CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione DR.SSA CHIARA DI CREDICO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.33/2023 R.G. ESPR.

Promossa da

"Banca Nazionale del Lavoro S.p.A."

contro

[redacted]

Catanzaro, 2 aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Agr. Giuseppe Tallarico

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

		Pagina
1	**PREMESSA**	**2**
2	**RISPOSTA AI QUESITI**	**4**
	RELAZIONE DESCRITTIVA E QUESITO 1	6
	QUESITO 2	15
	QUESITO 3	16
	QUESITO 4	16
	QUESITO 5	18
	QUESITO 6	18
	QUESITO 7	19
	QUESITO 8	20
	QUESITO 9	20
	QUESITO 10	20
	QUESITO 11	21
3	**RELAZIONE DI STIMA**	21
4	**ALLEGATI**	33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

1. PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico, iscritto allAlbo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catanzaro con il n. 436 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Catanzaro con il n. 2131, con studio tecnico sito in Catanzaro alla via Barlaam da Seminara n. 22, in data 6 settembre 2023 ha accettato l'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Di Credico (allegato 1), quale esperto per la valutazione del compendio pignorato nel processo di esecuzione n. 33/2023 r.g.espr., promosso da "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." contro "[redacted] affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c, p, alla relazione di stima, dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge. 132/2015:

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

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 istanza 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 dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto il 30 settembre 2023 ha dato inizio alle operazioni peritali (allegato 2), esaminando la documentazione ricevuta e compiutamente descritta di seguito, eseguendo i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari tecnico-normativi e di mercato, al fine di rispondere compiutamente ai quesiti formulati e di pervenire alla valutazione richiesta.

Durante le operazioni peritali presso l'immobile è stato eseguito un rilievo fotografico e planimetrico di massima del bene oggetto di procedura ed è stato verificato lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti esistenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

2. RISPOSTA AI QUESITI

Nella presente sezione della relazione si intende rispondere ai quesiti formulati dal Giudice elencati ai punti da 1 a 3 di cui sopra, dopo aver evidenziato l'esito del controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c..

L'art. 567 comma 2° c.p.c. recita "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del *ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".*

Nel fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro (allegato 3) è stata rilevata la seguente documentazione di interesse ai fini della presente relazione:

1. Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato dal Notaio Dott. Francesco Casarini, Notaio in Bologna, in data 13 aprile 2023 dal quale risulta che l'immobile ubicato nel Comune di Catanzaro (Provincia di Catanzaro), e precisamente:
   - Appartamento sito nel Comune di Catanzaro alla via IV Novembre n. 18, ubicato al piano terra, consistenza 4,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte pari a 108 mq, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 79, particelle graffate 240 sub. 12 graffata con la particella 1090 sub. 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, rendita catastale Euro 204,52.

alla data del 3 aprile 2023 il suddetto immobile risulta in catasto come segue::

- di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale e che sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezion delle seguenti formalità:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 14-12-2012 al n. 17075 del registro generale e al n. 1359 del registro particolare, di Euro 200000,00, Notaio Gualtieri Paola del 13-12-2012, rep. 156113/47612, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., sede Roma, CF 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 100000,00, durata 30 anni, a carico di [redacted], titolare della piena proprietà. Debitore non datore [redacted].
- Ipoteca giudiziale iscritta il 3-10-2019 al n. 13258 del registro generale e al n. 1305 del registro particolare du Euro 10000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Monza del 2-3-2018, rep. 1345, a favore Banca Ifis S.p.A., sede Mestre, CF 02505630109 a fronte di un capitale di Euro 47084,87, a carico o di [redacted] titolare della piena proprietà.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 20-3-2023 al n. 4240 del registro generale e al n. 3037 del registro particolare. Corte di Appello di Catanzaro - Unep di Catanzaro del 21-2-2023, rep. 590, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., a carico di [redacted] titolare della piena proprietà.

2. Nota di trascrizione (Registro generale n. 4240, Registro particolare n. 3037, Presentazione n. 44 del 20/3/2023) (allegato 3), da cui risulta che nei confronti del debitore e relativamente ai beni indicati nella nota ed in particolare:

- Abitazione di tipo economico, piano T, via IV Novembre, Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro (CZ) al foglio 79, particella 240, subalterno 12 e foglio 79, particella 1090, subalterno 3.

risulta trascritto atto di precetto notificato dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in data 9-12-2022, con l'intimazione di pagamento della somma di Euro 85521,57 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.

Il sottoscritto ritiene che la documentazione presente nel fascicolo e prevista dall'art. 567 comma 2° c.p.c. sia congrua ed idonea.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

RELAZIONE BREVE E RISPOSTA AL QUESITO 1: 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)

I beni oggetto della procedura esecutiva n. 33/2023, come risulta dalla documentazione depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, risulta essere l'immobile intestato alla Sig.ra [redacted] ubicato nel Comune di Catanzaro (Provincia di Catanzaro), e precisamente:

- Appartamento sito nel Comune di Catanzaro alla via IV Novembre n. 18, ubicato al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due vani, due bagni e ripostiglio, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 79, particelle graffate 240 sub. 12 graffata con la particella 1090 sub. 3, piano T, Z.C., categoria A/3, classe 2°, rendita catastale 204.52, confinante con via IV Novembre, immobile ubicato al Foglio 79 Particella 427 (vano scala, corte comune).

Il fabbricato è con struttura in cemento armato e muratura ordinaria in mattoni forati.
L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice, con finiture esterne e manutenzione della facciata in stato di conservazione non ottimale, in rapporto alla vetustà dell'edificio.
I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, di tipo economico, scheggiate in vari punti.
Sono presenti infissi alluminio, alcuni dei quali presentano zanzariere di tipo economiche.
Gli impianti elettrici, di tipo economico, appaiono in condizioni non ottimali, così come i sanitari presenti nei bagni.
Sono presenti evidenti ammaloramenti per condensa e presenze di muffe, sia sui soffitti che sulle pareti.
Le porte, come gli altri accessori presenti, sono di tipo economico.
Tramite una porta in vetro ed alluminio (foto 1) si accede all'abitazione così composta:

- ingresso (foto 2);
- soggiorno (foto 3 e 6);
- angolo cottura (foto 4);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

- sottoscala (foto 7);
- stanza da letto (foto 8);
- stanza da letto (foto 10);
- bagno con doccia (foto 12);
- lavanderia (foto 13);
- bagno con vasca (foto 17);
- corte con vano scala (foto 19).

Foto 1: Facciata dell'immobile con porta a vetro ed alluminio e finestra con persiana in alluminio

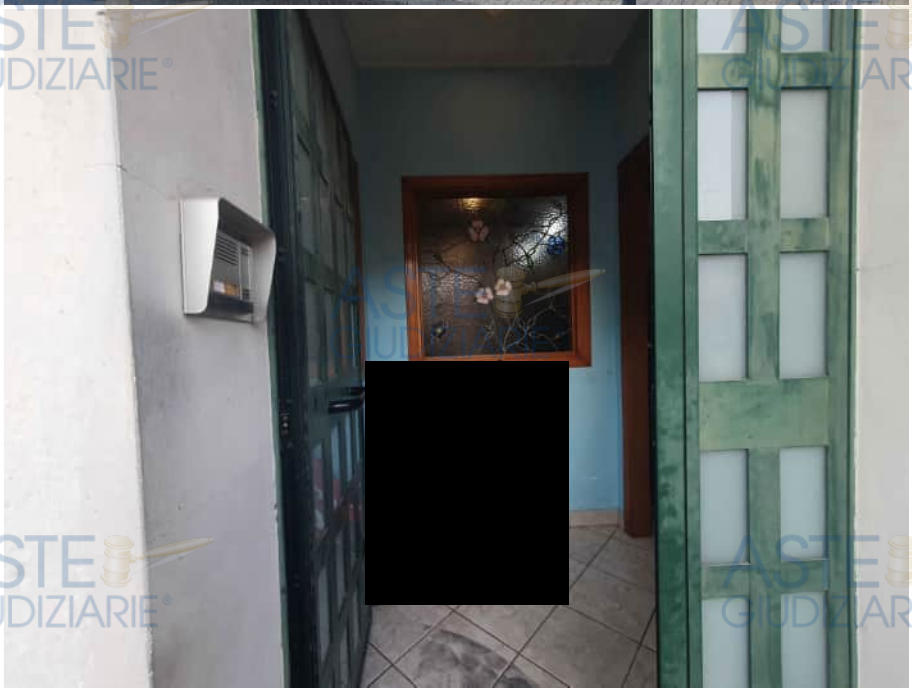


Foto 2: Ingresso dell'immobile mediante porta a vetro ed alluminio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Foto 3:
Soggiorno con evidenti ammaloramenti del soffitto e presenza di condensa e muffe

Foto 4:
Finestra posta in prossimità dell'angolo cottura ed evidenti segni di ammaloramento del soffitto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Foto 5:
Angolo cottura

Foto 6:
Soggiorno

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 7:
Sottoscala con evidenti segni di ammaloramenti del soffitto e presenza di condensa e muffe

Foto 8:
Stanza da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Foto 9:
Presenza di controtelaio della porta della stanza da letto danneggiata

Foto 10:
Stanza da letto

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 11:
Particolare della stanza da letto con evidenti segni di ammaloramenti del soffitto e presenza di condensa e muffe

Foto 12:
Bagno con doccia

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 13:
Lavanderia

Foto 14:
Lavanderia con evidenti segni di ammaloramenti delle pareti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Foto 17:
Bagno con vasca

Foto 18:
Caldaia presente nella corte/vano scala

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 19:
Corte con vano scala

Si conclude questa parte della relazione affermando che sugli immobili appena descritti <u>non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178</u> (Edilizia convenzionata o agevolata)

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

Da Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato dal Notaio Dott. Francesco Casarini, Notaio in Bologna, in data 13 aprile 2023 risulta che l'immobile ubicato nel Comune di Catanzaro (Provincia di Catanzaro), e precisamente:

- Appartamento sito nel Comune di Catanzaro alla via IV Novembre n. 18, ubicato al piano terra, consistenza 4,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte pari a 108 mq, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 79, particelle graffate 240 sub. 12 graffata con la particella 1090 sub. 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, rendita catastale Euro 204,52.

Alla data del 3 aprile 2023 il suddetto immobile risulta di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [redacted], per i diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale.

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

donazione (allegato 6), Notaio Perrella Gianluca del 17-12-1996, rep. 3212 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro il 15-01-1997 al n. 1128 del registro generale e al n. 1034 del registro particolare.

Non risultano comproprietari del bene oggetto della presente relazione.

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

Il bene oggetto della procedura esecutiva n. 33/2023 risulta essere di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale.

L'immobile oggetto di procedura non costituisce abitazione principale del debitore.

Il contratto di locazione citato in risposta al medesimo quesito 3 della relazione breve (numero di protocollo 23020417043423292 del 4-2-2023, codice identificativo del contratto TDE 23t000591000II), risulta essere cessato in data 31/10/2023, come da comunicazione all'Agenzia delle Entrate - DPCZ UT CATANZARO (TDE) - del 21-11-2023, Serie 3T Numero 000592, Protocollo Telematico 23020417043423292.

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).

Secondo quanto disposto dalla legge n. 132/2015, il valore dell'immobile deve essere determinato in base al valore di mercato sulla base di elementi documentali di riscontro.

Più specificatamente, nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'Esperto deve altresì precisare tali adeguamenti in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, allegato C, e dalla UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in questione deve essere arrotondata al metro quadrato, sia per eccesso che per difetto, e risulta pari alla somma di:

A. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, inclusa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

B. La superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, che comprende:

- Le pertinenze di ornamento (come terrazze, balconi, patii e giardini).
- Le pertinenze di servizio (come cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
- Le verande, i portici e le tettoie.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del: 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti. Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. Pertanto, essendo le cantine ed i magazzini non direttamente comunicanti con l'abitazione principale, si considera una incidenza pari al 25%.

Balconi, terrazzi e strutture simili devono essere computati come segue:

a) Se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e i vani accessori:

- Nel 30% della superficie, fino a 25 mq.
- Nel 10% per la parte eccedente i 25 mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

b) Se le pertinenze non sono comunicanti con i vani principali e i vani accessori:

- Nel 15% della superficie, fino a 25 mq.
- Nel 5% per la parte eccedente i 25 mq.

L'incidenza dei balconi presenti, avendo gli stessi una superficie inferiore ai 25 mq, è pari al 30%.

Pertanto, sulla base di quanto appena affermato, si riportano i dati di superficie dell'immobile oggetto di procedura:

Descrizione	Incidenza (%)	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	100	108	108

Per quanto concerne fai elementi documentali di riscontro, sono stati utilizzati i seguenti riferimenti, per come dettagliato nella relazione di stima:

1. Pubblicazione "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria" del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate (allegato 8);
2. Valori medi OMI primo semestre 2023;
3. Valori rilevati sul sito internet www.immobiliare.it;
4. Valori rilevati sul sito internet www.mercato-immobiliare.info;
5. Valori rilevati sul sito internet www.borsinoimmobiliare.it .

QUESITO 5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Si ritiene che l'eventuale formazione del bene oggetto della presente procedura in lotti separati non costituisca in nessun caso maggiore vantaggiosità.

QUESITO 6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Da certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciato dal Notaio Dott. Francesco Casarini, Notaio in Bologna, in data 13 aprile 2023, risulta che l'immobile ubicato nel Comune di Catanzaro (Provincia di Catanzaro), e precisamente:

- Appartamento sito nel Comune di Catanzaro alla via IV Novembre n. 18, ubicato al piano terra, consistenza 4,5 vani, superficie totale escluse aree scoperte pari a 108 mq, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 79, particelle graffate 240 sub. 12 graffata con la particella 1090 sub. 3, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, rendita catastale Euro 204,52.

alla data del 3 aprile 2023 il suddetto immobile risulta in catasto come segue::

- di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [redacted]

Non risultano comproprietari del bene oggetto della presente relazione.
Si ritiene che l'eventuale divisione in natura del bene determini una riduzione importante del valore dello stesso, tale da renderla impraticabile in qualsiasi caso pertanto la predisposizione del progetto di massima con eventuali conguagli è da escludere.

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 eventuale 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.

Le formalità, vincoli o oneri esistenti, sono stati già descritti nella presente relazione in risposta al quesito sul "Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° C.P.C..

Sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura non gravano oneri di natura condominiale di alcun tipo ne sono stati rilevati contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

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.

Non si ha evidenza che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

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 data 23-10-1998 è stato presentato al Comune di Catanzaro un progetto per un intervento di manutenzione straordinaria in sanatoria parziale, in quanto uno dei lavori compresi nella progettazione di cui trattasi era stato già realizzato abusivamente. Gli immobili oggetto di progettazione risultavano censiti al NCEU del Comune di Catanzaro, al foglio 79, particelle 1090 (sub 1) e 240 (sub 6).

I lavori hanno comportato la fusione degli immobili, formalizzata catastalmente nel 27/02/2002 (Pratica n. 57958), a seguito di un intervento di manutenzione straordinaria in sanatoria parziale integrativa del 25-6-2001.

Si rimanda agli elaborati tecnici e progettuali per i dettagli dei lavori eseguiti (allegato 9).

Dal confronto tra la planimetria catastale del 27/02/2002 e la documentazione progettuale del 23-10-1998 e del 25-6-2001, emergono delle lievi difformità catastali (allegato 10), le quali, come da Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/2010 che non richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale in quanto tali difformità non riguardano aspetti legati al numero dei vani, cambi di destinazione d'uso anche parziali, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero di unità.

Non è presente il certificato di agibilità dell'immobile, per come richiesto al Comune di Catanzaro il 22-12-2023 (allegato 11).

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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sisma 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

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 dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non sono presenti opere abusive nell'immobile ma solo lievi difformità catastali già illustrate in risposta al quesito 9.

QUESITO 11: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).

Non è stata rinvenuta documentazione relativa allo stato ed al grado di conformità degli impianti.

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica, l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica stesso. Il soggetto certificatore, ai soli fini della trasmissione dei dati al catasto degli attestati di prestazione energetica della Regione Calabria, può trasmettere solo la scheda identificativa dell'impianto e l'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica. Tuttavia, non è stato rinvenuto nessuno dei documenti appena citati per cui non è possibile redigere e trasmettere l'APE alla Regione Calabria.

E' stato invece rinvenuto l'APE con codice identificativo 7902328000048900 valido fino al 13-1-2031, che si allega alla presente, dal quale risulta che l'immobile è in classe E.

3. RELAZIONE DI STIMA

Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei seguenti immobili:

- Appartamento sito nel Comune di Catanzaro alla via IV Novembre n. 18, ubicato al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due vani, due bagni e ripostiglio, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 79, particelle graffate 240 sub. 12 graffata con la particella 1090 sub. 3, piano T, Z.C., categoria A/3, classe 2°, rendita catastale 204.52, confinante con via IV Novembre, immobile ubicato al Foglio 79 Particella 427 (vano scala, corte comune).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Procedimento di stima

Il valore del compendio immobiliare è dato dal valore ordinario del bene revisionato (aggiunte o detrazioni al valore capitale), sulla base della situazione specifica in cui lo stesso versa effettivamente.

Secondo quanto disposto dalla legge n. 132/2015, il valore dell'immobile deve essere determinato in base al valore di mercato sulla base di elementi documentali di riscontro.

Più specificatamente, nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'Esperto deve altresì precisare tali adeguamenti in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Il valore del bene è stato ottenuto con metodo sintetico ossia mediante comparazione con i prezzi relativi a compravendite rilevate nella zona per beni analoghi a quelli oggetto della procedura, tenendo conto che secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, allegato C, e dalla UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore:

Descrizione	Incidenza (%)	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	100	108	108

Il valore è da considerarsi ordinario in quanto dato dal valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima (valore centrale più frequente).

L'ultima operazione consiste nelle detrazioni che si devono apportare a causa della necessità 'ipoteca giudiziale riscontrata, della servitù per elettrodotto presente, dei costi che l'acquirente dovrà sostenere per la demolizione delle opere difformi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Rilevazione e scelta dei valori di mercato di riferimento

Secondo quanto riportato nella pubblicazione “Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria” del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l’Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell’Agenzia delle Entrate, emerge che nel 2022, il mercato immobiliare residenziale regionale ha registrato un lieve aumento rispetto all'anno precedente, con un incremento delle transazioni e dell'intensità del mercato. La provincia di Cosenza ha contribuito maggiormente al mercato regionale, seguita da Catanzaro e dalla città Metropolitana di Reggio Calabria. Reggio Calabria detiene la quota di mercato più elevata tra i capoluoghi.

Si estrapolano nelle tabelle che seguono i dati riportati nella publicazione.

Nelle Tabelle 1 e 2 sono presentati i dati chiave del settore residenziale regionale, inclusi i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota delle abitazioni compravendute) insieme alle relative variazioni annuali, dettagliati per province e comuni capoluogo.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CATANZARO	3.285	8,6%	1,27%	0,10	20,0%
COSENZA	7.369	11,8%	1,40%	0,14	44,9%
CROTONE	1.314	10,8%	1,14%	0,10	8,0%
REGGIO DI CALABRIA	3.177	4,9%	0,87%	0,04	19,3%
VIBO VALENTIA	1.283	11,0%	1,05%	0,10	7,8%
CALABRIA	**16.428**	**9,6%**	**1,18%**	**0,10**	**100,0%**

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CATANZARO	894	14,7%	1,89%	0,23	25,0%
COSENZA	806	21,8%	2,18%	0,38	22,6%
CROTONE	468	-3,4%	1,62%	-0,06	13,1%
REGGIO DI CALABRIA	1.179	4,5%	1,16%	0,04	33,0%
VIBO VALENTIA	224	4,9%	1,18%	0,05	6,3%
CALABRIA	**3.571**	**9,3%**	**1,53%**	**0,12**	**100,0%**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Nella Tabella 3 sono inclusi i dati riguardanti la superficie media delle abitazioni compravendute e le relative variazioni annuali, suddivisi per province e comuni capoluogo nella regione. L'analisi dei dati evidenzia un calo generale della superficie media delle abitazioni vendute (escluse le province di Catanzaro e Vibo Valentia), con una maggiore diminuzione nei capoluoghi, ad eccezione di Crotone e Catanzaro.

Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21
CATANZARO	103,5	2,0	107,6	0,5
COSENZA	99,9	-0,8	110,2	-2,9
CROTONE	97,7	-5,0	110,8	2,4
REGGIO DI CALABRIA	109,3	-1,8	112,3	-5,2
VIBO VALENTIA	99,8	0,4	111,3	-4,9
CALABRIA	**102,2**	**-0,8**	**110,4**	**-2,3**

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono presentati i dati delle compravendite secondo la classe dimensionale, rispettivamente per le province e i comuni capoluogo. Le classi dimensionali centrali prevalgono generalmente, mentre si osserva una differenza nel mercato tra provincia e capoluoghi riguardo alle estremità delle classi dimensionali.

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CATANZARO	465	941	746	571	562	3.285
COSENZA	1.175	2.262	1.583	1.142	1.207	7.369
CROTONE	210	400	320	209	176	1.314
REGGIO DI CALABRIA	320	827	749	657	625	3.177
VIBO VALENTIA	212	401	275	193	202	1.283
CALABRIA	**2.382**	**4.830**	**3.672**	**2.772**	**2.771**	**16.428**

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CATANZARO	98	217	232	205	143	894
COSENZA	40	155	302	174	135	806
CROTONE	41	104	135	113	75	468
REGGIO DI CALABRIA	69	282	298	301	230	1.179
VIBO VALENTIA	15	59	59	50	41	224
CALABRIA	**263**	**817**	**1.026**	**843**	**623**	**3.571**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Le Tabella 6 e 7 riportano le variazioni percentuali annuali del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni, sia per l'intera provincia che per i capoluoghi. Si osserva un forte incremento generale, con la classe dimensionale delle abitazioni più grandi nei capoluoghi registrante la crescita minore.

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CATANZARO	0,0%	6,5%	9,4%	10,6%	17,7%	8,6%
COSENZA	15,4%	12,1%	11,4%	7,2%	12,5%	11,8%
CROTONE	38,0%	11,6%	22,1%	-8,5%	-5,0%	10,8%
REGGIO DI CALABRIA	14,7%	13,4%	-2,9%	-0,9%	6,6%	4,9%
VIBO VALENTIA	12,7%	10,0%	16,6%	6,7%	8,2%	11,0%
CALABRIA	**13,3%**	**11,0%**	**8,9%**	**4,5%**	**10,5%**	**9,6%**

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m²	da 50m² fino a 85m²	da 85m² fino a 115m²	da 115m² fino a 145m²	oltre 145m²	Totale
CATANZARO	31,6%	6,3%	11,0%	18,3%	19,6%	14,7%
COSENZA	26,0%	20,5%	34,0%	11,7%	12,1%	21,8%
CROTONE	-4,9%	-0,9%	1,9%	-10,8%	-2,7%	-3,4%
REGGIO DI CALABRIA	33,1%	26,5%	-7,8%	-0,5%	0,6%	4,5%
VIBO VALENTIA	-21,3%	15,6%	42,4%	-10,5%	-11,4%	4,9%
CALABRIA	**19,4%**	**14,8%**	**10,1%**	**3,5%**	**5,4%**	**9,3%**

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CATANZARO	995	-2,0%	704	0,0%
COSENZA	957	2,3%	680	1,1%
CROTONE	929	-2,4%	568	0,2%
VIBO VALENTIA	729	-3,5%	573	0,7%
REGGIO DI CALABRIA	815	-2,2%	575	-1,2%
CALABRIA	**881**	**-1,5%**	**642**	**0,5%**

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo *stock* abitativo presente in ogni zona, depurando lo *stock* totale della quota dello stesso non associabile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Catanzaro

Questo paragrafo analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Catanzaro, che è suddivisa in macroaree, cioè aggregazioni di comuni contigui con caratteristiche omogenee in termini sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ASSE S. EUFEMIA - CZ	130	-2,7%	0,87%	-0,03	3,9%
BASSO IONIO CATANZARESE	270	3,5%	1,21%	0,03	8,2%
CATANZARO CAPOLUOGO	894	14,7%	1,89%	0,23	27,2%
COSTA DI CAPO SUVERO	269	3,3%	1,41%	0,04	8,2%
COSTA DI SOVERATO	378	18,1%	2,14%	0,32	11,5%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	289	2,1%	1,31%	0,02	8,8%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	191	2,6%	0,67%	0,02	5,8%
LAMEZIA TERME	443	5,7%	1,21%	0,06	13,5%
PRESILA - REVENTINO	319	11,2%	0,74%	0,07	9,7%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	102	7,4%	1,36%	0,09	3,1%
CATANZARO	**3.285**	**8,6%**	**1,27%**	**0,10**	**100,0%**

Nel 2022, il mercato immobiliare della provincia di Catanzaro ha registrato un incremento del +8,6% rispetto all'anno precedente, con un totale di 3.285 transazioni normalizzate. Le macroaree "Catanzaro Capoluogo", "Lamezia Terme" e "Costa di Soverato" hanno attirato più della metà delle transazioni, con Catanzaro Capoluogo che ha una quota di mercato del 27,2%, seguita da Lamezia Terme e Costa di Soverato. L'indicatore di intensità di mercato (IMI) è generalmente superiore all'1%, con valori vicini al 2% per alcune macroaree. Nel capoluogo stesso, le transazioni sono aumentate del +14,70% rispetto all'anno precedente. L'analisi delle serie storiche indica un'inversione del trend negativo registrato nel 2020, con una decrescita del -13,21%. Le quotazioni medie delle macroaree provinciali sono rimaste invariate o hanno registrato lievi variazioni, ad eccezione di alcune macroaree come "Costa di Capo Suvero", "Lamezia Terme" e "Catanzaro Capoluogo". Quest'ultima ha registrato una riduzione più accentuata, con un valore medio per il 2022 pari a 995 €/m2. Questi decrementi hanno influenzato negativamente il valore medio delle quotazioni per l'intera provincia, che si è attestato a 757 €/m2, in diminuzione del -0,50% rispetto all'anno precedente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ASSE S. EUFEMIA - CZ	592	0,0%
BASSO IONIO CATANZARESE	727	0,0%
CATANZARO CAPOLUOGO	995	-2,0%
COSTA DI CAPO SUVERO	785	0,2%
COSTA DI SOVERATO	975	0,0%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	681	0,0%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	630	0,0%
LAMEZIA TERME	756	-0,1%
PRESILA - REVENTINO	564	0,0%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	905	0,0%
CATANZARO	**757**	**-0,5%**

Per quanto attiene la macroarea provinciale Catanzaro Capoluogo, la quotazione media risulta pari a **995,00 €/mq,** con differenze sulla base della suddivisione territoriale comunale**.**

Il municipio di Catanzaro ha suddiviso il territorio in 11 macroaree di dimensioni varie, al fine di facilitare la comprensione dei dati relativi all'analisi del mercato immobiliare. Queste macroaree, che comprendono un numero variabile di zone OMI, condividono caratteristiche simili in termini di densità abitativa, contesto socio-economico, servizi, infrastrutture e posizione geografica.

Nella Tabella 11 sono presentati i volumi di abitazioni vendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota dello stock di abitazioni vendute) con le relative variazioni annuali, dettagliati per ciascuna macroarea urbana.

La Tabella 12 fornisce invece informazioni dettagliate sulle quotazioni medie e le variazioni percentuali relative alle macroaree urbane. Per l'anno 2022, le quotazioni medie sono diminuite in tutte le macroaree urbane. Le zone OMI "Centro", "Zona ovest" e "Semicentro" hanno registrato variazioni in diminuzione superiori al 2%, rispettivamente -2,7%, -2,5% e -2,1%. Le restanti zone hanno registrato variazioni in diminuzione superiori all'1%, tranne la zona costiera che ha mantenuto una quotazione media invariata rispetto al 2021. A livello comunale, la quotazione media è di 1.133 €/mq, in diminuzione dell'1,7%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

rispetto all'anno precedente. La macroarea urbana "Zona Costiera" ha la quotazione media più elevata, pari a 1.577 €/mq, seguita dalla "Zona Centro" con 1.214 €/mq.

Tabella 11: NTN, IMI e variazione annua per macroarea urbana

Macroaree urbane	NTN 2022	NTN Var % 2021/20	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
CENTRO	191	-0,5%	1,93%	-0,02	21,3%
PRIMA PERIFERIA	95	39,8%	1,47%	0,41	10,6%
RURALE EST	5	66,7%	1,96%	0,75	0,6%
RURALE OVEST	8	33,3%	1,40%	0,33	0,9%
RURALE SUD	5	66,7%	2,56%	1,02	0,6%
SEMICENTRO	15	-7,7%	1,98%	-0,34	1,7%
ZONA COSTIERA	198	28,0%	2,58%	0,55	22,1%
ZONA NORD	13	8,3%	0,89%	0,07	1,5%
ZONA OVEST	196	7,5%	1,87%	0,12	21,9%
ZONA SUD	130	9,2%	1,54%	0,12	14,5%
ZONA UNIVERSITA'	0	-	0,00%	0,00	0,0%
ND	39	-	-	-	-
CATANZARO	**894**	**14,7%**	**1,89%**	**0,23**	**100,0%**

Tabella 12: Quotazione media, variazione annua e differenziale per macroarea urbana

Macroaree urbane	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CENTRO	1.214	-2,7%
PRIMA PERIFERIA	1.023	-1,5%
RURALE EST	444	-1,1%
RURALE OVEST	444	-1,1%
RURALE SUD	444	-1,1%
SEMICENTRO	840	-2,1%
ZONA COSTIERA	1.577	0,0%
ZONA NORD	761	-1,4%
ZONA OVEST	1.058	-2,5%
ZONA SUD	988	-1,8%
ZONA UNIVERSITA'	908	-0,8%
CATANZARO	**1.133**	**-1,7%**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Le macroaree "Zona Ovest", "Zona Prima Periferia" e altre hanno registrato quotazioni medie superiori a 1.000 €/mq. Al contrario, le macroaree extraurbane come "Rurale Nord", "Rurale Sud" e "Rurale Ovest" presentano le quotazioni medie più basse, pari a 444 €/mq.

Le Tabelle da 19 fornisce dettagli sui dati delle singole zone OMI del comune di Catanzaro, raggruppati per macroarea urbana di appartenenza, tra cui quella d'interesse per la seguente relazione, la zona OMI D6, denominata S. Maria Centro, con una quotazione media di 1139,00 €/mq

Tabella 19: NTN, IMI e quotazione media – Macroarea urbana "Zona Sud"

Zona OMI	Denominazione	NTN 2022	NTN Var % 2022/21	IMI 2022	Quotazione media €/m² 2022	Quotazione media Variazione % 2022/21
D5	PISTOIA	6	-14,3%	0,58%	569	-0,9%
D6	S.MARIA CENTRO	65	16,5%	1,75%	1.139	-2,9%
D7	CORVO	51	-6,1%	1,46%	958	-0,6%
D9	CZ LIDO ZONA A MONTE DELLA STATALE-PASSO DI SALTO	7	600,0%	5,93%	772	-1,3%
	ZONA SUD	**130**	**9,2%**	**1,54%**	**988**	**-1,8%**

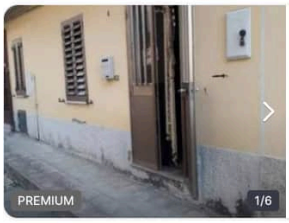
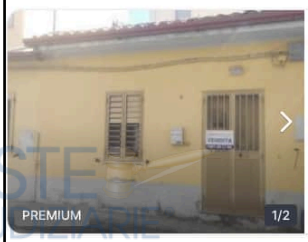
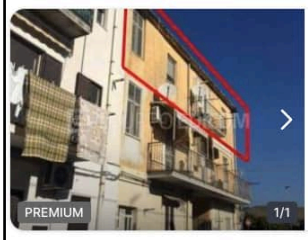
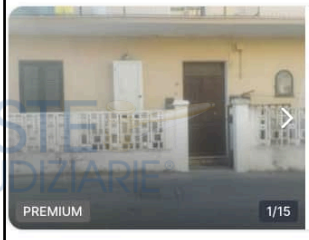
Secondo i dati dell' OMI, per il primo semestre 2023, nella fascia/zona periferica / S. Maria Centro del Comune di Catanzaro, codice zona D6, microfono catastale n. 5, emergono i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1300
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1150
Box	NORMALE	590	710
Posti auto coperti	NORMALE	455	610
Posti auto scoperti	NORMALE	325	415
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

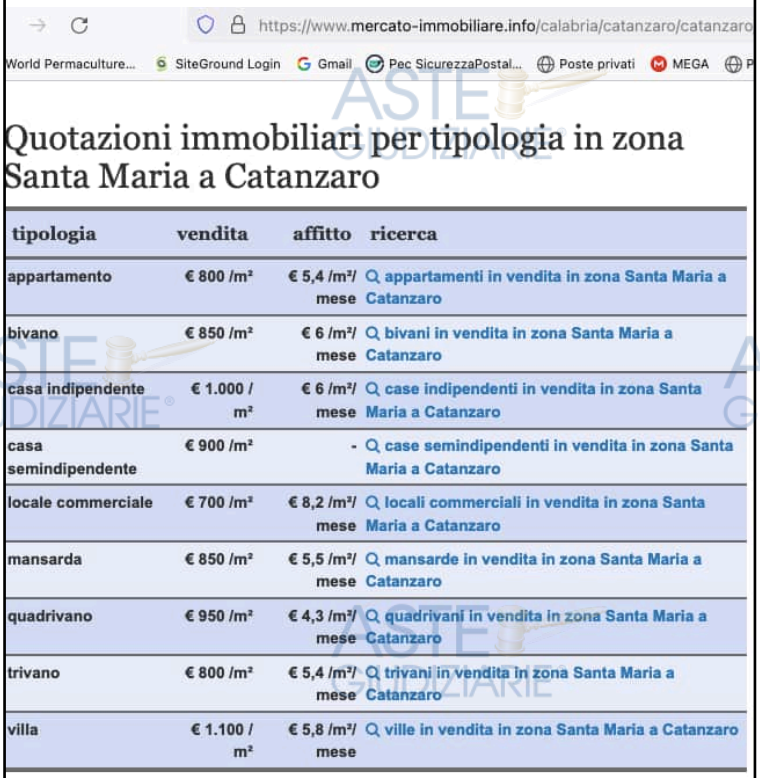
Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Mediante una ricerca di mercato, si è proceduto alla raccolta di dati significativi per definire il più probabile valore mercato del bene oggetto di stima, per come di seguito riportato:

Fonte	€/mq	Note
Pubblicazione "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria" del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate	**1139,0**	-
Valori medi OMI primo semestre 2023	**1050,00**	
Sito internet www.immobiliare.it	**720,37**	**Media degli importi sotto riportati**
	1000,00	Rilevazione del 23-2-2024
	700,00	
	569,00	
	612,5	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Fonte	€/mq	Note
Sito internet www.mercato-immobiliare.info  https://www.mercato-immobiliare.info/calabria/catanzaro/catanzaro World Permaculture... SiteGround Login Gmail Pec SicurezzaPostal... Poste privati MEGA Quotazioni immobiliari per tipologia in zona Santa Maria a Catanzaro tipologia / vendita / affitto / ricerca appartamento — € 800 /m² — € 5,4 /m²/mese — Q appartamenti in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro bivano — € 850 /m² — € 6 /m²/mese — Q bivani in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro casa indipendente — € 1.000 / m² — € 6 /m²/mese — Q case indipendenti in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro casa semindipendente — € 900 /m² — - — Q case semindipendenti in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro locale commerciale — € 700 /m² — € 8,2 /m²/mese — Q locali commerciali in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro mansarda — € 850 /m² — € 5,5 /m²/mese — Q mansarde in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro quadrivano — € 950 /m² — € 4,3 /m²/mese — Q quadrivani in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro trivano — € 800 /m² — € 5,4 /m²/mese — Q trivani in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro villa — € 1.100 / m² — € 5,8 /m²/mese — Q ville in vendita in zona Santa Maria a Catanzaro	**883,00**	Rilevazione del 23-2-2024 - valori medi
Sito internet www.borsinoimmobiliare.it https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/calabria/catanzaro-provincia SiteGround Login Gmail Pec SicurezzaPostal... Poste privati MEGA Poste business HOME SOFTWARE VALUTAZIONE API DATI IMMOBILIARI CALCOLATORI IMMOBILIARI GU **Abitazioni** in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zo Valore minimo Euro 750 / Valore medio Euro 847 / Valore massimo Euro 943	**847,00**	Rilevazione del 23-2-2024 - valori medi
MEDIA	**927,87**	

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Determinazione del valore ordinario del bene immobile

Dal confronto delle informazioni desunte dalle diverse fonti sopra riportate è stata determinata la media aritmetica che fornisce un valore pari a €/mq 927,87.

Dalle interviste condotte dal sottoscritto agli operatori immobiliari locali per immobili per tipologie di immobile che possono riferirsi a quelli oggetto della presente stima, situati nel Comune di Catanzaro, il dato medio sopra indicato può essere ragionevolmente ammetato di un 5% pertanto: €/mq 927,87 + (€/mq 927,87 * 5%) = €/mq 927,87 + €/mq 46,39 = €/mq 974,36

Il valore ordinario del bene oggetto di stima è dato dal prodotto del valore al mq per come sopra determinato e la superficie commerciale dell'immobile pari a:

Descrizione	mq	€/mq medio	valore ordinario (€)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (*fino allo spessore di 50 cm*)	108	974,36	105220,45

Pertanto il valore di mercato scaturente del bene oggetto di stima in condizioni ordinarie è pari a 105220,45 € (centocinquemiladuecentoventi/45 euro)

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato nel processo di esecuzione n. 33/2023, promosso da "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A." contro [redacted]

ed in cifra tonda: [redacted]

Tanto si doveva per l'incarico affidato

Catanzaro, 2 aprile 2024

Il CTU

Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

ALLEGATI

1. Nomina per la valutazione del compendio pignorato;

2. Comunicazioni relative alle operazioni peritali e Verbali delle operazioni peritali;

3. Fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro relativo ai documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.:

   - Certificazione notarile;
   - Nota trascrizione.

4. Estratto di mappa;
5. Visure catastali;
6. Atto di donazione;
7. Comunicazione all'Agenzia delle Entrate chiusura contratto di locazione;
8. Pubblicazione "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria" del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate
9. Elaborati tecnici e progettuali interventi di manutenzione straordinaria in sanatoria;
10. Planimetria con e senza difformità catastali;
11. Richiesta certificato di agibilità e concessione edilizia Comune di Catanzaro;
12. APE con codice identificativo 7902328000048900

Firmato Da: TALLARICO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b5ab85cad81ac36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009