



**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**



**Esecuzione Forzata**



**MARTE SPV S.R.L.**  
**Partita IVA: 04634710265 - Codice Fiscale: 04634710265**  
**Con sede legale alla via**  
**Vittorio Alfieri 1 - Conegliano (TV)**

contro



**E**

**ATA A**



**N. R. G. E.**  
**23/2024**



**Giudice d.ssa CHIARA DI CREDICO**



**ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO**



*Tecnico incaricato: geom. Francesco Catalano  
iscritto al collegio dei geometri della provincia di  
Catanzaro al N. 2732*

*C.F. CTFNC76M18C352F - P.Iva 02213480797*

*con studio in Satriano (CZ)  
Via Corso Vittorio Emanuele 276  
cellulare: 3473023970pec.:*

*[francesco.catalano1@geopec.it](mailto:francesco.catalano1@geopec.it)*



<b>Conferimento incarico e mandato ricevuto.....</b>	<b>3</b>
<b>Premessa.....</b>	<b>6</b>
<b>Svolgimento operazioni di sopralluogo.....</b>	<b>7</b>
<b>Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....</b>	<b>7</b>
<b>Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene .....</b>	<b>9</b>
<b>Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....</b>	<b>12</b>
<b>Punto 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 .....</b>	<b>13</b>
<b>Punto 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); .....</b>	<b>13</b>
<b>Punto 5 - Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati; .....</b>	<b>20</b>
<b>Punto 6 - In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli; .....</b>	<b>22</b>
<b>Punto 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</b>	

Giudice D.ssa Chiara de Credico  
Perito: Geom. Catalano Francesco





## Conferimento incarico e mandato ricevuto

Il **Giudice delle Esecuzioni, dottoressa CHIARA DI CREDICO**, ha nominato il sottoscritto, **Geom. Francesco Catalano**, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Catanzaro col n. **2732** esperto stimatore nella Procedura Esecutiva n. **23/2024 R.G. Espr.**, ed ha disposto che, l'esperto stimatore 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 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 n. **132/2015**:

**Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;

**Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;

**Punto 03** 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;

**Punto 04** 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);

**Punto 05** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;

**Punto 06** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

**Punto 07** 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







Con **Atto di Pignoramento**, notificato in data **18/03/2024**, ai signori

(  
), la **MARTE SPV S.R.L.** Partita IVA: **04634710265 - Codice Fiscale: 04634710265** Con sede legale alla via Vittorio Alfieri 1 – Conegliano (TV) , Con **Con l'Avv. AVV. FEDERICA ORONZO** , CF: **RNZFRC72L42D122X**, PEC: **federicaoronz@ordineavvocatiroma.org**, del foro di Roma, come da procura in calce all'atto di precetto notificato, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio sito a Roma, in Via Lucullo n. 3, ha chiesto contro i signori

per come sopra generalizzato, fosse eseguito il pignoramento sui seguenti immobili, di proprietà dello stesso, sito nel Comune di **CARDINALE (CZ)**, **Via IV Novembre num. 20**, e precisamente:

**BENI IMMOBILI:**

**1- FABBRICATO SITO Via IV Novembre num. 20, Cardinale (CZ)**

**Tipo Catasto: Urbano**

**Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico**

**Dati Catastali:**

**Foglio: 5 particella: 686 sub: 1,**

**Classamento:**

**Rendita: Euro 296,96**

**Classe 3, Consistenza 5 vani**

**Piano T - 1 - 2**

**Dati di superficie: Totale: 137 m2 Totale escluse aree scoperte b): 135 m2**



## Svolgimento operazioni di sopralluogo



Le **operazioni peritali** hanno avuto inizio in data **04/09/2024 alle ore 15:44** presso l'immobile pignorato, in **CARDINALE (CZ), VIA IV NOVEMBRE 20**, previa comunicazione alle parti.

Nell'occasione, alla presenza: dei signori

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, assistiti dall'avvocato C. \_\_\_\_\_ e e dal custode AVV. DOROLINDA CASCIO, il sottoscritto ha eseguito un'ispezione generale del bene pignorato e un rilievo metrico (Cfr. **Al. 1** - "Verbale di sopralluogo").

Sono state inoltre eseguite diverse riprese fotografiche all'interno e all'esterno del bene oggetto di pignoramento (Cfr. **Al. 2** - "Documentazione fotografica")

Alle ore **16:20**, dopo aver dato preventiva lettura del verbale di sopralluogo, riservandosi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, lo stesso è stato confermato è sottoscritto dagli astanti (Cfr. **Al. 1**).

### Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Per il bene oggetto di pignoramento, identificati :

**1- FABBRICATO SITO VIA IV Novembre 20, Cardinale (CZ) catastalmente identificato nel NCEU sul Foglio: 5 Particella: 686 sub 1.**

La certificazione risale ad un atto di compravendita ed infatti, l'immobile è pervenuto ai signori \_\_\_\_\_ con Atto del 04/11/2004

Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 50945 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15463.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/11/2004.







**Punto 1 – L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene**

Proprietà per la quota di 1/1 :

**2- FABBRICATO SITO VIA IV Novembre 20 , Cardinale (CZ) catastalmente identificato nel NCEU sul Foglio: 5 Particella: 686 sub 1.**

Il bene è localizzato con le coordinate geografiche: 38.652950047, 16.384843779, confinante Via IV Novembre , area comunale e distacco su altre abitazioni e precisamente con la particella foglio 5 686 e 2;

La storia catastale del terreno su cui insiste il fabbricato è la seguente:

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio economico popolare a schiera edificato presumibilmente intorno alla fine degli anni 70.

Il bene pignorato è ubicato nel Cardinale (CZ), in un'area di Espansione nel quartiere Novalba, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione, ed ha accesso dalla strada pubblica.

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra, oltre sottotetto, con struttura portante in muratura, solai in latero cemento, chiusure perimetrali in laterizio e copertura a tetto.

**L'unità immobiliare censita in catasto come abitazione di tipo economico**

**Dati Catastali: FABBRICATO SITO Via IV Novembre num. 20, Cardinale (CZ)**

**Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico**

**Dati Catastali: Foglio: 5 particella: 686 sub: 1, Classamento: Rendita: Euro**

**296,96 Classe 3, Piano T - 1 – 2, Dati di superficie: Totale: 137 m2 Totale**

**escluse aree scoperte b): 135 m2, in uso ed utilizzo dai signori**

**e famiglia ha una consistenza di**

**5 vani e si compone di**

**Piano terra :** unico ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina abitabile e da una scala che da accesso al piano primo;

**piano primo:** camera da letto padronale, servizio igienico, cameretta e piccolo ripostiglio.

**L'unità immobiliare si presenta modestamente arredata.**



Le finiture interne dell'unità immobiliare sono di tipo classico, con: pavimenti, battiscopa e rivestimenti in gres, soglie in marmo naturale dello spessore di 3 cm, ingressi con serranda e infisso in alluminio, intonaci di tipo civile, infissi interni in legno/alluminio con vetrocamera.

Il locale è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: elettrico; idrico, termico alimentato da stufa a pellet, il cui stato dell'arte riflette quello dell'epoca di realizzazione/installazione..

Il locale versa in buone condizioni di mantenimento.

Dagli elaborati grafici depositati ed autorizzati e dalla planimetria catastale si evince un abuso edilizio abbastanza importante, consistente in un ampliamento del piano terra di circa mq 70, composto da un ambiente adibito a zona giorno, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Tale abuso ricade su area comunale non è sanabile ed è stata emessa ordinanza di demolizione mai eseguita .

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non state riscontrate "diformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento anche se insiste un abuso edilizio con ordinanza di demolizione.

#### **Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari**

Il titolo di proprietà del bene in capo alla debitrice esecutata è il seguente: atto di compravendita ed infatti, l'immobile è pervenuto ai signori ( )  
**E** con Atto del 04/11/2004 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 50945 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15463.1/2004 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 10/11/2004.

**Punto 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**

Il bene è in possesso ed in utilizzo del debitore esecutato, signori C

Dalle verifiche condotte invece presso l'Agenzia delle Entrate non risultano negli archivi telematici registrati contratti di locazione riferibili al debitore esecutato per come sopra generalizzato.

**Punto 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 di stima adottato nel procedimento estimativo è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.



Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti “coefficienti di differenziazione”, i quali, permettono di determinare la quotazione dell’immobile tenendo conto: dell’epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell’eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell’ubicazione geografica.

### Fonti di Informazione

### Immobile “A”

L’unità immobiliare censita in catasto come abitazione di tipo economico

Dati Catastali: **FABBRICATO SITO Via IV Novembre num. 20, Cardinale (CZ)**

Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: **(A3) Abitazione di tipo economico**

Dati Catastali: Foglio: 5 particella: 686 sub: 1, Classamento: Rendita: Euro 296,96 Classe 3, Piano T - 1 – 2, Dati di superficie: Totale: 137 m2 Totale escluse aree scoperte b): 135 m2, in uso ed utilizzo dai signori (

ha una consistenza di

5 vani e si compone di

Piano terra : unico ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina abitabile e da una scala che da accesso al piano primo;

piano primo: camera da letto padronale, servizio igienico, cameretta e piccolo ripostiglio.

L’unità immobiliare si presenta modestamente arredata.

Sull’immobile insiste un abuso edilizio importante non sanabile, con ordinanza di demolizione prot. 2004 del 07/04/2024 (Cfr. **Al. 3**).

Indagini esperite in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “**Agenzia Entrate - OMI**”, pubblicazioni di agenzie immobiliari.

Dalle indagini esperite in loco e dall’esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che per le nuove costruzioni o comunque quelle recentemente ristrutturate, tutte concentrate nella zona di espansione comunale, si aggira intorno ai 450 €/mq ed 550 €/mq, quindi mediamente €/mq 500,00 (Cfr. **Al. 10** - “Quotazioni OMI”).

Nella zona dove è ubicato il bene, non è stato possibile reperire copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, né tanto meno sono state rinvenute pubblicazioni di agenzie immobiliari per costruzioni nuove o comunque recentemente ristrutturate.

Nel caso in questione è stato preso in considerazione il prezzo medio per nuove costruzioni o comunemente ristrutturate della zona IV Novembre/ XXI Aprile, quindi circa €/mq 500,00.

Relativamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI" sono state utilizzate come indicazioni di valore di larga massima, dove sono stati riscontrati valori che oscillavano tra € 500,00 ed €/mq 600, quindi in media €/mq 550,00 (Cfr. **Art. 10** - "Quotazioni OMI").

### Valutazione delle Superfici

Il calcolo del valore è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti considerando un prezzo a metro quadrato pari a: **490 €/mq**

Per l'unità immobiliare ad uso Abitazione Economiche sono stati rilevati valori nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari quindi si assume un valore pari meta di quello riportato per le civil abitazioni ottenendo

Descrizione	Sup. lorda (mq)	Val. Unitario (€/mq)	Coefficiente Di merito	Sup. comm. (mq)	Totale
<b>Abitazioni Tipo Economi</b>	137	490	0%	125	€ 61.250,00
			<b>TOTALE</b>	125	€ 61.250,00

**TOTALE STIMA "A"**

**€ 61.250,00**



**Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati**

Viste le attuali caratteristiche del bene non è possibile procedere alla formazione di lotti separati.

**LOTTO UNICO COMPOSTO**

Il bene è dislocato all'interno di un fabbricato a 2 elevazioni fuori terra, con sottotetto accessibile e non abitabile con struttura portante in muratura, solai in latero cemento, chiusure perimetrali in laterizio e copertura a tetto.

**L'unità immobiliare "A" censita in catasto FABBRICATO SITO Via IV Novembre num. 20, Cardinale (CZ) Tipo Catasto: Urbano, Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico Dati Catastali: Foglio: 5 particella: 686 sub: 1, Classamento: Rendita: Euro 296,96 Classe 3, Piano T - 1 – 2, Dati di superficie: Totale: 137 m2 Totale escluse aree scoperte b): 135 m2, in uso ed utilizzo dai signori**

**ha una consistenza di 5 vani e si compone di**

**Piano terra** : unico ambiente adibito ingresso soggiorno, cucina abitabile e da una scala che da accesso al piano primo;

**piano primo**: camera da letto padronale, servizio igienico, cameretta e piccolo ripostiglio.

Dalle verifiche eseguite, i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e non sono state riscontrate "difformità formali" dei dati di identificazione catastale con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Per un'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento sono stati allegati: stralci aerofotogrammetrici; ortofoto e ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale (Cfr. **All. 4,5,6,7,8,9** ).

PREZZO BASE euro **€.61.250,00**





**Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli**

Al termine delle analisi condotte, lo scrivente ritiene che l'immobile non è divisibile, né interamente, né tanto meno in parte.

**Punto 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**

1. Domande Giudiziali	NESSUNA
2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NESSUNO
3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NESSUNO
4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale	NESSUNO
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo	NESSUNO
6) Abuso Edilizio non sanabile con ordinanza di demolizione prot. 2004 del 07/04/2024 (Cfr. All. 3).	

**Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

**1.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto**









**Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)**

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti tecnologici: idrico - sanitario, elettrico e di condizionamento.

Sugli stessi non sono state riscontrate criticità o problematiche evidenti e lo stato dell'arte riflette quello del momento della loro realizzazione/installazione.

L'immobile non è dotato di **Attestazione di Prestazione Energetica**. A riguardo, il debitore esecutato si è riservato di produrre il libretto di impianto dei generatori di calore e rapporti di controllo periodici.

\*\*\*\*\*

Certo di aver officiato in modo pieno ed esaustivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto CTU, ringrazia la SVI per la fiducia accordatagli .

NB si evita nella presente di riallegare gli allegati menzionati nella presente relazione integrativa, rimangono in validità quelli già trasmessi.

Catanzaro lì **24/09/2025**

Il C.T.U.

**Geom. Francesco Catalano**