



TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva N° 34/2025 R.G. Espr.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rinaldi Francesca





Indice

1. Premessa

2. Svolgimento delle operazioni peritali

3. Risposta ai quesiti

4. Stima del bene immobile



Allegati

Allegato A: Rilievo planimetrico.

Allegato B: Documentazione fotografica;

Allegato C: Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. Catanzaro;

Allegato D: Documentazione Rilasciata dal Comune di Catanzaro – Ufficio Tecnico;

Allegato E: Atto Notarile di Provenienza





Consulenza Tecnica di Ufficio



1. Premessa

Il sottoscritto architetto Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il N° 1518, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con Studio Tecnico in Catanzaro Lido, Via Giambattista Rodio 13, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per la procedura di Esecuzione Immobiliare N. 34/2025 R.G. Espr. previo giuramento relativamente all'incarico conferitogli.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali concordate ed eseguite, previo avviso al creditore Procedente ed al debitore esecutato, con il Custode Giudiziario del Procedimento Avv. Nardò Salvatore, nella data del 16/05/2025 presso l'indirizzo degli immobili oggetto di procedura esecutiva, dove si è provveduto, alla presenza della parte debitrice esecutata, ad effettuare il sopralluogo per prendere visione dell'immobile oggetto di pignoramento ed effettuare il rilievo fotografico e planimetrico di tutti gli ambienti.

3. Risposta ai quesiti

- ***Quesito n.1: identificare del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;***

BENE:

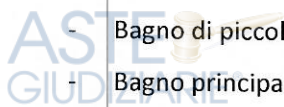
Trattasi di una unità immobiliare, situata al piano primo di un fabbricato per civile abitazione, con annessa cantina situata al piano seminterrato del medesimo edificio.

Lo stabile in cui sono allocati i beni, è situato in una zona residenziale del Comune di Catanzaro, a poca distanza dalla principale arteria di comunicazione "Viale Vincenzo de Filippis". Tale zona risulta essere chiaramente ben localizzata.

Sia il Fabbricato che i beni oggetto di procedura risultano essere in discreto stato di conservazione.

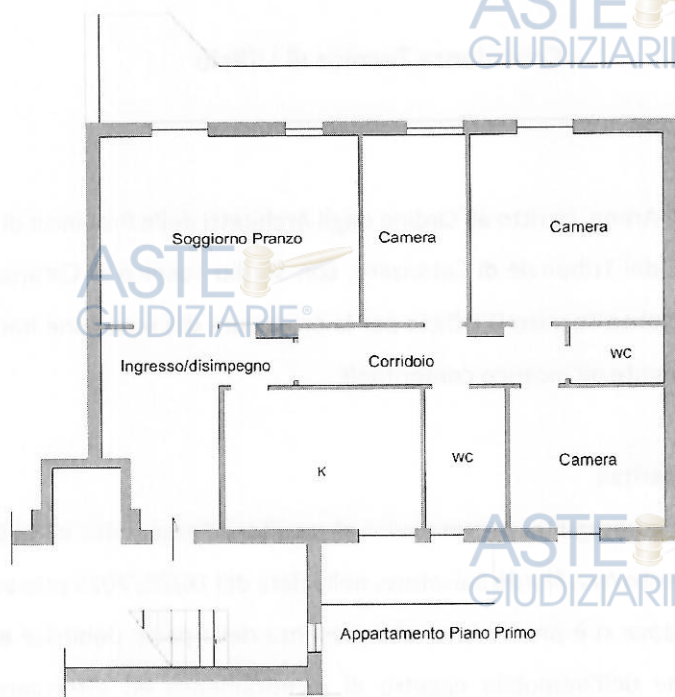
L'appartamento situato al piano Primo è così composto:

- Ingresso e disimpegno
- Cucina Abitabile.
- Soggiorno/Pranzo
- Corridoio
- N° 3 camere da letto
- Bagno di piccole dimensioni ad uso prevalente di lavanderia
- Bagno principale
- N° 2 balconi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

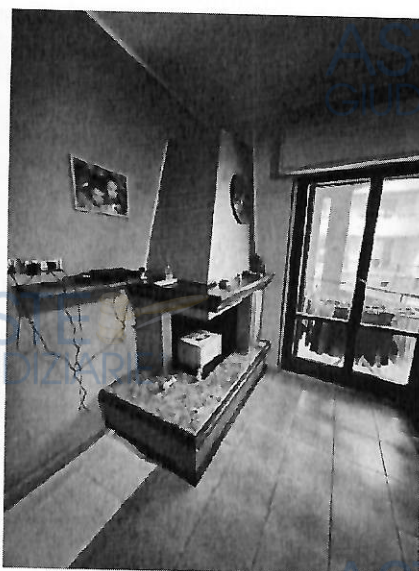
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

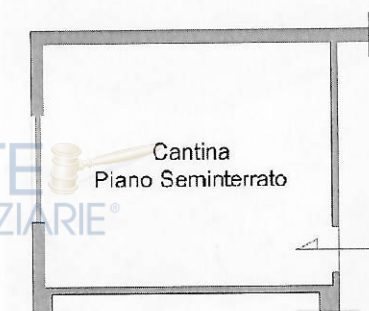
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





La cantina situata al Piano Seminterrato, è invece composta da un unico ambiente adibito a locale di sgombero.



Per completezza di informazioni si fa presente che:

Immobile sito in Catanzaro alla Via Massara n.51 Identificato presso il NCEU

- Foglio 45; Part. 249; sub 2; piano S1 e 1 - Cat. A3

Dalla Visura Catastale, l'appartamento risulta essere in Viale Vincenzo De Filippis, ma realmente il Fabbricato è situato in Via Massara 51 in un complesso composto da una serie di edifici realizzati in cooperativa e aventi ingresso carrabile comune.

Il fabbricato nel quale sussiste il bene oggetto di Perizia, risulta essere stato edificato dal Consorzio Regionale fra Cooperative di Abitazione Cooperazione e Lavoro.

Il bene oggetto di procedura confina con per i lati esterni con spazi comuni condominiali ad uso prevalente di parcheggi, e su due lati con altre unità immobiliari di altre proprietà.

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

i beni oggetto di procedura siti nel comune di Catanzaro ed identificati presso il NCEU

- Foglio 45 Particella 249 Sub 2;

Risultano:

Proprietà, per 1/2

Proprietà, per 1/2

- **Quesito n.3: Lo stato di Possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**

Gli immobili in oggetto derivano da atto di compravendita tra, Trascrizione del 19/02/2009 – Registro Particolare; 1710 Registro Generale 2374; Pubblico Ufficiale (- Repertorio 2969/1974 del 18/02/2009.

- Proprietà, per 1/2

- Proprietà, per 1/2

Gli immobili oggetto di procedura attualmente non risultano essere locati.

- **Quesito n. 4: Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n-132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);**

Il criterio adottato per stabilire un valore di mercato attendibile ai fini della vendita sarà la quotazione immobiliare presente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente verificandone l'attendibilità comparandone il valore con le quotazioni di mercato osservate presso le agenzie immobiliari su immobili paragonabili al bene oggetto di procedura esecutiva, sia per la zona sia per la tipologia edilizia.

Nel caso specifico quindi, si osserva che:

Per il bene con destinazione d'uso abitazioni di tipo economiche (A3), l'agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per gli immobili situati in Zona Semicentrale nel Secondo semestre del 2024, fissa una quotazione che varia da € 710,00 a € 1050,00 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: CATANZARO

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA MATERDOMINI E IRONE DE FILIPPIS

Codice di zona: C8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	780	1150	L	3,5	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	710	1050	L	3,7	4,5	L
Box	NORMALE	380	560	L	2,1	3	L
Posti auto coperti	NORMALE	270	400	L	1,6	2,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	210	300	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1400	L	3,7	5,5	L

Al contempo si è riscontrato che le agenzie immobiliari, stimano gli immobili aventi caratteristiche paragonabili al bene oggetto di procedura, con prezzi che variano dai 700,00 €/mq fino ad un massimo di 1100,00 €/mq. Tale forbice deriva sia dalle condizioni degli immobili e sia in funzione dei mq e della posizione in cui essi sono allocati.

Stando a quanto appena affermato, si stabilisce quale prezzo di mercato congruo al bene in oggetto il valore di € 900,00/mq.

- ***Quesito n.5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***

Al fine di una maggiore vantaggiosità, si può considerare la vendita separata del Bene destinato ad abitazione, e del locale destinato a Cantina. Se si decidesse in tale senso, comunque bisognerebbe effettuare una CILA ed un successivo Docfa per frazionamento di unità immobiliare, che comporterebbe una spesa che viste le dimensioni della cantina non ne giustificerebbe la vantaggiosità.

- ***Quesito n.6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;***

Gli immobili come già affermato precedentemente risultano essere di proprietà dei Sig.ri

- Proprietà, per 1/2
- Proprietà, per 1/2

che risultano essere entrambi parte Debitrice esecutata.

- ***Quesito n.7: Esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, sono state riscontrate le seguenti formalità:

Immobili siti in Catanzaro, Via Massara 51. Piano S1 e 1 – Riportati nel NCEU al Foglio 45 Part. 249 Sub 2 Categoria Catastale A/3 e

- TRASCRIZIONE del 19/02/2009 – Registro Particolare 1710 Registro Generale 2374
Pubblico Ufficiale Repertorio 2969/1974 del 18/02/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 19/02/2009 – Registro Particolare 311 Registro Generale 2375
Pubblico Ufficiale Repertorio 2970/1975 del 18/02/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
- ISCRIZIONE del 16/02/2024 – Registro Particolare 166 Registro Generale 2485
Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Repertorio 2965/3024 del 13/02/2024

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da Ruolo

- TRASCRIZIONE del 09/04/2025 - Registro Particolare 4099 Registro Generale 5212

Pubblico Ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 879 del 11/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - Verbale di Pignoramento Immobili.

Dalle ricerche effettuate risultano esserci altri tipi di oneri Insoluti di natura Condominiale.

- ***Quesito n.8: La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

I beni Pignorati non risultano gravanti di censo, livello o uso civico.

I beni derivano da:

- Atto di compravendita tra vivi (Nuda Proprietà), Trascrizione del 19/02/2002 - Registro Particolare; 1710 Registro Generale 2374; Pubblico Ufficiale - Repertorio 2969/1974 del 18/02/2009.

- ***Quesito n.9: La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;***

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, per come risulta nell'atto di acquisto, sono ubicati in un unico corpo di fabbrica la cui regolarità edilizia deriva da:

- Concessione Edilizia del 31/10/1980 prot. n. 4446.
- Variante Concessione edilizia del 29/06/1982 prot. n. 3252.
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 8591 del 28/01/2009
- Certificato di Abitabilità n. 404 del 25/11/1988

Tutta la documentazione sopra citata, non è allegata alla presente relazione, in quanto non trovata presso l'archivio del Comune di Catanzaro per come si evince dalla risposta degli uffici preposti e di cui si allega copia.

Da quanto comunque riscontrato dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, si può affermare che l'immobile oggetto di procedura è pressoché conforme sia Urbanisticamente che Catastalmente. L'unica difformità che è stata riscontrata, è la realizzazione di una porta, posta sul corridoio per dividere la zona giorno dalla zona notte. Tale difformità qualora andasse sanata, comporterebbe una spesa massima di € 3.000,00 comprensivo degli oneri di oblazione.

Il fabbricato nel quale sussiste il bene oggetto di Perizia, risulta essere stato edificato dal Consorzio Regionale fra Cooperative di Abitazione Cooperazione e Lavoro.

- **Quesito n.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 alla 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'art. 46 comma5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Da quanto riscontrato dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, si può affermare che l'immobile oggetto di procedura è pressoché conforme sia Urbanisticamente che Catastalmente. L'unica difformità che è stata riscontrata, è la realizzazione di una porta, posta sul corridoio per dividere la zona giorno dalla zona notte.

Tale difformità qualora andasse sanata, comporterebbe una spesa massima di € 3.000,00 comprensivo degli oneri di oblazione.

- **Quesito n. 11:** *La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) al costo pretassato di € 200,00*

Nel bene in oggetto è presente l'impianto elettrico, che da un esame a vista risulta datato e quindi da revisionare.

Vi è inoltre l'impianto Idrico e fognario. L'impianto di Riscaldamento e l'acqua calda sanitaria risultano essere garantiti da una caldaia a combustibile fossile di vecchia generazione.

L'attestato di Prestazione energetico sarà trasmesso quale allegato alla perizia in fase successiva.

Valutazione dei beni

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. La difficoltà è dovuta alla mancanza di una regola matematica oggettiva e rigorosa per stabilire senza ambiguità il valore di un immobile sul mercato.

Questo perché il valore non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori aleatori (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, quantità di immobili simili sul mercato...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro...).

La stima immobiliare è quindi composta da due fattori imprescindibili: il valore oggettivo e il valore soggettivo.

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile sarà:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

dove

- VI: valore dell'immobile espresso in €
- Sc: superficie commerciale espressa in mq
- Vu: valore unitario commerciale espresso in €/ m2

- SP: spese derivanti da difformità urbanistiche e Catastali, stato d'uso e manutenzione ecc.

Nello specifico:

SC: (Superficie Commerciale) Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc;

effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 40% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%

c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;

- 75% delle cantine dei Seminterrati e dei Sottotetti;
- 30% dei box e posti auto scoperti;

VU: (Valore Unitario) Il valore unitario delle "quotazioni immobiliari".

Per il calcolo del VU si utilizzeranno i parametri per come descritti precedentemente in fase di risposta ai quesiti.

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Appartamento	110,00	100	110,00
Balconi coperti	22,10	35	7,74
Cantina	17,80	75	13,35

Totale Superficie commerciale

MQ 131.09

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

Sc = 131.09 mq

Vu = € 900,00

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA

DELLE ENTRATE.

SP = € 3.000,00

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (131.09mq * 900,00 €/mq) - €3.000,00 = € 108.981,00$$

Proposta di Prezzo Base d'asta: a seguito di quanto finora dichiarato ed in considerazione dell'andamento del mercato del tipo di categoria urbanistica e catastale, si ritiene di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato dell'immobile del 5%, che porta ad un **PREZZO BASE D'ASTA DI € 103.531,95**

Catanzaro, lì 11/08/2025

Dott. Arch. Giuseppe Arena

