi, come ben noto, si concretizzano con valori inferiori alle pubblicazioni

Determinazione superficie di stima LOTTO A

La superficie di stima (ragguagliata), al netto della muratura perimetrale, è stata determinata come segue:

Piano	Destinazione	Superf. utile	Coeff.	Superficie di stima
<i>primo</i>	<i>Abitazione allo stato attuale</i>	<i>111,30</i>	<i>1,00</i>	<i>111,30</i>
	<i>Balcone allo stato attuale</i>	<i>12,00</i>	<i>0,25</i>	<i>3,00</i>
<i>a detrarre</i>	<i>superf realizzata su balcone (da demolire)</i>	<i>- 20,80*</i>	<i>1,00</i>	<i>- 20,80</i>
	<i>superf abitazione da restituire al sub 1106 (non compresa nel pignoramento)</i>	<i>- 18,50*</i>	<i>1,00</i>	<i>- 18,50</i>
	<i>superf balcone da restituire al sub 1106 (non compresa nel pignoramento)</i>	<i>3,80</i>	<i>0,25</i>	<i>-0,95</i>
	SUPERF. ABITAZIONE OGGETTO DI STIMA			72,00
	BALCONI (12,00+20,80)-3,80	29,00	0,25	7,25

Totale Superficie di stima (72,00+8,20) mq 79,25



- *La superficie di stima è stata determinata detraendo al totale complessivo di mq 111,30 la porzione di abitazione realizzata sul balcone di mq 20,80 (da demolire) nonché mq 18,50 di abitazione e mq 3,80 di balcone entrambi da frazionare e restituire al sub 1106 - non compreso nel pignoramento Di tali difformità si darà conto ai successivi quesiti 9 e 10*

ved planimetria descrittiva **(All. 9)**





Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame e precisamente

- *stato di manutenzione dell'immobile* **ottimo**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc..):* **buone**
- *consistenza:* **pezzatura alloggio medio**
- *presenza di danni:* **nessuno**



sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

per compravendite **€/mq^{sup utile} 950,00**
per locazioni **€/mq. 350,00 mensili (€/mq 4,43^{media})**



Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.



▪ *Superficie (utile) comm.le immobile*

mq 79,25

1° Valore di stima

mq 79,25 x €/mq 950,00 = **€ 75.287,00**



Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per trovare riscontro al valore come sopra determinato, è stato utilizzato il metodo della *capitalizzazione del reddito*.



Pertanto, posto che il potenziale reddito lordo annuo è stato determinato in € 4.200,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 350,00), si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

detrazioni per





a)	manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc..	5%	€ 210,00
b)	lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria	5%	€ 210,00
c)	sfitti ed insolubilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 2.100,00 corrispondente a € 210,0 annue	5%	€ 210,00
d)	spese di gestione	2%	€ 84,00
e)	imposizioni fiscali medie	20%	€ 840,00
Reddito netto annuo (da capitalizzare)			€ 2.646,00

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato il seguente criterio:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, negozi o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.04 a 0.05 per fondi rustici o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 3%, per cui si avrà:

reddito netto € 2.646,00 : 0.03 = € 88.200,00

a detrarre:

per vetustà costruzione (45 anni circa)

10% € 4.234,00

2° Valore di stima € 79.380,00



**VALORE DI STIMA FINALE**

Operando la media tra il 1° ed il 2° valore di stima come sopra conseguiti:
(75.287,00+79.380,00) / 2 si avrà un valore di mercato pari ad € 77.333,50 ed in
c.t. **€ 77.000,00.**



Al suddetto valore sono da detrarre € 20.000 quali costi stimati per demolizione opere abusive e recupero di situazione pregressa di cui ai successivi quesiti 9 e 10, pertanto il valore finale di stima resta così determinato
(valore di stima € 77.000,00 - € 20.000,00 demolizioni) = **€ 57.000,00**

Lotto B – *fabbr sportivo fog 65 p.Ila 248 sub 1*
Loc deposito fog 65 p.Ila 248 sub 2
Area urbana fog 65 p.Ila 248 sub 4

Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

Per la valutazione del lotto B, è stato utilizzato, come detto in precedenza, il metodo della *capitalizzazione del reddito* essendo noto il canone lordo annuo ricavato dalla concessione in uso dell'immobile.

Si precisa che la locazione dell'immobile principale (scuola di danza) comprende anche l'area a parcheggio antistante l'immobile, identificata catastalmente al fog 65 p.Ila 248 sub 6 di mq 720.

Atteso che la suddetta area non è oggetto di esecuzione, il canone di locazione, che - come si rileva dal contratto allegato - è pari ad € 500,00 mensili, rimarrà invariato nei conteggi seguenti, a compensazione dell'area urbana di mq 84 e del loc. deposito di mq 20,50, che sono invece compresi nel pignoramento.

Pertanto, posto che il reddito lordo annuo è pari a € 6.000,00 (pari a n. 12 rate mensili di € 500,00), si è proceduto alla determinazione del reddito annuo netto da capitalizzare, il quale, per effetto delle spese di gestione e manutenzione, è così ottenuto:

deduzioni per

- | | | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| f) | manutenzione parti comuni fabbricato, assicurazione dello stesso ripulitura esterno fabbricato in media 25 anni, spese varie etc.. | 5% | € 300,00 |
| g) | b) lavori periodici dell'immobile e ripulitura in media ogni 10 anni e riparazioni non attribuibili alla manutenzione ordinaria | 5% | € 300,00 |
| h) | sfitti ed insolubilità - è stato considerato che in media ogni dieci anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l'immobile rimanga sfitto per 6 mesi, si ha una perdita di € 3.000,00 corrispondente a € 300,0 annue | 5% | € 300,00 |
| i) | spese di gestione | 2% | € 120,00 |
| j) | imposizioni fiscali medie | 20% | € 1.200,00 |

Reddito netto annuo (da capitalizzare) **€ 3.780,00**

Per la ricerca del più probabile tasso di capitalizzazione, mediamente compreso tra il 2% ed il 6%, è stato usato lo stesso criterio del precedente:

- da 0.02 a 0.03 per case di civile abitazione, negozi o comunque per immobili che rappresentano un investimento sicuro;
- da 0.04 a 0.05 per fondi rustici o comunque in presenza di un investimento più incerto;
- da 0.05 a 0.06 per immobili industriali, essendo questi più rischiosi.

Per la tipologia dell'immobile, si è ritenuto equo adottare un tasso pari al 4,5%, per cui si avrà:

reddito netto € 3.780,00 : 0.045 = € 84.000,00

a detrarre:

per vetustà costruzione (35 anni circa)

8% € 6.720,00

Valore di stima **€ 77.280,00**

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

La distribuzione degli immobili, così come sono articolati consentono la vendita in lotti separati.

Sono stati pertanto formati:

Lotto A composto da

- unità immobiliare ad uso **residenziale** ubicata in via degli Svevi n. 120 piano primo, nel N.C.E.U. al fog **65** p.lla **248** sub **1105** Cat A3;

Lotto B composto da

- unità immobiliare ad uso **sportivo** ubicata in via degli Svevi n. 120 piano terra, nel N.C.E.U. al fog **65** p.lla **744** sub **1** Cat D6;
- unità immobiliare ad uso **deposito** ubicata in via degli Svevi n. 120 – piano terra nel N.C.E.U. al fog **65** p.lla **744** sub **2** Cat C2;
- area urbana di mq. 84 - ubicata in via degli Svevi – piano terra nel N.C.E.U. al fog **65** p.lla **248** sub **4** cat F1

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

I debitori, [REDACTED] risultano essere proprietari esclusivi degli immobili oggetto dell'esecuzione per la quota di 1/2 ciascuno.

Quesito 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;

Gli immobili ad uso deposito (fog 65 p.lla 744 sub 2) e quello ad uso sportivo (fog 65 p.lla 744 sub 1) fanno parte di un fabbricato autonomo e non esiste condominio.

L'unità immobiliare ad uso residenziale (fog 65 p.lla 248 sub 1105) fa parte di un fabbricato con più unità immobiliari, privo di amministrazione condominiale, pertanto non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione di natura condominiale.

Tutti gli immobili compresi nell'esecuzione risultano, gravati dalle seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento del 14/03/2024 di Rep 1061** trascritto in data 21 marzo 2024 al n. 3669 di reg. part. e n. 4388 di reg. gen., a favore del [REDACTED], con sede in Lucera (FG), contro [REDACTED]
- **Annotazione di inefficacia** ex art. 2901 iscritta in data 9 ottobre 2023 al n. 2428 di reg. part. e n. 14971 di reg.gen., a favore di [REDACTED] nascente da Sentenza emessa dal Tribunale di Catanzaro in data 18 ottobre 2022, rep. 2205/2022;
- **Trascrizione di domanda giudiziale** per revoca atti soggetti a trascrizione in data 11 marzo 2013 al n. 2451 di reg. part. e n. 3711 di reg.gen., a favore del [REDACTED] con sede in Lucera, c [REDACTED]
- **Trascrizione di costituzione di diritti reali a titolo gratuito** in data 22 novembre 2012 al n. 12563 di reg. part. e n. 15798 di reg.gen., a favore di [REDACTED] nascente da atto a rogito del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 21 novembre 2012, rep. 156015, racc. 47544, contenente costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi lungo il confine con la proprietà [REDACTED] (o suoi aventi causa), nonché di sosta e parcheggio per autoveicoli ed automezzi, anche pesanti, a carico della porzione di mq. 290 ricompresa nell'area urbana distinta al foglio 65, particella 248 sub. 6 (di proprietà di [REDACTED])
- **Trascrizione di donazione** in data 22 novembre 2012 al n. 12562 di reg. part. e n. 15797 di reg.gen., a favore di [REDACTED] a rogito del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro del 21 novembre 2012, rep. 156015, racc. 47544.

- **Trascrizione di divisione** in data **12 giugno 2003** al n. **7084** di reg. part. E n. 10609 di reg.gen., a favore di

rogito del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro, rep. 131551, racc. 33407 - Con tale atto i germani procedevano allo scioglimento della comunione tra essi esistente attribuendo a la piena ed esclusiva proprietà, tra l'altro, degli immobili oggetto oggi dell'esecuzione;

- **Trascrizione di donazione** in data **12 giugno 2003** al n. **7084** di reg. part. e n. 10608 di reg.gen., a favore

nascente da atto del 28 maggio 2003 a rogito del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro, rep. 131551, racc. 33407- Con tale atto la signora ha donato ai figli che in parti uguali ed indivise tra loro hanno accettato, tutti i diritti di sua spettanza pari alla quota ideale dei 4/6, tra gli altri, sull'appartamento distinto al foglio 65, p.IIa 248 sub. 1105, sul locale deposito già distinto a foglio 65 p.IIa 744 (oggi p.IIe 744 sub. 1 e 744 sub. 2), nonché sull'area urbana distinta al foglio 65 p.IIa 248 sub. 4;

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta in data 5 dicembre 2005 al n. 6558 di reg. part. e n. 26093 di reg.gen., a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa, con sede in Roma, contro per complessivi Euro 117.600,00, a garanzia del finanziamento della durata di anni 5 di originari Euro 70.000,00, concesso giusta atto del 2 dicembre 2005 a rogito del Notaio Gemini Maria Grazia Silvana, rep. 136196, racc. 27151. L'ipoteca grava sul locale deposito sito in Catanzaro già distinto al foglio 65 p.IIa 744 (oggi p.IIe 744 sub. 1 e 744 sub. 2) e sull'area urbana distinta al foglio 65 p.IIa 248 sub. 4, e non interessa l'abitazione censita al fog 65 p.IIa 248 sub 1105;

- **Trascrizione** di accettazione tacita di eredità eseguita in data 23 marzo 2017 al n. 2899 di reg. part. e n. 3805 di reg.gen., a favore di

nascente da atto del 28 maggio 2003 a rogito del Notaio Paola Gualtieri di Catanzaro, rep. 131551, racc. 33407

Quesito 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;*

Il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione non è gravato da censo, livello o uso civico e non risulta che vi sia mai stata affrancazione da tali pesi

Quesito 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 ordine alla regolarità edilizia dei beni oggetto dell'esecuzione si dichiara quanto segue:

Lotto A

L'abitazione censita al fog. **65** p.lla **248** sub **1105** fa parte di un fabbricato a tre piani fuori terra, realizzato negli anni '70 dai germani in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85.

Dalle ricerche effettuate presso il Sett. Urbanistica del Comune di Catanzaro non è stato reperito il titolo edilizio, ma nell'atto di donazione e divisione (**all. 10**, pag. 11 - convenzione urbanistica) si legge che è stata rilasciata "Concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e successive integrazioni e modificazioni in data 8 marzo 1999 col N.8641/86".

Successivamente, alcuni giorni prima del suddetto atto, è stata rilasciata per l'alloggio in esame Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 n. 2533/95 del 16/05/2003, in testa al relativa alla costruzione di una stanza di mq 14,00 circa in ampliamento della propria abitazione (**all. 11**).

Fin qui l'unità immobiliare risulterebbe regolare sotto il profilo urbanistico, se non fosse per le imponenti difformità riscontrate.

Nel dettaglio:

- ampliamento dell'abitazione lungo tutta la facciata Nord-Ovest, mediante la chiusura in muratura di un ampio balcone, dove risultano oggi ubicati cucina, un bagno, ripostiglio e porzione di un vano letto;
- diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto la planimetria catastale;
- l'abitazione non è conforme alla planimetria catastale ed al titolo di proprietà in quanto in essa sono compresi una superficie residenziale di mq. 18,50 circa e un balcone di mq 3,80 circa, che non appartengono al sub. 1105 oggetto dell'esecuzione, ma fanno parte dell'unità immobiliare adiacente, censita **con il sub. 1106 e non interessato dalla procedura.**

Tale incongruenza è riconducibile alle mancate variazioni urbanistiche e catastali che dovevano essere eseguite prima dell'atto di donazione/divisione di cui all'**allegato 10**.

Per quanto sopra esposto, l'unità immobiliare ad uso residenziale censita al fog. **65** p.lla **248** sub. **1105** (Cat. A3) **non è regolare sotto il profilo urbanistico**, di conseguenza è sprovvista di agibilità.

Lotto B

La costruzione del fabbricato censito con la **p.lla 744** (oggi sub. 1 e 2) è stata realizzata in assenza di titolo edilizio e per questo motivo è stata richiesta ed acquisita Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 (cd. *secondo condono*) n. 2534/95 del 16/05/2003, rilasciata in testa a [REDACTED] all'epoca comproprietario. L'uso per il quale è stato rilasciato il suddetto titolo è "*attività artigianale*" (all. 12).

Nel corso dell'anno 2023, la costruzione è stata oggetto di intervento edilizio per frazionamento e cambio d'uso denunciato al Comune di Catanzaro con SCIA alternativa al PdC prot n. 7522 del 09/01/2023, codice univoco SUAP 13076 (**all. 13**).

Dal suddetto intervento sono derivati gli attuali **sub. 1** ad uso *scuola di danza* (categoria catastale D6) e **sub. 2** ad uso *loc deposito* (categoria catastale C2), come si rileva dalle visure e planimetrie catastali allegati (**all. 17**).

L'intervento edilizio è stato concluso con la presentazione di Segnalazione Certificata Agibilità prot. n. 347629 del 31/07/2023 Cod. Univoco SUAP n. 14089 (**all 14**).

Per quanto sopra esposto, le porzioni immobiliari censite al fog. **65** p.la **744** sub. **1** (scuola di danza) e **2** (loc deposito) **sono regolari sotto il profilo urbanistico.**

Quesito 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;

Le opere abusive riscontrate riguardano solo l'abitazione censita con al fog **65** p.la **248** il sub. **1105**, costituente il Lotto A.

A fronte delle difformità descritte al precedente quesito 9 (ampliamento sul balcone), non vi è alcuna possibilità di sanatoria, né sembrano esserci le condizioni di sanatoria di cui all'art 40 L. 47/85, in quanto le ragioni del credito per cui si procede - si rileva dai documenti in atti - appaiono successive all'ultimo condono (anno 2003).

Sono pertanto da prevedere:

- *la demolizione totale dell'ampliamento di mq 20,80 realizzati sul balcone. Ovviamente un intervento di tale portata comporta il sezionamento dell'impianto elettrico e la modifica dell'impianto idrico della cucina e della lavanderia realizzati sul balcone;*
- *la demolizione della parete divisoria confinante con il sub. 1106 e la ricostruzione della stessa in conformità alla planimetria catastale ed al titolo di proprietà. Per tale intervento sarà necessario, inoltre, spostare l'attuale bagno nel vano letto adiacente, al fine di garantire continuità nell'alloggio.*

Per maggiori chiarimenti si rimanda alla *planimetria descrittiva* (all. 9)

Il costo per tale intervento, comprensivo di competenze tecniche, sanzione amministrativa, diritti ed esecuzione lavoro, è stato stimato in € 20.000,00 circa, così determinati:

- € 1.100,00 per diritti e sanzione amministrativa per la presentazione di una CILA/SCIA in Sanatoria occorrente per denunciare la demolizione delle opere abusive ed una diversa distribuzione interna;
- € 2.200,00 per competenze tecniche (progettazione; Dir. Lavori; Comunicazione Fine Lavori con ammesso certificato di Regolare esecuzione);
- € 16.700,00 circa (salvo imprevisti in corso d'opera) sono stati stimati per l'esecuzione dei lavori.

L'importo complessivo di € 20.000 è stato detratto dal valore di stima come sopra determinato.

Quesito 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;*

Si allegano n. 2 attestati di prestazione energetica:

- APE abitazione – fog 65 p.la 248 sub 1105 **(all 15)**

- APE fabbr sportivo – fog 65 p.la 744 sub 1 **(all 16)**

Sono allegati inoltre, in unico file, visure storiche e planimetrie catastali **(all 17)**