

TRIBUNALE DI CATANZARO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

N. R.E. 40 / 2013 (a cui sono riunite la N. 76 / 2019 e la N. 90 / 2020)

Giudice Dr.ssa C. DI CREDICO

INTEGRAZIONE DI CTU

Tecnico incaricato: dott. agr .Salvatore Aloï

iscritto all'albo della provincia di Catanzaro N. 944 cat 4^

C.F. LAOSVT61A23C352D P.Iva 01990410795

indirizzo: Via V. Ciaccio, 12, Catanzaro

email: salvaloi@katamail.com

pec: s.aloi@epap.conafpec.it

Custode Giudiziario: dott. Rocco Guglielmo



- PREMESSA

Con ordinanza del 22.07.2025, il Sig. G.E. del Tribunale di Catanzaro, dott. C. Di Credico, ha disposto la redazione di perizia di stima del lotto di n. 14, già oggetto di valutazione estimativa per la quota di 1/2 nella procedura esecutiva n. 76 / 2019, conferendone l'incarico al sottoscritto dott. agr. Salvatore Aloï (C.T.U. nel predetto procedimento esecutivo immobiliare).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico assegnato al C.T.U., il Sig. GE ha precisato che: << "nell'esecuzione immobiliare, es. imm. 76/2029, incardinata da banca Nazionale del Lavoro (riunita all'es. imm. N. 40/2013), è stata pignorata la quota di 1/2 di proprietà di Staglianò Francesco Saverio, mentre nella successiva esecuzione immobiliare, es. imm. 90/2020, incardinata da INTESA SAN PAOLO (anch'essa riunita all'es. imm. 40/2013) è stato pignorato l'intero; in conseguenza di ciò, nella perizia di stima, a firma del dott. agr. Salvatore Aloï, depositata in data 30.10.2020 (ossia in data antecedente all'iscrizione a ruolo dell'es. imm. 90/2020) pur stimandosi il valore del bene anche per l'intero, tuttavia non si dà atto del fatto che l'immobile, in forza dell'esecuzione imm. 90/2020, risulta pignorato per intero. Ne consegue che in relazione al LOTTO n. 14, al fine di dare corretta informazione alla platea dei potenziali interessati, la perizia di stima necessita di essere integrata e redatta rendendo puntuale informativa sui pignoramenti (e, va da sé, di tutti gli elementi previsti nell'art. 173 bis disp. att. cpc)"; che di conseguenza lo stimatore dovrà redigere una perizia di stima completa che rechi indicazione di entrambi i pignoramenti e dovrà acquisire anche le ispezioni ipotecarie e gli estratti del catasto aggiornato>>".

Dopo aver svolto i necessari accertamenti presso gli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari e dell'Ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente in data 16 settembre 2025 espletava, unitamente al delegato del Custode (Notaio Rocco Guglielmo), sopralluogo tecnico sull'immobile oggetto del demandato accertamento.

Ha redatto, quindi, al fine di dar risposta ai quesiti posti dal Sig. G.E., la seguente relazione tecnico – estimativa.

Bene in Chiaravalle Centrale - CZ – Contrada S. Antonio (Traversa V^a S. Antonio), snc Lotto 014 individuato nella ctu resa nella procedura esecutiva immobiliare n. R.E. 76 / 2019

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato con area di pertinenza circostante (vedi all. n. 2), ubicato in contrada S. Antonio (traversa V^a S. Antonio) di Chiaravalle Centrale (vedi all. n. 9 della ctu dep. 30.10.2020 nella proc. n.76/2019), destinato ad abitazione ed accessori.

Edificato su tre livelli (seminterrato, piano terra rialzato e primo piano o sottotetto - vedi all. n. 2), sviluppa una superficie lorda coperta abitabile di mq. 470,00 circa (di cui mq. 173 al piano seminterrato, mq. 175 circa al piano terra rialzato e mq. 122 circa al primo piano), oltre ad una superficie scoperta a balconi e ballatoio al piano rialzato (antistante la porta d'ingresso e lungo i prospetti laterali) di mq. 60,00 circa ed ad una superficie scoperta a corte di mq. 547 circa (vedi all. n. 9 della ctu dep. 30.10.2020 nella procedura n.76/2019).

Si compone, inoltre, di una superficie coperta non abitabile di mq. 50 circa, allo stato rustico (ad uso soffitta), posta sotto le falde del tetto che coprono la parte posteriore del piano terra rialzato (porzione di fabbricato più bassa rispetto al resto di fabbricato, costituito anche dal primo piano – vedi all. n. 2 – vedi all. n. 9 della ctu procedura n.76/2019).

L'edificio ha struttura in cemento armato (intonacato all'esterno) e tetto a falde con manto di coppi senesi in cemento.

Al bene pignorato si accede dalla traversa V^a S. Antonio, che ne costituisce confine.

- Confini: nell'insieme il bene oggetto di pignoramento è delimitato dalla traversa V^a S. Antonio, dalla proprietà [redacted] dalla proprietà [redacted], dalla proprietà [redacted], dalla proprietà [redacted] dalla proprietà M [redacted] dalla proprietà [redacted], salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani seminterrato - terra – primo, sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale di mq. 535,00¹** circa, calcolata considerando, tra le consistenze prima indicate, pari ad 1/2 la superficie lorda coperta del garage (di complessivi mq. 54 circa), pari ad 1/3 circa quella del sottotetto – soffitta, pari ad 1/3 la superficie a balconi – ballatoio e pari ad 1/10 l'estensione dell'area di pertinenza.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata a [redacted] proprietà per 500/1000; [redacted] proprietà per 500/1000;

- foglio 40, mappale 1039, categoria A/7, classe U, cons. 15,5 vani, Rendita € 1.080,69.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale a traffico sostenuto con limitati parcheggi.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa C. Di Credico

Curatore/Custode: dott. Rocco Guglielmo

Perito: dott. agr. Salvatore Aloï

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali, commerciali e artigianali.
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Principali collegamenti pubblici: autobus.
Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio, supermercato, scuole, attività artigianali, ecc.

3. STATO DI POSSESSO:

Il bene si trova nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED], che vi abita con la propria famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni (vedi all. n. 3):

- Ipoteca volontaria - a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Naso Natale con sede in Soverato (CZ) in data 21.04.2008 rep. n. 120751/15284, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - iscritta a Catanzaro in data 24.04.2008 ai nn. RG 6299 - RP 1048.
Capitale € 209.400,00 - Importo Totale £. 314.100,00. Durata anni 25.

- Ipoteca giudiziale a favore di [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo concesso con atto del Tribunale in data 07/11/2014 al n. rep. 2631, trascritto a Catanzaro in data 04.12.2014 ai nn. RG 14154 - RP 1263.
Capitale € 613.915,72 - Importo Totale £. 614.000,00

4.2.2. Pignoramenti (vedi all. n. 3):

- Pignoramento a favore di [REDACTED] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 12/06/2019 ai nn. 4491, trascritto a Catanzaro in data 03/07/2019 ai nn. RG 8859 - RP 7076
- Pignoramento a favore di [REDACTED] notificato con atto Unep della Corte d'Appello di Catanzaro in data 01/10/2020 ai nn. 4510, trascritto a Catanzaro in data 09/03/2021 ai nn. RG 2845 - RP 2339

4.2.3. Altri oneri: **Nessuno**

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

- 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Si. E' stata rilevata una diversa distribuzione interna dei vani al piano terra (con costituzione di un unico ambiente ad uso ingresso - salone - zona cucina, oltre ad un ripostiglio) rispetto alla progettazione con cui è stata rilasciata concessione edilizia, regolarizzabile tramite CILA**

- Oneri stimati per regolarizzazione urbanistica: € 1.000

- 4.3.2. Conformità catastale: **rispetto alla piantina catastale, diversa distribuzione dei vani al piano terra rialzato (zona ingresso) con realizzazione di un unico ambiente (ingresso - salotto - zona cucina) e di un solo ripostiglio, previa eliminazione di alcuni tramezzi (vedi all. n. 2).**

Regolarizzazione con procedura docfa.

- Oneri complessivi stimati per regolarizzazione catastale: € 1.000

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Giudice: Dr.ssa C. Di Credico
Curatore/Custode: dott. Rocco Guglielmo
Perito: dott. agr. Salvatore Aloisio

beni;

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

Agli attuali proprietari il terreno su cui è stato realizzato il cespite pignorato - identificato con foglio 40, particella n.1039 - è pervenuto

con atto di compravendita per notar Natale Naso di Soverato del 18.05.2004, rep. 105560/13941, trascritto a Catanzaro il 15.06.2004 ai nn. RG 11529 - RP 7919.

7. PRATICHE EDILIZIE (vedi all. n. 6 ctu dep. nella procedura n.76/2019):

- Concessione edilizia n. 50 del 20.12.2004 rilasciata dal Comune di Chiaravalle Centrale a nome di ,
avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, in località Sant'Antonio.

- Permesso di Costruire n. 8 del 02.02.2006 rilasciata dal Comune di Chiaravalle Centrale a nome di ,
per variante in corso d'opera (riguardante la diversa sistemazione esterna e la variazione tecnica di 2 telai in c.a.) della costruzione di fabbricato per civile abitazione, in località Sant'Antonio.

- Licenza di agibilità del fabbricato alla via S. Antonio, da destinare a civile abitazione, n. 7 del 06.06.2007 .

Descrizione Fabbricato destinato ad Abitazione con accessori ed area di pertinenza

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato con area di pertinenza circostante (vedi all. n. 2 - vedi all. n. 9 della ctu dep. 30.10.2020 nella procedura n.76/2019), ubicato in contrada S. Antonio (traversa V^a S. Antonio) di Chiaravalle Centrale, destinato ad abitazione ed accessori.

Edificato su tre livelli (seminterrato, piano terra rialzato e primo piano o sottotetto - vedi all. n. 2), sviluppa una superficie lorda coperta abitabile di mq. 470,00 circa (di cui mq. 173 al piano seminterrato, mq. 175 circa al piano terra rialzato e mq. 122 circa al primo piano), oltre ad una superficie scoperta a balconi e ballatoio al piano rialzato (antistante la porta d'ingresso e lungo i prospetti laterali) di mq. 60,00 circa ed ad una superficie scoperta a corte di mq. 547 circa (vedi all. n. 2 - vedi all. n. 9 della ctu procedura n.76/2019).

Si compone, inoltre, di una superficie coperta non abitabile di mq. 50 circa, rimasta allo stato rustico (ad uso soffitta), posta sotto le falde del tetto che coprono la parte posteriore del piano terra rialzato (porzione di fabbricato più bassa rispetto al resto di fabbricato, costituito anche dal primo piano - vedi all. n. 2 - vedi all. n. 9 della ctu procedura n.76/2019).

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato (intonacata all'esterno) e tetto a falde con manto di coppi senesi in cemento.

La superficie del piano seminterrato dell'edificio è suddivisa in ingresso - corridoio, cucina, studio, lavanderia, bagno, ripostiglio e garage; il piano terra rialzato si compone di ingresso - salone - zona cucina, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e ripostiglio; il piano primo (sottotetto), non ancora ultimato, è composto da n. 5 vani (uno dei quali destinato a bagno) e corridoio (vedi all. n. 2 - vedi all. n. 9 della ctu dep. 30.10.2020 nella procedura n.76/2019).

-Riguardo a finiture ed impiantistica è stato riscontrato quanto segue:

- Piano seminterrato = soffitti e pareti tinteggiati (nel corridoio in due colorazioni); pavimenti finiti con piastrelle in monocottura smaltata; infissi interni in legno massello; infissi esterni (tipo a vasistas) in legno - alluminio con vetro camera (con grata metallica esterna); bagno con lavabo, bidè, vaso e vasca, piastrellato in ceramica fino a m. 1,80 circa da terra; lavanderia piastrellata fino ad un'altezza di m. 1,60 circa; cucina con pareti della zona cottura piastrellate in ceramica; portoncino d'ingresso blindato; garage con pavimentazione in gres, porta d'ingresso basculante con comando elettrico e punti luce al neon.

- Piano terra = pareti tinteggiati (nell'ingresso - salotto - cucina in due colorazioni con effetto stucco veneziano e con decori bianchi); soffitti tinteggiati (nell'ingresso - salotto - cucina con decori in gesso); pavimenti finiti in monocottura smaltata; infissi interni in legno massello (alcuni dei quali con riquadri in vetro); infissi esterni in legno - alluminio con vetro camera, con avvolgibili in alluminio comandati elettricamente e zanzariere; bagno con vasca, vaso, bidè e lavabo, piastrellato in ceramica fino a m. 2,40 circa da terra; bagno con box doccia, vaso, lavabo e bidè, piastrellato in ceramica fino a m. 2,40 circa da terra; balconi con pavimentazione in gres e ringhiera in ferro; ballatoio (lungo la facciata frontale ed, in parte, lungo i prospetti laterali del fabbricato) con pavimentazione in granito e ringhiera metallica; portone principale e portoncino laterale d'ingresso dotati di blindatura.

- Piano primo (sottotetto) = pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile; pavimenti in monocottura smaltata; infissi interni inesistenti; infissi esterni come al piano sottostante; vano bagno piastrellato in ceramica fino ad un'altezza di m. 1,80 circa, senza sanitari; balconi con pavimentazione in gres e ringhiera in ferro.

- I piani dell'abitazione sono collegati da scala interna finita in travertino.
 - L'area di pertinenza (corte) intorno al fabbricato, che si sviluppa su più livelli, è in parte coperta da pavimentazione in pietra ed, in parte, da prato. Posteriormente al fabbricato i livelli della corte sono collegati da scala finita in pietra, alla cui base insiste un piccolo forno a legna. Sono presenti alcune essenze arboree che arredano l'area a giardino e, lungo i confini, una siepe vegetale viva.

- Impiantistica: impianto idrico alimentato da rete comunale; impianto di riscaldamento, dotato di termosifoni in alluminio, e di produzione di acqua sanitaria alimentati da caldaia a gas metano; impianto elettrico sottotraccia (nel piano sottotetto da completare); impianto citofonico; impianto fognante allacciato a rete comunale. Gli impianti risultano privi di certificazione di conformità.

Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni sufficienti.

- Confini: nell'insieme il bene oggetto di pignoramento è delimitato dalla traversa V S. Antonio, dalla proprietà [redacted], dalla proprietà [redacted], dalla proprietà [redacted], dalla proprietà [redacted], dalla proprietà [redacted] dalla proprietà [redacted] salvi altri e più precisi confini.

- Posta ai piani seminterrato – terra – primo (sottotetto), sviluppa una **superficie lorda complessiva commerciale** di mq. 535,00² circa.

- Identificazione in Catasto Fabbricati (vedi all. nn. 1 - 2): intestata [redacted] - proprietà per 500/1000; [redacted] - proprietà per 500/1000;

- foglio 40, mappale 1039, categoria A/7, classe U, cons. 15,5 vani, Rendita € 1.080,69.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa o sintetica per confronto diretto

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, ufficio tecnico comunale, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Soverato / Chiaravalle C., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Ufficio del Territorio - Agenzia delle Entrate.

Sul valore dell'immobile determinato all'ordinarietà è stata applicata un abbattimento del 10% circa in ragione del carente stato di conservazione e manutenzione rilevato (riferito in particolar modo a diffuse infiltrazioni di umidità in alcune zone dell'immobile ed alla inutilizzabilità di alcuni servizi igienici dovute a guasti agli impianti non sistemati), peggiore (a distanza di 5 anni circa) rispetto a quello riscontrato in occasione dell'espletamento della ctu disposta nella procedura esecutiva immobiliare n. 76/2019.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
P. Fabbricato destinato ad abitazione ed accessori, con area di pertinenza	Mq. 535	€ 361.125,00	€ 361.125,00
Adeguamenti e correzioni della stima			
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:			€ 2.000,00
Prezzo base d'asta dell'immobile			
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:			€ 359.125,00

CAPITOLO II – RILASCIO APE (ATTESTAZIONI PRESTAZIONI ENERGETICHE)

Con riferimento alla situazione energetica si è provveduto, per l'immobile, alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (vedi all. n. 8 ctu dep. 30.10.2020 procedura n.76/2019).

CAPITOLO III - CONCLUSIONI

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice: Dr.ssa C. Di Credico

Curatore/Custode: dott. Rocco Guglielmo

Perito: dott. agr. Salvatore Alois

- **LOTTO DI VENDITA (individuato con il N. 14** nella ctu dep. 30.10.2020 nella procedura n.76/2019): Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a fabbricato con area di pertinenza circostante, ubicato in contrada S. Antonio (traversa V^a S. Antonio) di Chiaravalle Centrale, destinato ad abitazione ed accessori. Edificato su tre livelli (seminterrato, piano terra rialzato e primo piano o sottotetto, sviluppa una superficie lorda coperta abitabile di mq. 470,00 circa, oltre ad una superficie scoperta a balconi e ballatoio (al piano rialzato) di mq. 60,00 circa ed ad una superficie scoperta a corte di mq. 547 circa. E' dotato, inoltre, di superficie coperta sottotetto non abitabile di mq. 50 circa, allo stato rustico, uso soffitta.

L'edificio ha struttura in cemento armato (intonacato all'esterno) e tetto a falde con manto di coppi.

La superficie del piano seminterrato dell'edificio è suddivisa in ingresso – corridoio, cucina, studio, lavanderia, bagno, ripostiglio e garage; il piano terra rialzato si compone di ingresso – salone – zona cucina, 3 camere da letto, 2 bagni e ripostiglio; il piano primo (sottotetto), non ancora ultimato, è composto da n. 5 vani e corridoio.

- Confini: traversa V S. Antonio, proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] proprietà [redacted] e proprietà [redacted], salvi altri e più precisi confini.

- Identificazione catastale: Catasto Fabbricati di Chiaravalle Centrale – foglio 40, mappale 1039.

- **VALORE DI STIMA LOTTO DI VENDITA (individuato con il N. 14** nella ctu dep. nella procedura n.76/2019) = **€ 359.125,00 (euro trecentocinquantanovemilacentoventicinque/00)**

Catanzaro, 17.09.2025

Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Aloï

Allegati:

N. 1 = Visure catastali

N. 2 = Planimetrie immobili

N. 3 = Visure CCRRII

N. 4 = Verbale di sopralluogo

N. 5 = Specifica per spese e onorario