



**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione immobiliare n° **7/2024 R.G.E.** promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

contro



**Giudice Esecuzione:** dott.ssa Chiara DI CREDICO

**Custode incaricato:** avv. Domenico De Marco

**Esperto incaricato:** geom. Gianluca BULOTTA



**RELAZIONE FINALE**

Data: 14 dicembre 2024



Il C.T.U.



geom. Gianluca Bulotta



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b><u>PREMESSA</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</u></b>	<b><u>6</u></b>
<b><u>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>1.3 – DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>1.3.2 – DETTAGLIO AMBIENTI E SUPERFICI</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b><u>CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA’ - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA’</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATAMENTO</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b><u>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</u></b>	<b><u>12</u></b>
<b><u>CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>4.1 – ACCESSO ATTI ATERP CALABRIA</u></b>	<b><u>14</u></b>
<b><u>CAP 5 – DIFFORMITA’ URBANISTICHE E CATASTALI</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b><u>CAP 6 – STIMA DELL’IMMOBILE</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>6.1 – CRITERI DI STIMA</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>6.2 – STIMA DELL’IMMOBILE</u></b>	<b><u>18</u></b>
<b><u>6.3 – VALORE DI STIMA</u></b>	<b><u>19</u></b>
<b><u>CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b><u>INDICE DEGLI ALLEGATI</u></b>	<b><u>21</u></b>



## PREMESSA

Con Ordinanza del 2 agosto 2024, 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. 7/2024 R.G.E. promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. [REDACTED], accettando l'incarico affidatogli in data 6 agosto 2024.

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 gennaio 2025, previo deposito di breve relazione scritta in ordine ai punti 1) 2) e 3) con allegata documentazione fotografica, all'esito del necessario sopralluogo.

Ciò premesso, in data 16 settembre 2024 alle ore 18:00, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario, avv. Domenico De Marco si è recato presso l'immobile oggetto del procedimento, sito al civico n. 18 di Via della Resistenza, quartiere S. Maria del Comune di Catanzaro, per dare avvio alle operazioni peritali. In tale circostanza erano presenti gli esecutati, [REDACTED] precedentemente avvisati. È stato fatto un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di dell'immobile oggetto di stima, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico. Le operazioni si sono concluse alle ore 18.45 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., nonché dopo aver depositato "relazione iniziale" con allegati (1-5) in data 21 settembre 2024, adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".

## CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

### 1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto del procedimento in parola è ubicato nel Comune di Catanzaro, nel quartiere S. Maria, all'interno di una zona costituita da abitazioni popolari, immediatamente alle spalle di Viale Cassiodoro.

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 periferici come quello in esame.

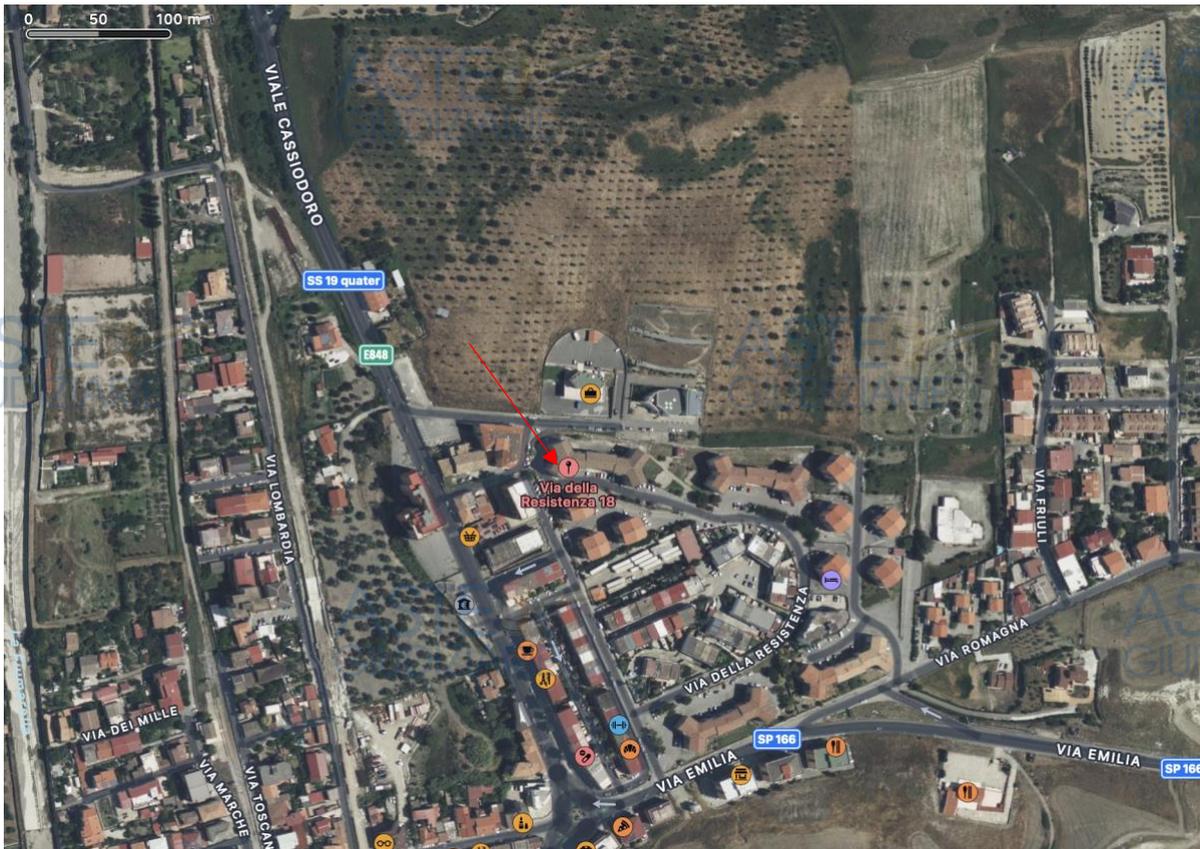


Immagine satellitare (Google Maps) con ubicazione degli immobili oggetto del procedimento



## 1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Risulta catastalmente censita in Catasto dei Fabbricati del Comune di CATANZARO al foglio 74 particella 162 sub. 4, Via della Resistenza, 18 (catastalmente 10) P. 1, Cat. A/4, CL. 3, Vani 5, R.C. Euro 206,58.



Intestazione:

- [REDACTED]
- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED]
- Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni.



I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



## 1.3 – DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

### 1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 18 di Via della Resistenza di Catanzaro, al primo piano senza ascensore di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

L'immobile confina con vano scale, con unità immobiliare di altra proprietà, con Via della Resistenza. Lo stesso fa parte di un condominio denominato "Condominio Via della Resistenza 18" che risulta essere amministrato dall'[REDACTED], per come riferito dagli esecutati.

L'appartamento in oggetto è costituito da un ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, due camere da letto, bagno e piccolo ripostiglio; si presenta finiture medie ed in normale stato d'usura. Gli impianti risultano efficienti in medie condizioni d'uso.



L'immobile fa parte di un complesso immobiliare realizzato negli anni Settanta in regime di E.R.P.<sup>1</sup>, per come si desume dall'atto di compravendita di cui al successivo punto 2.

### 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/alluminio taglio termico
Porte interne	Legno tamburato
Pareti esterne	Intonaco civile con tinteggiatura finale di colore rosa tenue
Pavimenti interni	Piastrelle di gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia con quadretto 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	Autonomo con caldaia a gas metano
Impianto di climatizzazione	Presente condizionatore nel soggiorno
Libretto di impianto (secondo direttive ministeriali)	Non Presente

<sup>1</sup> Edilizia Residenziale Pubblica

### Dettaglio delle superfici utili

- Cucina: mq 14,67
- Soggiorno/salotto: mq 24,92
- Camera da letto matr.: mq 14,62
- Camere da letto ragazzi: mq 14,77
- Disimpegno: mq 4,56
- Bagno: mq 5,66
- Ripostiglio: mq 2,43
- Balcone cucina: mq 5,28
- Balcone sogg.: mq 4,58

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalle risultanze dei rilievi è pari a mq 96,60 circa.

I balconi sono complessivamente di mq 9,86, considerati come superficie accessoria (Sa).

Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica<sup>2</sup>, si ottiene il valore della **Superficie Commerciale**

(Sc):

$$Sc = SL + 0,10 \times Sa = 96,60 + (0,10 \times 9,86) = 97,58 \cong \text{mq } 98,00$$

**Superficie Commerciale (Sc) = mq 98,00**

<sup>2</sup> 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

L'immobile in parola è stato acquisito [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Si fa presente che, in tale atto, si fa menzione ad una "cantina" di pertinenza all'immobile, peraltro non presente nella relativa planimetria catastale, la cui esistenza è stata esclusa sia nella prima fase del sopralluogo, sia dal riscontro dell'amministratore di condominio<sup>4</sup>, che ha riferito altresì l'inesistenza nelle relative tabelle millesimali, e in infine da ulteriore sopralluogo effettuato con quest'ultimo<sup>5</sup>, al fine di sincerarsi dell'effettiva inconsistenza di quanto riportato nell'atto, che verosimilmente è da ascrivere ad un mero errore materiale nella redazione del documento. Ad ogni modo tale circostanza non influisce nella stima dell'immobile.

### 2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro /ATERP Calabria/ Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SISTer

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 18 di Via della Resistenza di Catanzaro, al piano piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra. Il fabbricato fa parte di un

<sup>3</sup> Allegato 4

<sup>4</sup> Cfr allegato 10

<sup>5</sup> Cfr verbale del 04/12/2024

compleso immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari, con Licenza Edilizia n. 4481 rilasciata dal in data 04/10/1969. L'accesso agli atti presso il Settore Edilizia Privata del comune di Catanzaro del 05/10/2024, le cui risultanze acquisite in data 22/10/2024, ha restituito la pratica di completa di elaborati.

La planimetria catastale in atti dell'immobile risulta essere stata acquisita in data 30/11/1971.

Dal punto di vista prettamente urbanistico, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura, ricade in "Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale saturata – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti" secondo il PRG Comunale vigente<sup>6</sup>.

Per come anticipato nella relazione iniziale, vi sono delle incongruenze poiché non vi è corrispondenza con lo stato di fatto né con la planimetria catastale presente in atti né con gli elaborati presenti negli allegati progettuali rilasciati dal comune. La difformità riscontrata è sostanzialmente la distribuzione interna. Tale aspetto rilevante ai fini della commerciabilità del bene verrà meglio esplicitato nei successivi capitoli.

### 2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA

- Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità;
- Non risulta l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.) Non essendo presente il libretto d'impianto<sup>7</sup>, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Qualora venisse acquisito, ovvero rilasciato da ditta abilitata che ne eseguirà l'iscrizione in catasto

<sup>6</sup> [https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione\\_e\\_Governo\\_del\\_Territorio/TAV\\_D-Model.pdf](https://www.comune.catanzaro.it/files/old/Trasparenza/Pianificazione_e_Governo_del_Territorio/TAV_D-Model.pdf)

<sup>7</sup> [https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria\\_Domande&Risposte.pdf](https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria_Domande&Risposte.pdf)

regionale impianti (CIT-CAL), il sottoscritto potrà rilasciare l'A.P.E. nei tempi tecnici necessari;

- Non risulta certificazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. 37/08 ex 46/90).

### CAP 3 – STATO DI POSSESSO

Durante la fase di sopralluogo si è potuto accertare l'immobile è in possesso degli esecutati, i quali risiedono unitamente a

che risulta essere l'abitazione principale di quest'ultimi.

Da risultanze delle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro, non risultano contratti registrati alla data antecedente il pignoramento<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Cfr allegato 13

<sup>9</sup> Cfr allegato 5

## CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: Settore Edilizia Privata del Comune di Catanzaro / ATERP Calabria/ 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:**

non risultano<sup>10</sup>

### **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

non risultano

### **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

non risultano.

### **Esistenza di oneri condominiali**

Risulta a carico degli esecutati un insoluto pari ad euro 943,69, per come riportato nel documento rilasciato dall'amministrazione condominiale in data 27 novembre u.s.<sup>11</sup>; si fa presente che le spese condominiali annue per la gestione ordinaria sono pari ad **euro 235,00** circa per come si evince dal bilancio allegato.

<sup>10</sup> L'area in oggetto non risulta tra le aree soggette ad uso civico e non è presente nell'estratto tabellare del Registro generale degli usi civici della Regione Calabria (<https://www.regione.calabria.it/wp-content/uploads/2024/09/Estratto-tabellare-aggiornato-al-27-09-2024.pdf>), ad ogni modo è stato effettuato accesso atti al settore demandato per il quale si è in attesa delle risultanze. Qualora l'esito fosse positivo sarà tempestivamente comunicato - Cfr allegato 12

<sup>11</sup> Cfr allegato 10

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

**procedura:**

**Iscrizioni**

ISCRIZIONE [REDACTED]

ISCRIZIONE d [REDACTED]

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE del [REDACTED]

**4.1 – ACCESSO ATTI ATERP CALABRIA**

L'accesso agli atti all'ATERP Calabria ha consentito di escludere la presenza sull'immobile di diritto di prelazione o altro vincolo riconducibile all'immobile. Difatti nel riscontro, si fa allega la delibera [REDACTED] con la quale si determina l'estinzione della prelazione sull'alloggio in oggetto, allora in ditta al precedente proprietario [REDACTED]

<sup>12</sup> Cfr allegato 7

**CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI**

Le difformità presenti nell'immobile oggetto della procedura, enunciate nel precedente capitolo, riguardano sostanzialmente la diversa distribuzione degli ambienti interni devono essere certamente sanati, onde consentirne la commerciabilità del bene.

Pertanto, andrà attuato senza indugio un "Accertamento di Conformità Edilizia" nei termini previsti dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (T.U. in materia edilizia) con le modifiche introdotte dal recente decreto c.d. "Salva Casa". L'iter dovrà prevedere ovviamente l'aggiornamento catastale.

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

Oblazione <sup>13</sup> .....	€ 1.000,00
Diritti di segreteria comunale <sup>14</sup> .....	€ 64,20
Oneri professionali SCIA <sup>15</sup> .....	€ 3.252,50
Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale:	

**€ 4.316,70 (euro quattromilatrecentosedici/70)**

<sup>13</sup> Importo tabellare da versare in favore della tesoreria comunale, salvo richiesta di conguaglio

<sup>14</sup> <https://www.comune.catanzaro.it/files/edilia%20privata%20-%20sue/dirittisegreteria2022.pdf>

<sup>15</sup> Comprende stesura e presentazione 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 - "Guida alla stima delle abitazioni" quarta edizione – DEI Multimedia Editore

Prima di procedere con la mera valutazione dell'immobile in parola, bisogna fare una premessa: c'è un problema di fondo in quanto, chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il giusto prezzo che un determinato bene deve avere. Tuttavia, il prezzo per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un punto di incontro tra due ipotetiche volontà: dell'acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione. Naturalmente alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. A questo punto bisogna fare ricorso ad una metodologia scientificamente corretta e al contempo semplice. Il metodo diretto per comparazione è quella particolare stima, a detta dei teorici, che ci permette di arrivare ad un risultato che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Si basa sulla comparazione con esperienze di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nella medesima zona, reperendo un certo numero di dati storici, effettivamente riscontrati in operazioni di compravendita inserendo il bene da stimare nel gradino che presenta maggiori analogie. Inoltre, bisogna considerare che ci sono dei fattori che influenzano il valore nella stima di immobili, facendolo discostare rispetto a quello medio di mercato, che sono i seguenti:

- le caratteristiche dell'immobile;
- la posizione dell'immobile;





lo stato di manutenzione dell'immobile.



Il primo fattore esprime la qualità dell'immobile, rispetto a quelli medi della zona in esame; pertanto, si userà un coefficiente (K1) da moltiplicare per il valore complessivo dell'immobile.

Il secondo ne analizza la sua posizione e ne esprime un apprezzamento in base al piano, alla esposizione, al rumore ecc. utilizzando un ulteriore coefficiente (K2) qualora si ravvisi uno o più di tali caratteristiche. Il terzo ed ultimo fattore tiene conto di eventuali spese per la manutenzione straordinaria che eventualmente si dovranno affrontare che influiscono sul valore, attraverso un coefficiente di deprezzamento (K3). I suddetti coefficienti verranno applicati nei singoli casi della stima degli immobili oggetto di valutazione, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella letteratura tecnica.



Definito il metodo di stima, da indagini effettuate presso gli operatori immobiliari, confermate anche dalle quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fonte sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) Anno: 2024 Semestre: I) è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili a quella in esame, site nella Frazione S. Maria del comune di Catanzaro, oscilla da 950,00 Euro/mq a 1150 Euro/mq)<sup>16</sup>. Essendo un alloggio popolare, si ritiene congruo assumere il valore minimo di **950,00 Euro/mq**.



16

[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/stampa.php?id=2157&pr=CZ&co=C352&linkzona=CZ0000827&idstrada=&anno\\_semestre=20241&fasciazona=Periferica/S.MARIA%2520CENTRO&utilizzo=Residenziale&codzona=D6&lingua=IT&bt1=Mostra%2520valori&E=16.615082&N=38.869821](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=CZ&co=C352&linkzona=CZ0000827&idstrada=&anno_semestre=20241&fasciazona=Periferica/S.MARIA%2520CENTRO&utilizzo=Residenziale&codzona=D6&lingua=IT&bt1=Mostra%2520valori&E=16.615082&N=38.869821)





$$V_{mu} = € 950,00/mq$$



Avendo a disposizione tutti gli elementi, insieme alla consistenza data dalla Superficie Commerciale precedentemente calcolata, si procede con la stima vera e propria nel seguente capitolo.



## 6.2 – STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:



$$V = S_c \times V_{mu} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$



Dove si hanno i seguenti parametri:

$$S_c = 98,00 \text{ mq}$$



$$V_{mu} = 950,00 \text{ €/mq}$$

$K_1 = 0.90$  (Trattasi di unità immobiliare ubicata in una buona posizione rispetto al



contesto ed in medie condizioni di manutenzione. Si rileva l'ammaloramento dei sotto balconi)



$K_2 = 1.10$  (L'immobile è posizionato al primo piano di un immobile senza ascensore)

$K_3 = 0,70$  (l'immobile condominiale non è in condizioni ottimali di conservazione, andranno eseguiti nel medio periodo alcuni interventi sulle facciate e sui frontolini dei balconi)



Sostituendo i valori otterremo:



$$V = 98,00 \times 950,00 \times 0,90 \times 1,10 \times 0,70 = € 64.518,30$$





### 6.3 – VALORE DI STIMA



Il valore di stima è dato dal suddetto valore a cui va sottratto sia l'importo per il conseguimento della conformità urbanistico-catastale, trattato al precedente capitolo 5.

- Valore di mercato immobile (V): € 64.518,30
- Costi per conseguimento conformità (Cconf): € 4.316,70



**Valore di stima:**  $V - Cconf = € 64.518,30 - € 4.316,70 = 60.201,60$

**≅ € 60.200,00 (euro sessantamiladuecento/00)**



\*\*\*



CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

L'unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 18 di Via della Resistenza di Catanzaro, al primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra.

Dati catastali:

**Comune di CATANZARO al foglio 74 particella 162 sub. 4**, Via della Resistenza, 18  
(catastalmente 10) P. 1, Cat. A/4, CL. 3, Vani 5, R.C. Euro 206,58.

Classe energetica: **Non definita**<sup>17</sup>

Valore di mercato dell'immobile (V): **€ 64.518,30**

Costi per conseguimento conformità (Cconf): **€ 4.316,70**

**Valore di stima: € 60.200,00 (euro sessantamiladuecento/00)**

<sup>17</sup> La classe energetica verrà definita a seguito di A.P.E. al momento non rilasciabile in quanto l'immobile è mancante del libretto d'impianto.

## INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 16/09/2024;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visura catastale e planimetria catastale;*
4. *Titolo di Proprietà;*
5. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
6. *Accesso atti Comune di Catanzaro;*
7. *Accesso atti ATERP Calabria;*
8. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate;*
9. *Ispezioni Ipotecarie;*
10. *Accesso atti presso Amministrazione condominiale e verbale del 04/12/2024;*
11. *Rilievo Immobile;*
12. *Accesso atti presso Settore Agricoltura Regione Calabria/Usi Civici;*
13. *Certificati anagrafe.*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Catanzaro, 14 dicembre 2024

Il C.T.U. esperto stimatore

*Geom. Gianluca Bulotta*