



TRIBUNALE DI CATANZARO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° **57/2024 R.G.E.** promossa da

MARTE SPV S.r.l.

contro



Giudice Esecuzione: dott.ssa Chiara DI CREDICO

Custode incaricato: avv. Amalia GARZANITI

Esperto incaricato: geom. Gianluca BULOTTA



RELAZIONE DI STIMA

Data: 12 marzo 2026



L'Esperto Stimatore



geom. Gianluca Bulotta





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



PREMESSA³

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE⁶

*1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO*⁶

*1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE*⁷

*1.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE*⁷

*1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE*⁷

*1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICIE*⁹

CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE¹²

*2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'*¹²

*2.2 – TITOLO EDILIZIO - ACCATASTAMENTO*¹²

*2.3 – CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ ED ENERGETICA*¹³

CAP 3 – STATO DI POSSESSO¹⁴

CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI¹⁵

CAP 5 – DIFFORMITÀ URBANISTICHE E CATASTALI¹⁷

CAP 6 – STIMA DELL'IMMOBILE¹⁹

*6.1 – CRITERI DI STIMA*¹⁹

*6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE*²⁰

*6.3 – VALORE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C.*²⁰

CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI²²

INDICE DEGLI ALLEGATI²³





PREMESSA

Nell'udienza del 13 novembre 2025, la Giudice delle Esecuzioni dott.ssa Chiara De Credico ha nominato il sottoscritto geom. Gianluca Bulotta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2872, quale esperto nella procedura n. 57/2024 R.G.E. promossa da MARTE SPV S.r.l. contro _____, accettando l'incarico affidatogli in data 15 novembre 2025.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2. 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, 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;*
- 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 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;*
- 7. l'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 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 via 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; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
10. 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.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 16 aprile 2026.



Premesso quanto sopra, il sottoscritto insieme al custode giudiziario avv. Amalia Garzaniti, si è recato presso l'immobile oggetto del procedimento, ubicato al civico n. 162/E di Viale Isonzo, quartiere Santa Maria del Comune di Catanzaro, in data 25 novembre 2025 alle ore 12:00, al fine di dare avvio alle operazioni peritali.

In tale occasione era presente l'esecutato _____ unitamente alla moglie, signora _____.

Sono state quindi eseguite le operazioni di rilievo fotografico e alcune misurazioni dell'immobile oggetto di stima, necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico affidato.

Le operazioni si sono concluse alle ore 13:45; successivamente è stato redatto il verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U., esaminati gli atti e la documentazione di causa, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati sul bene, nonché delle informazioni acquisite al fine di rispondere ai quesiti formulati dal G.E., e in adempimento di quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione di stima".

CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato nel Comune di Catanzaro, ai margini del popoloso quartiere Santa Maria, al civico n. 162/E di Viale Isonzo, in una porzione di villetta bifamiliare.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria (acquedotto e fognatura Comunale, scuole), nonché di piccole realtà commerciali quali alimentari, bar, pizzerie/rosticcerie tipiche dei quartieri come quello in esame. Inoltre, è vicina all'intersezione con la statale 106 VAR.

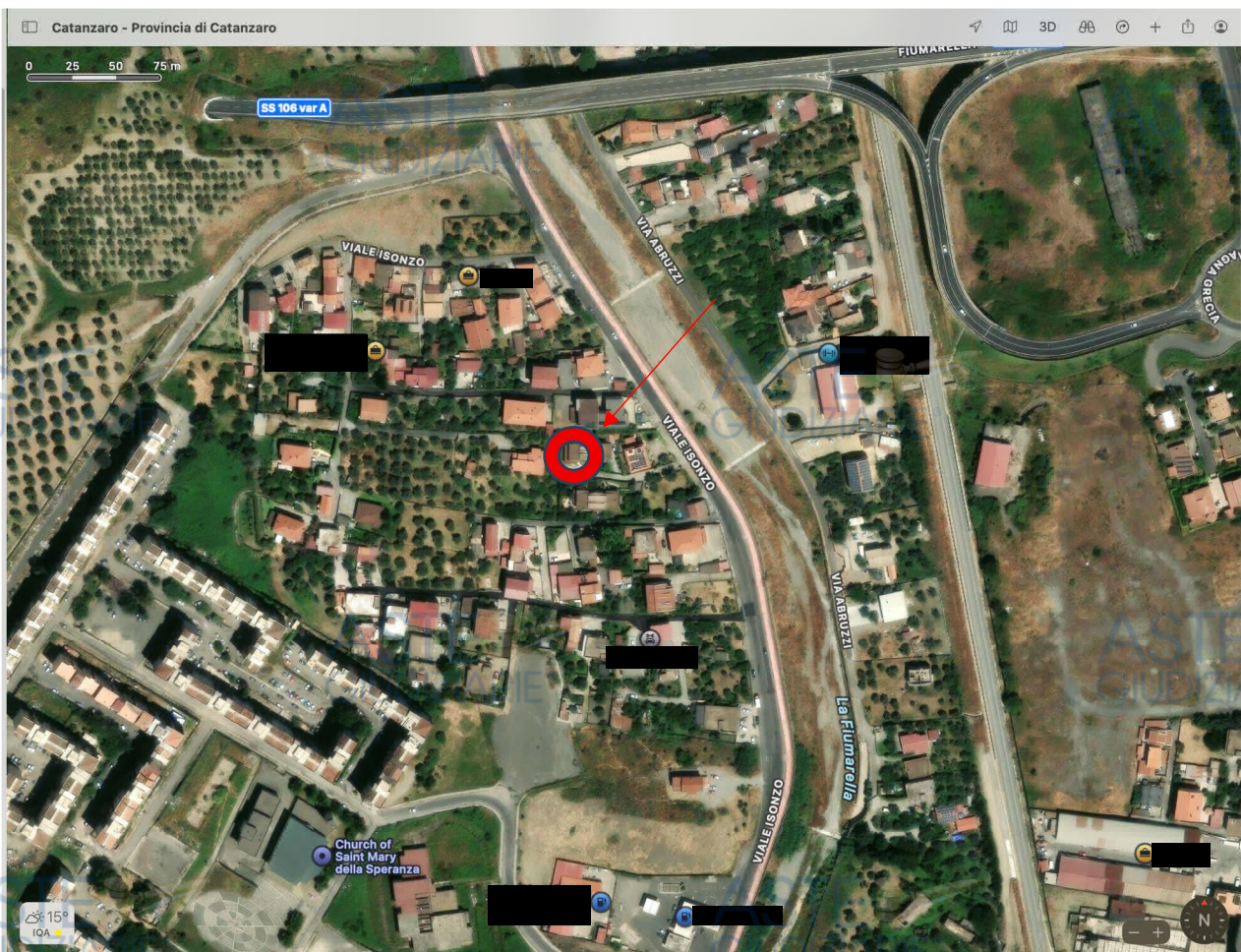


Immagine satellitare (Mappe di Apple®) con ubicazione dell'immobile oggetto della procedura



1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare pignorata risulta catastalmente censita in Catasto dei Fabbricati del Comune di CATANZARO al foglio 86 particella 1276 sub. 5, Viale Isonzo Snc, S1-T 1, Zona Censuaria 3^A, Cat. A/2¹, CL. U, Vani 6.5, R.C. Euro 419,62.



Intestazione:

- _____ nato a _____ il _____ Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;



I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, per come riportato nella nota di trascrizione.

1.3 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE



L'unità immobiliare in esame è ubicata civico n. 162/E di Viale Isonzo di Catanzaro, facente parte di una villetta bifamiliare a due piani fuori terra ed uno seminterrato.



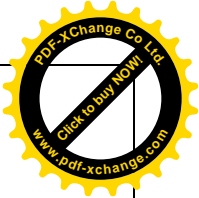
L'immobile confina a nord in parte con terreno distinto alla particella 525 di proprietà di _____, con corte di fabbricato distinto alla particella 524 in ditta a _____ e altri, a est in parte con unità immobiliare di proprietà dei signori _____ ed in parte con accesso comune, a sud con unità immobiliare di proprietà dei signori _____, ad ovest con terreno distinto alla particella 1386 di proprietà di _____.

. Per come riferito dall'esecutato non risulta esserci un condominio.



¹ Abitazione di tipo civile





L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli ed è dotata di accessi plurimi dalla corte esclusiva, in parte destinata a parcheggio e in parte a giardino.

Il piano seminterrato è composto da tavernetta con soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, studio e locale ripostiglio/dispensa; mediante scala interna si accede al piano terra leggermente rialzato, costituito da ampio soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno della zona notte, oltre a portico esterno. Dal piano terra, sempre tramite scala interna, si raggiunge il piano sottotetto, con altezza variabile da circa 0,80 m a 2,20 m, nel quale sono state ricavate due camere ed un bagno; il sottotetto è dotato di due finestre a vasistas e di un balcone. La villetta presenta finiture di buona qualità ed un normale stato di conservazione; è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori in alluminio, nonché di due caminetti a legna ubicati rispettivamente al piano seminterrato e al piano terra. L'impianto elettrico è munito di dispositivo salvavita; sono inoltre presenti impianto di allarme e portoncino d'ingresso blindato. Non risulta installato alcun impianto di climatizzazione estiva. Il giardino di pertinenza si presenta in buono stato di manutenzione; l'area antistante il cancello carrabile è utilizzata come parcheggio per autoveicoli.

Si segnala la presenza di una tettoia in legno posta sul lato sud-ovest dell'edificio, che, secondo quanto riferito dall'esecutato, sarebbe stata realizzata intorno all'anno 2018, ma che non risulta rappresentata nella planimetria catastale né supportata da idoneo titolo abilitativo rinvenuto agli atti comunali. Tali difformità, unitamente a quelle interne, saranno trattate nei successivi capitoli.

Si evidenzia, inoltre, che l'esecutato ha riferito come, in occasione di eventi meteorici eccezionali di particolare intensità, il piano seminterrato sia stato interessato da fenomeni di



allagamento, per come riporta la documentazione trasmessa in parte cartacea durante il sopralluogo ed in parte via e-mail in data 27/11/2025 dall'esecutato. A mitigazione di tali fenomeni risultano installate n. 3 pompe idrovore, collocate in appositi pozzetti all'interno del giardino di pertinenza.

1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI

TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE:

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Calcestruzzo armato
Solai	Misto in calcestruzzo armato/laterizio
Infissi esterni	Legno con vetro doppio taglio termico
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore giallo tenue
Pavimenti interni	Piastrelle di cotto al piano seminterrato/parquet piano terra e sottotetto
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia dotato di salvavita
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Presente impianto di riscaldamento/ACS con caldaia a gas. Presenti due caminetti uno nel piano S1 ed uno nel piano terra
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive Ministeriali)	Presente libretto d'impianto ma non aggiornato con iscrizione al catasto impianti della Regione Calabria (CIT-CAL) e con ultimo rapporto di controllo scaduto.



Dettaglio delle superfici utili

→ Superfici utili indicate nell'allegato 10 – Planimetria di rilievo

La superficie lorda abitabile (SLab) del piano terra, comprensiva delle superfici interne, dei tramezzi e dell'intero spessore dei muri perimetrali, desunta dai rilievi effettuati, è pari a mq 84,71.

Le superfici calpestabili del piano seminterrato (Ssem) e del sottotetto (Sst) risultano rispettivamente pari a mq 72,71 e mq 57,63. La superficie complessiva di portici e balcone (Spb) è pari a mq 53,07, mentre la corte misura circa mq 216 (Scor).

Il piano seminterrato e il piano sottotetto, sebbene ben rifiniti e utilizzati, non sono formalmente abitabili: il primo ha destinazione a deposito e cantina, con presenza dei tipici fenomeni di umidità di risalita in alcuni punti; il secondo costituisce un sottotetto praticabile ma non abitabile. Pertanto, ai fini estimativi, tali superfici sono considerate accessorie, fermo restando che la normativa vigente (L.R. n. 25/2022 e c.d. "Decreto Salvacasa") consente, a determinate condizioni, il loro eventuale recupero a fini abitativi previa specifica verifica tecnica.

La tettoia di circa mq 38,00 non è inclusa nel calcolo della superficie commerciale in quanto priva di titolo edilizio, come meglio specificato nel capitolo successivo.





Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica², si ottiene il valore della Superficie Commerciale (SC) per come segue.

$$Sc = S_{Lab} + 0,60 \times S_{sem} + 0,50 \times S_{st} + 0,33 \times S_{pb} + 0,20 \times S_{cor} =$$

$$Sc = 84,71 + (0,60 \times 72,71) + (0,50 \times 57,63) + (0,33 \times 53,07) + (0,20 \times 216) = 217,85$$

$$Sc = 217,85 \cong mq \ 218,00$$

Superficie Commerciale (Sc) = mq 218,00

² Guida alla stima delle abitazioni – DEI Multimedia



CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro/Relazione iniziale ing. Francesco Fabiano

L'immobile in parola è stato acquistato dal signor _____ con atto pubblico di compravendita del Notaio Paola Gualtieri del 29/09/2005 Rep. N. 140110, del quale è stata acquisita copia conforme in data 04/12/2024 dall'ing. Francesco Fabiano e che si trova depositata nel fascicolo telematico della procedura.

2.2 – TITOLO EDILIZIO - ACCATASTAMENTO

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro/archivio arch. Nisticò / Agenzia delle Entrate – Territorio piattaforma SiSTer

L'accesso agli atti presso il Settore Urbanistica e SUAP del Comune di Catanzaro, ha consentito l'acquisizione di documentazione ed elaborati progettuali in modo parziale, risultando incompleta la fase relativa alle varianti e alla finalizzazione dell'intervento edilizio. Al fine di colmare tali carenze documentali, è stato pertanto contattato il professionista incaricato della Direzione dei Lavori, che ha fornito ulteriore documentazione tecnica, consentendo la ricostruzione completa della storia autorizzativa dell'immobile.

L'unità immobiliare in esame è stata realizzata in forza di Permesso di Costruire n. 20650/03, rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 09/02/2004 alla società

, per la "costruzione di n. 2 edifici bifamiliari a schiera in Viale Isonzo – località Santa

Maria", con successiva variante in D.I.A.³ prot. n. 13420 del 04/03/2006.

³ Denuncia d'Inizio Attività



È stata successivamente rilasciata dichiarazione di agibilità⁴ con prot. n. 90130 del 07/12/2006.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade in "Zona Territoriale Omogenea B5 – Zona residenziale di completamento", come da Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 23/01/2026.

Per quanto riguarda l'accatamento, l'unità immobiliare risulta censita come segue:

- Tipo Mappale del 21/02/2005 – pratica n. CZ0032307;
- DOCFA del 22/02/2005 – pratica n. CZ0033365, con causale "Costituzione".

2.3 – CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ ED ENERGETICA

- Dichiarazione di Agibilità ai sensi degli artt. 24-25 del d.P.R. 380/2001 rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 07/12/2007 con prot. 90130 (allegato 5);
- Non risultando l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.) il libretto d'impianto fornito non riporta il bollino che ne comprova l'iscrizione in Catasto regionale degli Impianti termici (CIT-CAL) e riporta un rapporto di verifica dell'efficienza scaduto; pertanto, al momento non è stato possibile redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica⁵.
L'esecutato si è impegnato a fornire la documentazione aggiornata nel breve periodo, ed una volta acquisita, il sottoscritto potrà rilasciare l'A.P.E. nei tempi tecnici necessari.

⁴ Artt. 24 e 25 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

⁵ https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria_Domande&Risposte.pdf



CAP 3 – STATO DI POSSESSO

Dal sopralluogo del 25/11/2025 è emerso che l'immobile pignorato è occupato dall'esecutato, che vi risiede con il proprio nucleo familiare, come da certificazione ANPR⁶; l'immobile costituisce pertanto abitazione principale. Dalle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro non risultano contratti di locazione registrati anteriormente al pignoramento⁷.



⁶ Allegato 11

⁷ Allegato 4





CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / Agenzia delle Entrate - piattaforma SiSTer

Domande giudiziali ed altre trascrizioni:

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:

non risultano

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Il CDU rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 23/01/2026 recita *“che per detto bene non È stata effettuata la procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data). Tale procedura deve essere effettuata entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell’emanazione del permesso di costruire; il settore demandato della Regione Calabria interpellato in merito, con apposita istanza di accesso atti inviata in data 07/01/2026, ha riscontrato in data 06/03/2026 confermando quanto riportato nel CDU.⁸*

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

non risultano

Convenzioni matrimoniali/ provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge / altro:

non risultano

Esistenza di oneri condominiali

Nel fabbricato non esiste condominio

Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della

procedura:

1. ISCRIZIONE del 30/09/2005 - Registro Particolare 5257 Registro Generale 21140 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 140111/37421 del 29/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

⁸ Vedasi allegato 8



2. ISCRIZIONE del 08/11/2006 - Registro Particolare 3605 Registro Generale 20801 Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 143359/39243 del 06/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
3. TRASCRIZIONE del 20/06/2024 - Registro Particolare 7773 Registro Generale 9248 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 1599 del 16/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. ISCRIZIONE del 31/07/2025 - Registro Particolare 1329 Registro Generale 1131Pubblico ufficiale GUALTIERI PAOLA Repertorio 140111 del 29/09/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.





CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Le difformità rilevate nell'immobile, già descritte nei capitoli precedenti, riguardano sostanzialmente la diversa distribuzione interna di alcuni ambienti e la presenza di una tettoia in legno addossata al lato sud-ovest della villetta.

Le modifiche interne risultano sanabili mediante procedura di Accertamento di Conformità Edilizia ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., comprensiva del necessario aggiornamento catastale allo stato di fatto.

La tettoia, realizzata presumibilmente nel 2018 secondo quanto dichiarato dall'esecutato, non risulta supportata da idonea documentazione amministrativa né rappresentata nelle planimetrie catastali. A seguito degli accertamenti presso il Comune, non sono emersi titoli abilitativi. Tale manufatto, per ragioni connesse alla normativa antisismica, non è suscettibile di sanatoria; pertanto, ai fini del ripristino della conformità urbanistica, se ne rende necessaria

la rimozione.

I relativi costi sono quantificati nel computo metrico allegato, redatto sulla base del Prezziario Regionale OO.PP. 2025⁹, da eseguirsi contestualmente alla sanatoria delle difformità interne.

Si analizza di seguito il costo per il conseguimento della conformità (Cconf):

Oblazione ¹⁰€ 1.032,00

⁹ <https://www.regione.calabria.it/edilizia-infrastrutture-e-mobilita/prezzario-regionale-oo-pp/>

¹⁰ Importo tabellare da versare in favore della tesoreria comunale, salvo richiesta di conguaglio



Diritti di segreteria comunale ¹¹	€ 125,00
Oneri professionali SCIA ¹²	€ 3.252,50
Costo lavori di rimozione tettoia.....	€ 6.662,53

Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale:

€ 11.072,03 (euro cinquemilannovecentonovanta/40)



¹¹ <https://www.comune.catanzaro.it/files/edilia%20privata%20-%20sue/2025/Allegato%20A/tabella%20diritti%20di%20segreteria.pdf>

¹² Comprende stesura e presentazione di SCIA in sanatoria su portale SUE e variazione catastale comprensiva dei relativi tributi (escluse eventuali sanzioni di cui all'articolo 28, comma 1, del Regio decreto-legge n. 652/1939), IVA e CNP.





CAP 6 – STIMA DELL’IMMOBILE

6.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare/portale “immobiliare.it”/“Guida alla stima delle abitazioni” quarta edizione – DEI Multimedia Editore

Sulla base dei criteri illustrati nel precedente paragrafo e in conformità a quanto previsto dall’art. 568 c.p.c., il valore di mercato dell’immobile è stato determinato mediante l’applicazione del metodo diretto di comparazione, assumendo quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell’unità immobiliare e il valore medio unitario di mercato desunto dalle indagini effettuate.

La superficie commerciale dell’immobile, determinata secondo i criteri estimativi comunemente adottati e già analiticamente illustrati, risulta pari a Sc = 218,00 mq.

Il valore medio unitario di mercato, ricavato sulla base delle fonti ufficiali (OMI – Agenzia delle Entrate) e delle ulteriori indagini di mercato svolte¹³, è stato assunto in misura pari a Vmu = 920,00 €/mq, ritenuto congruo e rappresentativo del segmento di mercato di riferimento.

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche specifiche dell’immobile oggetto di stima, sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

¹³ Vedasi allegato 7





$K_1 = 1,15$, relativo alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, trattandosi di porzione di villino con buone qualità costruttive, finiture di livello superiore alla media e presenza di corte esclusiva pertinenziale;

$K_2 = 0,85$, relativo alla posizione e al contesto di ubicazione, tenuto conto della localizzazione dell'immobile e delle criticità ambientali riscontrate in occasione di eventi meteorici eccezionali;

$K_3 = 1,05$, relativo allo stato manutentivo, in considerazione delle buone condizioni generali di conservazione dell'immobile.

6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore di mercato dell'immobile (V) è pertanto determinato mediante la seguente relazione:

$$V = Sc \times Vmu \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

Sostituendo i valori numerici:

$$V = 218,00 \times 920,00 \times 1,15 \times 0,85 \times 1,05$$

da cui si ottiene un valore di mercato pari a:

$$V = \text{€ } 205.849,77$$

6.3 – VALORE DI STIMA AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C.

Il valore di stima dell'immobile è determinato assumendo quale riferimento il valore di mercato risultante dalla precedente analisi estimativa, al quale vanno detratti i costi necessari per il conseguimento della conformità urbanistica e catastale del bene, così come puntualmente indicati nel Capitolo 5 della presente relazione.



In particolare:

Valore di mercato dell'immobile (V): € 205.849,77

Costi per il conseguimento della conformità urbanistico-catastale (Cconf): € 11.072,03



Il valore di stima è pertanto determinato come segue:

Valore di stima = V – Cconf = € 205.849,77 – € 11.072,03 = € 194.777,74



Tale importo, opportunamente arrotondato secondo criteri di prudenza estimativa e in conformità alla prassi adottata nei procedimenti esecutivi, viene fissato in:

€ 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00)





CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 162/E di Viale Isonzo di Catanzaro, porzione di villetta bifamiliare su tre livelli con giardino.



Dati catastali:

Comune di CATANZARO al foglio 86 particella 1276 sub. 5, Viale Isonzo Snc, S1-T 1, Zona Censuaria 3^, Cat. A/2, CL. U, Vani 6.5, R.C. Euro 419,62.

Classe energetica: Indefinita¹⁴



Valore di mercato dell'immobile (V): € 205.849,77

Costi per conseguimento conformità (Cconf): € 11.072,03



Valore di stima: € 195.000,00 (euro centonovantacinquemila/00)



¹⁴ Da definire con APE





INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 25/11/2025;
2. Documentazione fotografica;
3. Visure e planimetrie catastali;
4. Accesso atti Agenzia delle Entrate;
5. Accesso atti Comune di Catanzaro/Arch. Nistico’;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);
7. Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate/portale web Immobiliare.it;
8. Accesso atti presso Settore Agricoltura Regione Calabria/Usi Civici;
9. Ispezioni Ipotecarie;
10. Rilievo Immobile;
11. Certificato ANPR;
12. Documentazione fornita dall’esecutato;
13. Computo metrico lavori ripristino conformità.

Il Consulente Tecnico d’Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 23 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell’Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, 12 marzo 2026



L’ Esperto stimatore
Geom. Gianluca Bulotta