



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Il Giudice dell'Esecuzione DR.SSA CHIARA DI CREDICO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.35/2023 R.G. ESPR.



Promossa da

“NPL Management S.P.A.”



contro



Catanzaro, 2 aprile 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Agr. Giuseppe Tallarico



		Pagina
1	PREMESSA	2
2	RISPOSTA AI QUESITI	5
	RELAZIONE DESCRITTIVA E QUESITO 1	7
	QUESITO 2	25
	QUESITO 3	27
	QUESITO 4	27
	QUESITO 5	29
	QUESITO 6	29
	QUESITO 7	30
	QUESITO 8	31
	QUESITO 9	31
	QUESITO 10	32
	QUESITO 11	32
3	RELAZIONE DI STIMA	33
4	ALLEGATI	44



1. **PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Tallarico, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catanzaro con il n. 436 ed all'Albo dei CTU del Tribunale di Catanzaro con il n. 2131, con studio tecnico sito in Catanzaro alla via Barlaam da Seminara n. 22, in data 6 settembre 2023 ha accettato l'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Chiara Di Credico (allegato 1), quale esperto per la valutazione del compendio pignorato nel processo di esecuzione n. 35/2023 r.g.espr., promosso da "NPL Management S.P.A." contro "██████████", affinché 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 stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c, p, 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. 132/2015:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
2. il 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 in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione 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 di beni 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 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;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto 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;
10. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza 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 dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
11. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo prefissato di € 200,00.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali (allegato 2), esaminando la documentazione ricevuta e compiutamente descritta di seguito, eseguendo i necessari sopralluoghi, generali e di dettaglio, raccogliendo gli opportuni dati elementari tecnico-normativi e di mercato, al fine di rispondere compiutamente ai quesiti formulati e di pervenire alla valutazione richiesta.

Le operazioni peritali con sopralluogo sono avvenute nel giorno: 3 ottobre 2023 (allegato 3).



Durante le operazioni peritali presso l'immobile è stato eseguito un rilievo fotografico e planimetrico di massima del bene oggetto di procedura ed è stato verificato lo stato di fatto dell'immobile e degli impianti esistenti.



2. RISPOSTA AI QUESITI

Nella presente sezione della relazione si intende rispondere ai quesiti formulati dal Giudice elencati ai punti da 1 a 3 di cui sopra, dopo aver evidenziato l'esito del controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c..

L'art. 567 comma 2° c.p.c. recita *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari"*.

Nel fascicolo depositato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro (allegato 3) è stata rilevata la seguente documentazione di interesse ai fini della presente relazione:

1. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, rilasciato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 24 aprile 2023 dal quale risulta che i beni immobili ubicati nel Comune di Chiaravalle Centrale (Provincia di Catanzaro), e precisamente:

1.1. Magazzini e locali di deposito, piano T, Via Ponte Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 398, categoria C/2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 40, rendita Euro 46.48;

1.2. Abitazione di tipo economico, piano T-1-2, Salita Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 788, subalterno 1, graffata con le particelle 789 subalterno 4 e 790 subalterno 5, categoria A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 148, totale escluse aree scoperte mq 148, rendita Euro 300,06.

risultano, alla data del 21 aprile 2023:

- di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale e che



sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- o Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte d'Appello di Catanzaro il 14 marzo 2023, Repertorio 861, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 aprile 2023 ai NN. 6513/4507 di formalità in favore di NPL Management S.P.A. con sede in Milano (MI) - C.F. 05052189064 e contro il signor [REDACTED]

2. Nota di trascrizione (Registro generale n. 6513, Registro particolare n. 4507, Presentazione n. 9 del 21/4/2023) (allegato 4), da cui risulta che nei confronti del debitore e relativamente ai beni indicati nella nota ed in particolare:

- Magazzini e locali di deposito, piano T, Via Ponte Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 398, categoria C/2, consistenza mq 25;
- Abitazione di tipo economico, piano T-1-2, Salita Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 788, subalterno 1, foglio 33, particella 789, subalterno 4, foglio 33, particella 790, subalterno 5, consistenza vani

7. risultano trascritte formalità di pignoramento esteso a tutte le accessioni e pertinenze in favore di NPL Management S.P.A. con sede in Milano (MI) (C.F. 05052180964), contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] mentre non risultano trascritte formalità di sequestro e avviso d'asta.

Il sottoscritto ritiene che la documentazione presente nel fascicolo e prevista dall'art. 567 comma 2° c.p.c. sia congrua ed idonea.



RELAZIONE DESCRITTIVA E RISPOSTA AL QUESITO 1: Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

I beni oggetto della procedura esecutiva n. 35/2023, come risulta dalla documentazione depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catanzaro, risultano essere i i beni immobili intestati al sig. [REDACTED]

[REDACTED] ubicati nel Comune di Chiaravalle Centrale (Provincia di Catanzaro), e precisamente:

1. Magazzini e locali di deposito con annessa corte esclusiva (foto 1), piano terra, Via Ponte Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 398, categoria C/2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 40, rendita Euro 46.48.

L'immobile confina ad OVEST con le particelle 787, 789, 399 e 400 del foglio 33 del Comune di Chiaravalle Centrale, al lato SUD con Via Ponte Vignale, al lato NORD con le particelle 788 e 397 del foglio 33 del Comune di Chiaravalle Centrale ed al lato EST con la particella 397 del foglio 33 del Comune di Chiaravalle Centrale.

A tali magazzini e locali di deposito, si accede tramite due distinti accessi (lato sinistro e lato destro).

Il fabbricato, recante un'altezza di m 3,70, è stato realizzato prevalentemente in mattoni pieni, parzialmente intonacati (foto 3), sia sulle facciate esterne che interne. L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice pu se irregolare, con finiture esterne e manutenzione della facciata in precario stato di conservazione, in rapporto alla vetustà dell'edificio. Sono presenti precarie porte realizzate in tavole e reti (foto 3, 4 e 6), che risultano fortemente instabili e non garantiscono effettiva protezione da eventuali intrusioni all'esterno e infissi in legno ed alluminio. E' presente un lavello per cucina (foto 4) in condizioni di manutenzione precarie ed un forno a legna (foto 5), così come risultano precari gli impianti elettrici ed idraulici.

Il tetto è realizzato in coppi in cotto, poggiati su intelaiatura in legno ammalorato e con sgrondo delle acque meteoriche mediante canaletta in fibrocemento e pluviali in PVC (foto 2). E' presente un constrosoffitto realizzato in tavole di legno molto deteriorato (foto 7 e 8).



Foto 1:
Corte esclusiva, foglio
33, particella 398.
Accesso al magazzino
e locale di deposito



Foto 2:
Facciata lato NORD
del magazzino e
locale di deposito,
foglio 33, particella
398, con particolare
di cavalletta in
fibrocemento





Foto 3:
Porzione della
facciata esterna del
magazzino e locale di
deposito, lato OVEST,
foglio 33, particella
398



Foto 4:
Interno del magazzino
con presenza di
lavello cucina, foglio
33, particella 398
(accesso lato sinistro)





Foto 5:
Interno del magazzino
con presenza di forno
a legna, foglio 33,
particella 398
(accesso lato sinistro)



Foto 6:
Interno del
magazzino, foglio 33,
particella 398
(accesso lato destro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto 7:
Interno del
magazzino, foglio 33,
particella 398
(accesso lato destro)
con particolare del
controsoffitto in
tavole



Foto 8:
Interno del
magazzino, foglio 33,
particella 398
(accesso lato destro)

2. Abitazione di tipo economico, piano T-1-2, via Salita Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 788, subalterno 1, graffata con le particelle 789 subalterno 4 e 790 subalterno 5, categoria A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 148, totale escluse aree scoperte mq 148, rendita Euro 300,06.



L'immobile confina ad OVEST con la via Salita Vignale, a SUD con la particella 787 del foglio 33 del Comune di Chiaravalle Centrale, a NORD con la particella 863 del foglio 33 del Comune di Chiaravalle Centrale ed ad EST con corte su cui insiste la particella 398 del foglio 33 del Comune di Chiaravalle Centrale.

L'immobile è composto da numero 3 piani:

Piano	Particella	Sub	Altezza (m)
Terra	788	1	1,9 e 2,5
Primo	788	1	2,5 e 2,8
Secondo	789 790	4 5	2,2 e 2,4

Il fabbricato è con struttura in cemento armato e muratura ordinaria in mattoni forati e tetto del tipo misto in fibrocemento (foto 31) e coppi in ceramica (foto 26) poggiati su intelaiatura in legno e gronde con pluviale in lamiera e fibrocemento.

L'architettura dell'edificio è ordinaria, a disegno semplice e irregolare, con finiture esterne e manutenzione della facciata in stato di conservazione non ottimale, in rapporto alla vetustà dell'edificio.

I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono in ceramica, di tipo economico, scheggiate in vari punti.

Sono presenti infissi interno sia in alluminio che in legno, alcuni dei quali presentano scuretti e sbarre anti-intrusione in ferro.

Gli impianti elettrici, di tipo economico, appaiono in condizioni non ottimali, così come i sanitari presenti nei bagni.

Sono presenti evidenti ammaloramenti per condensa e infiltrazioni d'acqua.

I pavimenti sono in ceramica e le porte, come gli altri accessori presenti, sono di tipo economico.

E' presente una contro-soffittatura realizzata in doghe-perline che consentono l'ispezione del sottotetto mediante diverse botole presenti (foto 20), sia al piano primo che al secondo.

Il piano terra dell'immobile è composto da:

- Cantina posta a a SUD-OVEST del complesso immobiliare, con accesso dalla via Salita Vignale, recante un'altezza di 2,5 m. L'accesso avviene mediante un portone in legno (foto 10) in condizioni di manutenzione non ottimali, con evidenti segni di ammaloramenti

degli intonaci ed assenza di una pavimentazione. E' presente un lavello per cucina (foto 12) ed un soffitto realizzato in travi ed assi di legno (foto 13).

- Cantina posta a a NORD-OVEST del complesso immobiliare, con accesso dalla via Salita Vignale, recante un'altezza di 1,9 m. L'accesso avviene mediante un portone in ferro (foto 14) in condizioni di manutenzione non ottimali, con intonaci in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti colonne di scarico a servizio dei locali sovrastanti la cantina stessa (foto 16).

Si accede al piano primo del complesso immobiliare mediante una scala i cui gradini sono rivestiti in marmo e protetta da una ringhiera in ferro (foto 17) che porta su un pianerottolo, il quale insieme alla scala costituiscono una servitù di passaggio per il confinante immobile individuato con la particella 787 del foglio 33 del Comune di Chiaravalle Centrale.

Tramite una porta in vetro e legno (foto 18) si entra nell'abitazione così composta:

- ingresso (foto 19);
- cucina con caminetto e scala di accesso al piano 2 dell'abitazione (foto 21 e 22);
- stanza da letto con balcone (foto 23);
- bagno con doccia (foto 24);
- stanza da letto con balcone (foto 23);
- soggiorno con con porta in alluminio e vetro di accesso alla corte esclusiva graffata ai Magazzini e locali di deposito posti al foglio 33, particella 398;

Si accede al piano secondo del complesso immobiliare mediante una scala (foto 27) i cui gradini partono dalla cucina posta al piano primo (foto 21 e 22). A tale secondo piano sono presenti:

- stanza da letto (foto 28);
- bagno con vasca e balcone (foto 29 e 30);
- antibagno.



Foto 9:
Porzione della
facciata esterna
dell'abitazione, foglio
33, particelle 788,
789, 790, confinante
con la via Salita
Vignale



Foto 10:
Portone di ingresso al
piano terra
dell'abitazione, a
SUD-OVEST del
complesso
immobiliare, al foglio
33, particella 788,
sub 1, confinante
con la via Salita Vignale





Foto 11:
Ingresso della cantina
posta al piano terra
dell'abitazione, a
SUD-OVEST del
complesso
immobiliare, al foglio
33, particella 788,
sub 1, confinante con
la via Salita Vignale



Foto 12:
Lavello presente nella
cantina posta al piano
terra dell'abitazione,
a SUD-OVEST del
complesso
immobiliare, al foglio
33, particella 788,
sub 1, confinante con
la via Salita Vignale





Foto 13:
Particolare del soffitto in legno (poggiato su travi in legno) e dello stato degli intonaci della cantina posta al piano terra dell'abitazione, a SUD-OVEST del complesso immobiliare, al foglio 33, particella 788, sub 1, confinante con la via Salita Vignale



Foto 14:
Porta di ingresso della cantina posta al piano terra dell'abitazione, a NORD-OVEST del complesso immobiliare, al foglio 33, particella 788, sub 1, confinante con la via Salita Vignale





Foto 15:
Ingresso della cantina
posta al piano terra
dell'abitazione, a
NORD-OVEST del
complesso
immobiliare, alloggio
33, particella 788,
sub 1



Foto 16:
Particolare dei tubi di
scarico a servizio dei
locali sovrastanti la
cantina posta al piano
terra dell'abitazione,
a NORD-OVEST del
complesso
immobiliare, al foglio
33, particella 788,
sub 1





Foto 17:
Scala di accesso al piano 1 dell'abitazione, posta a NORD-OVEST del complesso immobiliare, al foglio 33, particella 788, sub 1, confinante con la via Salita Vignale



Foto 18:
Porta in vetro in legno di accesso al piano 1 dell'abitazione, posta a NORD-OVEST del complesso immobiliare, al foglio 33, particella 788, sub 1, confinante con la via Salita Vignale



Foto 19:
Ingresso presente al
piano 1
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
788, sub 1



Foto 20:
Vano con particolare
di botola di ispezione
del controsoffitto
presente al piano 1
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
788, sub 1





Foto 21:
Vano presente al
piano 1
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
788, sub 1, adibito a
cucina



Foto 22:
Vano con particolare
di caminetto e scala
di accesso al piano 2,
presente al piano 1
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
788, sub 1, adibito a
cucina





Foto 23:
Vano presente al
piano 1
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
788, sub 1, adibito a
stanza da letto



Foto 24:
Bagno con doccia
presente al piano 1
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
788, sub 1





Foto 25:
Vano presente al piano 1 dell'abitazione, al foglio 33, particella 788, sub 1, adibito a soggiorno, con porta in alluminio e vetro di accesso alla corte esclusiva graffata ai Magazzini e locali di deposito posti al foglio 33, particella 398



Foto 26:
Particolare della copertura in coppi posta sopra il vano presente al piano 1 dell'abitazione, al foglio 33, particella 788, sub 1, e della porta in alluminio e vetro di accesso alla corte esclusiva graffata ai Magazzini e locali di deposito posta al foglio 33, particella 398





Foto 27:
Scala di accesso al
piano 2, presente al
piano 1
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
788, sub 1, nel vano
adibito a cucina



Foto 28:
Vano presente al
piano 2
dell'abitazione, al
foglio 33, particella
789, sub 4, particella
790, sub 5, adibito a
stanza da letto





Foto 29:
Bagno con vasca
presente al piano 2
dell'abitazione, foglio
33particella 789, sub
4, particella 790, sub
5



Foto 30:
Particolare dello
scaldabagno e del
controsoffitto
presente nel bagno
posto al piano 2
dell'abitazione, foglio
33particella 789, sub
4, particella 790, sub
5





Foto 31:
Particolare della
copertura in
fibrocemento
presente a protezione
del piano 2
dell'abitazione, foglio
33particella 789, sub
4, particella 790, sub
5

Si conclude questa parte della relazione affermando che sugli immobili appena descritti non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

QUESITO 2: titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

Da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, rilasciato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 24 aprile 2023, risulta che i beni immobili ubicati nel Comune di Chiaravalle Centrale (Provincia di Catanzaro), e precisamente:



- Magazzini e locali di deposito, piano T, Via Ponte Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 398, categoria C/2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 40, rendita Euro 46.48;
- Abitazione di tipo economico, piano T-1-2, Salita Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 788, subalterno 1, graffata con le particelle 789 subalterno 4 e 790 subalterno 5, categoria A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 148, totale escluse aree scoperte mq 148, rendita Euro 300,06.

risultano, alla data del 21 aprile 2023:

- di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale, cui sono pervenuti con atto di compravendita, rogato dal Notaio Gallelli Francesca il 9 novembre 2017, Repertorio 345/245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5 dicembre 2017 ai NN. 15960/12278 di formalità dai signori [REDACTED]

[REDACTED]. Ai signori sopra meglio generalizzati, quanto alienato, era pervenuto con atto di donazione rogato dal Notaio Andreacchio Antonio il 30 agosto 2011, Repertorio 77943/27352, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 settembre 2011 ai NN. 12781/9276 di formalità della signora [REDACTED]

[REDACTED]. Alla signora [REDACTED] quanto donato, era pervenuto con atto di donazione rogato dal Notaio Garieri Domenico il 8 dicembre 1948, Repertorio 12310, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 7 gennaio 1949 ai NN. 1645/253 di formalità.

Non risultano comproprietari del bene oggetto della presente relazione.

QUESITO 3: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Il bene oggetto della procedura esecutiva n. 35/2023 risulta essere di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale.

Il sig. [REDACTED] è inoltre residente nell'immobile di cui trattasi.

QUESITO 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).

Secondo quanto disposto dalla legge n. 132/2015, il valore dell'immobile deve essere determinato in base al valore di mercato sulla base di elementi documentali di riscontro.

Più specificatamente, nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'Esperto deve altresì precisare tali adeguamenti in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, allegato C, e dalla UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutto lo stesso valore.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in questione deve essere arrotondata al metro quadrato, sia per eccesso che per difetto, e risulta pari alla somma di:

A. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, inclusa la quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

B. La superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, che comprende:

- Le pertinenze di ornamento (come terrazze, balconi, patii e giardini).
- Le pertinenze di servizio (come cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
- Le verande, i portici e le tettoie.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del: 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali; 25% della superficie, qualora non comunicanti. Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale. Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale. Pertanto, essendo le cantine ed i magazzini non direttamente comunicanti con l'abitazione principale, si considera una incidenza pari al 25%.

Balconi, terrazzi e strutture simili devono essere computati come segue:

a) Se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e i vani accessori:

- Nel 30% della superficie, fino a 25 mq.
- Nel 10% per la parte eccedente i 25 mq.

b) Se le pertinenze non sono comunicanti con i vani principali e i vani accessori:

- Nel 15% della superficie, fino a 25 mq.
- Nel 5% per la parte eccedente i 25 mq.

L'incidenza dei balconi presenti, avendo gli stessi una superficie inferiore ai 25 mq, è pari al 30%.

Pertanto, sulla base di quanto appena affermato, si riportano i dati di superficie dell'immobile oggetto di procedura:



Abitazione principale			
Descrizione	Incidenza (%)	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	100	146	146
Superficie utile netta calpestabile balconi (n. 2)	30	2	1
Totale		148	147

Magazzini e locali di deposito			
Descrizione	Incidenza (%)	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	100	25	25

Per quanto concerne i dati documentali di riscontro, sono stati utilizzati i seguenti riferimenti, per come dettagliato nella relazione di stima:

1. Pubblicazione "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria" del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate (allegato 11);
2. Valori medi OMI primo semestre 2023;
3. Valori rilevati sul sito internet www.immobiliare.it;
4. Valori rilevati sul sito internet www.mercato-immobiliare.info;
5. Valori rilevati sul sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

QUESITO 5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Si ritiene che l'eventuale formazione del bene oggetto della presente procedura in lotti separati non costituisca in nessun caso maggiore vantaggiosità.

QUESITO 6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.

Da Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, rilasciato dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in data 24 aprile 2023, risulta che i beni

immobili ubicati nel Comune di Chiaravalle Centrale (Provincia di Catanzaro), e precisamente:

- Magazzini e locali di deposito, piano T, Via Ponte Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 398, categoria C/2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 40, rendita Euro 46.48;
- Abitazione di tipo economico, piano T-1-2, Salita Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 788, subalterno 1, graffata con le particelle 789 subalterno 4 e 790 subalterno 5, categoria A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 148, totale escluse aree scoperte mq 148, rendita Euro 300,06.

risultano, alla data del 21 aprile 2023:

- di piena ed esclusiva proprietà del Sig. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale.

Non risultano comproprietari del bene oggetto della presente relazione.

Si ritiene che l'eventuale divisione in natura del bene determini una riduzione importante del valore dello stesso, tale da renderla impraticabile in qualsiasi caso pertanto la predisposizione del progetto di massima con eventuali conguagli è da escludere.

QUESITO 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 eventuale 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.

Le formalità, vincoli o oneri esistenti, sono stati già descritti nella presente relazione in risposta al quesito sul "Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° C.P.C..

Sulle unità immobiliari oggetto della presente procedura non gravano oneri di natura condominiale di alcun tipo ne sono stati rilevati contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.



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

Non si ha evidenza che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO 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.

Come da comunicazione del Comune di Chiaravalle con protocollo n 1425 del 7-2-2024 (allegato 7), non è presente la dichiarazione di agibilità.

Da atto di compravendita (allegato 6), rogato dal Notaio Gallelli Francesca il 9 novembre 2017, Repertorio 345/245, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5 dicembre 2017 ai NN. 15960/12278, risulta all'articolo 6 (menzioni urbanistiche), che la costruzione del fabbricato oggetto di procedura è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 per cui risulterebbe liberamente commerciabile, a prescindere dall'eventuale presenza di abusi.

Tuttavia risulta essere stata presentata al Comune di Chiaravalle una domanda di sanatoria il 29 marzo 1986, registrata al n 2099 di protocollo.

In data 29-8-2011 risulta essere stata rilasciata dal Comune di Chiaravalle la concessione edilizia in sanatoria n 05, la quale il Comune di Chiaravalle dichiara di risultare irreperibile a causa di spostamenti di archivio (allegato 7).

Risulta inoltre una fusione (n. 1705.1/2016) del 10/02/2016 (Pratica n. CZ0009247), la cui documentazione è stata richiesta al Comune di Chiaravalle a mezzo PEC senza ricevere alcun riscontro dal Comune stesso (allegato 8).

In ogni caso, all'atto di compravendita sopra citato risultano allegate le planimetrie catastali del compendio pignorato recanti data 10-2-2016, data coincidente con la presentazione della pratica di fusione appena citata (n. CZ0009247) e 30-6-1986, periodo coincidente con la data di presentazione della domanda di sanatoria (29 marzo 1986, registrata al n 2099 di protocollo), per cui si può ragionevolmente dedurre che tali planimetrie siano quelle rispondenti alla realtà procedurale.

QUESITO 10: In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sisma 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 dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dal confronto tra le planimetrie catastali allegate all'atto compravendita (per come dettagliato nella risposta al quesito 9) e lo stato dei luoghi, si è rilevato un abuso consistente nella realizzazione di bagno con doccia, presso il piano 1 dell'abitazione presente al foglio 33, particella 788, sub 1 (foto 24, allegato 9). Le opere realizzate ricadono tra quelle previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla (segnalazione certificata di inizio attività) e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985).*

Le stesse possono essere sanate, in quanto, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 dello stesso decreto: *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”.* Al versamento della somma sopra indicata è necessario aggiungere il compenso spettante a un Tecnico con competenze in materia edilizia per la redazione della pratica amministrativa, i diritti di segreteria spettanti al Comune di Chiaravalle Centrale e le sanzioni applicabili, stimabili in 2800, euro complessivi.

QUESITO 11: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica). Non è stata rinvenuta alcuna certificazione relativa agli impianti esistenti ed alla situazione energetica.

E' stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), trasmesso in Regione Calabria in data 2 aprile 2024, dal quale risulta che gli immobili ricadano in classe C.

3. RELAZIONE DI STIMA

Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei seguenti immobili:

- Magazzini e locali di deposito, piano T, Via Ponte Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 398, categoria C/2, consistenza mq 25, superficie catastale totale mq 40, rendita Euro 46.48;
- Abitazione di tipo economico, piano T-1-2, Salita Vignale, Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ) al foglio 33, particella 788, subalterno 1, graffata con le particelle 789 subalterno 4 e 790 subalterno 5, categoria A/3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 148, totale escluse aree scoperte mq 148, rendita Euro 300,06.

Procedimento di stima

Il valore del compendio immobiliare è dato dal valore ordinario del bene revisionato (aggiunte o detrazioni al valore capitale), sulla base della situazione specifica in cui lo stesso versa effettivamente.

Secondo quanto disposto dalla legge n. 132/2015, il valore dell'immobile deve essere determinato in base al valore di mercato sulla base di elementi documentali di riscontro.

Più specificatamente, nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto deve procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'Esperto deve altresì precisare tali adeguamenti in maniera distinta con riferimento agli oneri di regolarizzazione urbanistica, allo stato d'uso e di manutenzione, allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e, infine, alle eventuali spese condominiali insolute.

Il valore del bene è stato ottenuto con metodo sintetico ossia mediante comparazione con i prezzi relativi a compravendite rilevate nella zona per beni analoghi a quelli oggetto della

procedura, tenendo conto che secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 138/98, allegato C, e dalla UNI 10750:2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011, i metri quadrati sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità, che come è facile intuire non possono indistintamente avere tutte lo stesso valore:

Abitazione principale			
Descrizione	Incidenza (%)	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	100	146	146
Superficie utile netta calpestabile balconi (n. 2)	30	2	1
Totale		148	147

Magazzini e locali di deposito			
Descrizione	Incidenza (%)	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	100	25	25

Il valore è da considerarsi ordinario in quanto dato dal valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima (valore centrale più frequente).

L'ultima operazione consiste nelle detrazioni che si devono apportare a causa della necessità 'ipoteca giudiziale riscontrata, della servitù per elettrodotto presente, dei costi che l'acquirente dovrà sostenere per la demolizione delle opere difformi.

Rilevazione e scelta dei valori di mercato di riferimento

Secondo quanto riportato nella pubblicazione "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria" del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate, emerge che nel 2022, il mercato immobiliare residenziale regionale ha registrato un lieve aumento rispetto all'anno precedente, con un incremento delle transazioni e dell'intensità del

mercato. La provincia di Cosenza ha contribuito maggiormente al mercato regionale, seguita da Catanzaro e dalla città Metropolitana di Reggio Calabria. Reggio Calabria detiene la quota di mercato più elevata tra i capoluoghi.

Si estrapolano nelle tabelle che seguono i dati riportati nella pubblicazione.

Nelle Tabelle 1 e 2 sono presentati i dati chiave del settore residenziale regionale, inclusi i volumi di abitazioni compravendute (NTN) e l'indicatore di intensità del mercato IMI (quota delle abitazioni compravendute) insieme alle relative variazioni annuali, dettagliati per province e comuni capoluogo.

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CATANZARO	3.285	8,6%	1,27%	0,10	20,0%
COSENZA	7.369	11,8%	1,40%	0,14	44,9%
CROTONE	1.314	10,8%	1,14%	0,10	8,0%
REGGIO DI CALABRIA	3.177	4,9%	0,87%	0,04	19,3%
VIBO VALENTIA	1.283	11,0%	1,05%	0,10	7,8%
CALABRIA	16.428	9,6%	1,18%	0,10	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per provincia
CATANZARO	894	14,7%	1,89%	0,23	25,0%
COSENZA	806	21,8%	2,18%	0,38	22,6%
CROTONE	468	-3,4%	1,62%	-0,06	13,1%
REGGIO DI CALABRIA	1.179	4,5%	1,16%	0,04	33,0%
VIBO VALENTIA	224	4,9%	1,18%	0,05	6,3%
CALABRIA	3.571	9,3%	1,53%	0,12	100,0%

Nella Tabella 3 sono inclusi i dati riguardanti la superficie media delle abitazioni compravendute e le relative variazioni annuali, suddivisi per province e comuni capoluogo nella regione. L'analisi dei dati evidenzia un calo generale della superficie media delle abitazioni vendute (escluse le province di Catanzaro e Vibo Valentia), con una maggiore diminuzione nei capoluoghi, ad eccezione di Crotone e Catanzaro.

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21	STN media m2 2022	STN media Differenza m2 2022/21
CATANZARO	103,5	2,0	107,6	0,5
COSENZA	99,9	-0,8	110,2	-2,9
CROTONE	97,7	-5,0	110,8	2,4
REGGIO DI CALABRIA	109,3	-1,8	112,3	-5,2
VIBO VALENTIA	99,8	0,4	111,3	-4,9
CALABRIA	102,2	-0,8	110,4	-2,3

Nella Tabella 4 e nella Tabella 5 sono presentati i dati delle compravendite secondo la classe dimensionale, rispettivamente per le province e i comuni capoluogo. Le classi dimensionali centrali prevalgono generalmente, mentre si osserva una differenza nel mercato tra provincia e capoluoghi riguardo alle estremità delle classi dimensionali.

Tabella 4: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	465	941	746	571	562	3.285
COSENZA	1.175	2.262	1.583	1.142	1.207	7.369
CROTONE	210	400	320	209	176	1.314
REGGIO DI CALABRIA	320	827	749	657	625	3.177
VIBO VALENTIA	212	401	275	193	202	1.283
CALABRIA	2.382	4.830	3.672	2.772	2.771	16.428

Tabella 5: NTN 2022 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	98	217	232	205	143	894
COSENZA	40	155	302	174	135	806
CROTONE	41	104	135	113	75	468
REGGIO DI CALABRIA	69	282	298	301	230	1.179
VIBO VALENTIA	15	59	59	50	41	224
CALABRIA	263	817	1.026	843	623	3.571

Le Tabella 6 e 7 riportano le variazioni percentuali annuali del numero di transazioni per classi dimensionali delle abitazioni, sia per l'intera provincia che per i capoluoghi. Si

osserva un forte incremento generale, con la classe dimensionale delle abitazioni più grandi nei capoluoghi registrante la crescita minore.

Tabella 6: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per intera provincia

Provincia	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	0,0%	6,5%	9,4%	10,6%	17,7%	8,6%
COSENZA	15,4%	12,1%	11,4%	7,2%	12,5%	11,8%
CROTONE	38,0%	11,6%	22,1%	-8,5%	-5,0%	10,8%
REGGIO DI CALABRIA	14,7%	13,4%	-2,9%	-0,9%	6,6%	4,9%
VIBO VALENTIA	12,7%	10,0%	16,6%	6,7%	8,2%	11,0%
CALABRIA	13,3%	11,0%	8,9%	4,5%	10,5%	9,6%

Tabella 7: Variazione % NTN 2022/21 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CATANZARO	31,6%	6,3%	11,0%	18,3%	19,6%	14,7%
COSENZA	26,0%	20,5%	34,0%	11,7%	12,1%	21,8%
CROTONE	-4,9%	-0,9%	1,9%	-10,8%	-2,7%	-3,4%
REGGIO DI CALABRIA	33,1%	26,5%	-7,8%	-0,5%	0,6%	4,5%
VIBO VALENTIA	-21,3%	15,6%	42,4%	-10,5%	-11,4%	4,9%
CALABRIA	19,4%	14,8%	10,1%	3,5%	5,4%	9,3%

Nella Tabella 8 sono indicate le quotazioni medie e la loro variazione annua sia a livello provinciale sia per i comuni capoluogo.

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
CATANZARO	995	-2,0%	704	0,0%
COSENZA	957	2,3%	680	1,1%
CROTONE	929	-2,4%	568	0,2%
VIBO VALENTIA	729	-3,5%	573	0,7%
REGGIO DI CALABRIA	815	-2,2%	575	-1,2%
CALABRIA	881	-1,5%	642	0,5%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Catanzaro

Questo paragrafo analizza la composizione, la dinamica e l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella provincia di Catanzaro, che è suddivisa in macroaree, cioè aggregazioni di comuni contigui con caratteristiche omogenee in termini sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari.

Tabella 9: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
ASSE S. EUFEMIA - CZ	130	-2,7%	0,87%	-0,03	3,9%
BASSO IONIO CATANZARESE	270	3,5%	1,21%	0,03	8,2%
CATANZARO CAPOLUOGO	894	14,7%	1,89%	0,23	27,2%
COSTA DI CAPO SUVERO	269	3,3%	1,41%	0,04	8,2%
COSTA DI SOVERATO	378	18,1%	2,14%	0,32	11,5%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	289	2,1%	1,31%	0,02	8,8%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	191	2,6%	0,67%	0,02	5,8%
LAMEZIA TERME	443	5,7%	1,21%	0,06	13,5%
PRESILA - REVENTINO	319	11,2%	0,74%	0,07	9,7%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	102	7,4%	1,36%	0,09	3,1%
CATANZARO	3.285	8,6%	1,27%	0,10	100,0%

Nel 2022, il mercato immobiliare della provincia di Catanzaro ha registrato un incremento del +8,6% rispetto all'anno precedente, con un totale di 3.285 transazioni normalizzate. Le macroaree "Catanzaro Capoluogo", "Lamezia Terme" e "Costa di Soverato" hanno attirato più della metà delle transazioni, con Catanzaro Capoluogo che ha una quota di mercato del 27,2%, seguita da Lamezia Terme e Costa di Soverato. L'indicatore di intensità di mercato (IMI) è generalmente superiore all'1%, con valori vicini al 2% per alcune macroaree. Nel capoluogo stesso, le transazioni sono aumentate del +14,70% rispetto all'anno precedente. L'analisi delle serie storiche indica un'inversione del trend negativo registrato nel 2020, con una decrescita del -13,21%. Le quotazioni medie delle macroaree provinciali sono rimaste invariate o hanno registrato lievi variazioni, ad eccezione di alcune macroaree come "Costa di Capo Suvero", "Lamezia Terme" e "Catanzaro Capoluogo". Quest'ultima ha registrato una riduzione più accentuata, con un valore medio per il 2022 pari a 995 €/m². Questi decrementi hanno influenzato negativamente il valore medio delle quotazioni per l'intera provincia, che si è attestato a 757 €/m², in diminuzione del -0,50% rispetto all'anno precedente.

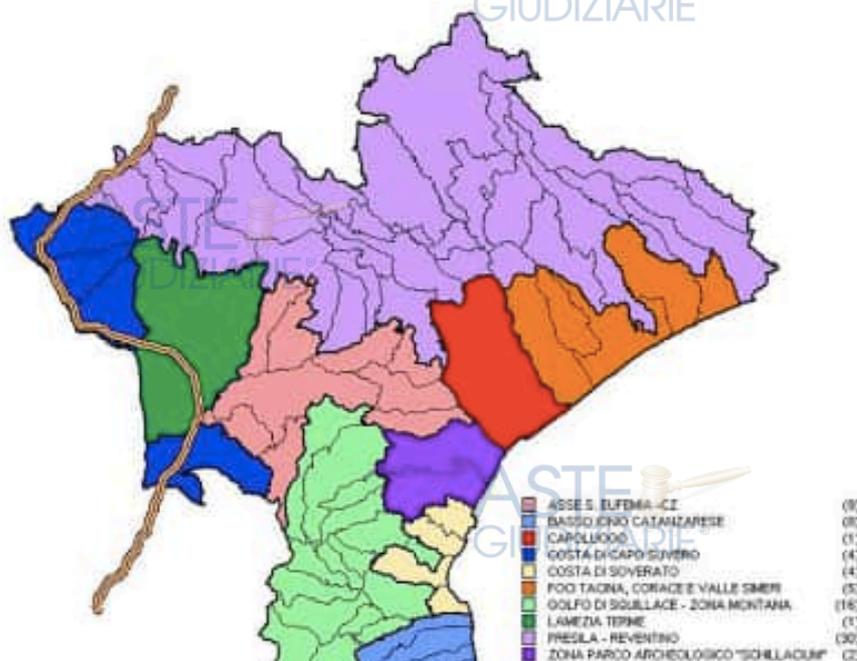
Tabella 10: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
ASSE S. EUFEMIA - CZ	592	0,0%
BASSO IONIO CATANZARESE	727	0,0%
CATANZARO CAPOLUOGO	995	-2,0%
COSTA DI CAPO SUVERO	785	0,2%
COSTA DI SOVERATO	975	0,0%
FOCI TACINA, CORACE E VALLE SIMERI	681	0,0%
GOLFO DI SQUILLACE - ZONA MONTANA	630	0,0%
LAMEZIA TERME	756	-0,1%
PRESILA - REVENTINO	564	0,0%
ZONA PARCO ARCHEOLOGICO "SCHILLACIUM"	905	0,0%
CATANZARO	757	-0,5%

Da quanto riportato nella seguente figura, si evince che il Comune di Chiaravalle Centrale risulta essere compreso nella macro-area provinciale indicata in verde chiaro, "Golfo di Squillace - Zona montana", che presenta una quotazione media pari a **630,00 €/mq**:

La provincia - Catanzaro

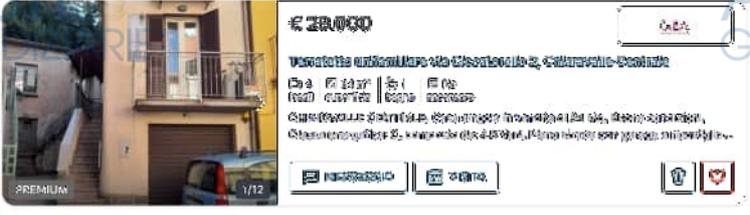
Figura 8: Macroaree provinciali di Catanzaro



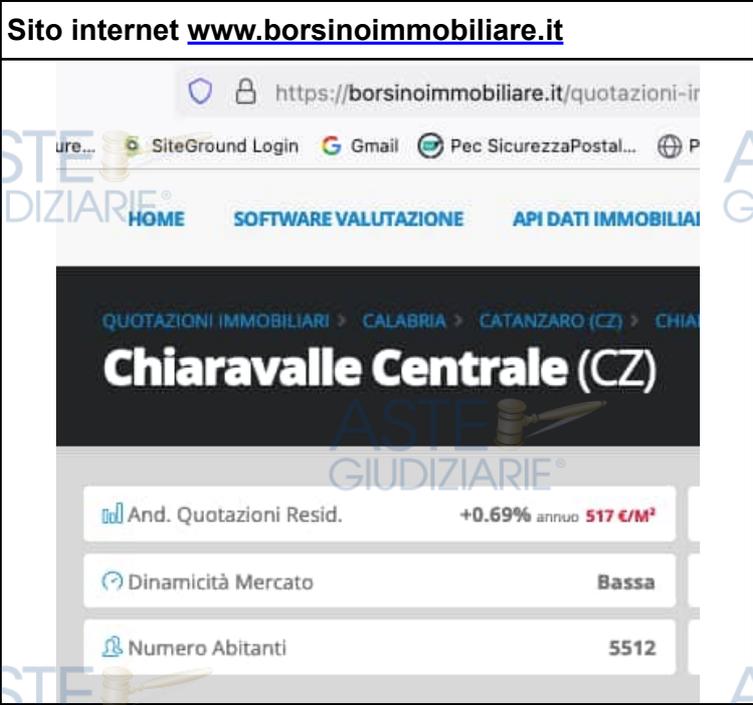
Secondo i dati dell' OMI, per il primo semestre 2023, nella fascia/zona centrale del Comune di Chiaravalle Centrale, codice zona B2, emergono i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	650	900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800
Ville e Villini	NORMALE	750	1000

Mediante una ricerca di mercato, si è proceduto alla raccolta di dati significativi per definire il più probabile valore mercato del bene oggetto di stima, per come di seguito riportato:

Fonte	€/mq	Note
Publicazione “Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria” del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l’Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell’Agenzia delle Entrate	630,00	-
Valori medi OMI primo semestre 2023	700,00	
Sito internet www.immobiliare.it	635,25	Media degli importi sotto riportati
	642,00	Rilevazione del 22-2-2024
	453,00	



Fonte	€/mq	Note
	773,00	
	673,00	
<p>Sito internet www.mercato-immobiliare.info</p> 	587,5	Rilevazione del 22-2-2024
<p>Sito internet www.borsinoimmobiliare.it</p> 	517,00	Rilevazione del 22-2-2024
MEDIA	613,95	



Determinazione del valore ordinario del bene immobile

Dal confronto delle informazioni desunte dalle diverse fonti sopra riportate è stata determinata la media aritmetica che fornisce un valore pari a €/mq 613,95.

Dalle interviste condotte dal sottoscritto agli operatori immobiliari locali per immobili per tipologie di immobile che possono riferirsi a quelli oggetto della presente stima, situati nel Comune di Chiaravalle Centrale, il dato medio sopra indicato può essere ragionevolmente confermato.

Il valore ordinario del bene oggetto di stima è dato dal prodotto del valore al mq per come sopra determinato e la superficie commerciale dell'immobile pari a:

Abitazione principale			
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	€/mq medio	valore ordinario (€)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	146	613,95	89636,70
Superficie utile netta calpestabile balconi (n. 2)	1	613,95	613,95
Totale	147	-	90250,65
Magazzini e locali di deposito			
Descrizione	Superficie commerciale (mq)	€/mq medio	valore ordinario (€)
Superficie utile netta calpestabile + muri interni + muri perimetrali (fino a 50 cm)	25	613,95	15348,75
Totale	25	-	15348,75

Pertanto il valore di mercato scaturente del bene oggetto di stima in condizioni ordinarie è pari a 105599,40 euro (**centocinquemilacinquecentonovantanove/40 euro**)

Detrazioni al valor capitale

I valori sopra indicati sono stati determinati nell'ipotesi di una condizione ordinaria del bene. Pertanto, al fine di tenere conto in maniera appropriata dell'effettivo stato in cui versa attualmente l'immobile, occorre portare in detrazione al valore sopra indicato le somme scaturenti dall'aver realizzato opere in maniera abusiva e consistenti nell'aver realizzato

un bagno con doccia presente al piano 1 dell'abitazione, al foglio 33, particella 788, sub 1 (foto 24, allegato 9), ricadente tra le opere previste dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001 *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla (segnalazione certificata di inizio attività) e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985).*

Le stesse possono essere sanate, regolarizzando la diversa destinazione dei locali, ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del decreto sopra citato: *“Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”.*

Al versamento della somma sopra indicata è necessario aggiungere il compenso spettante a un Tecnico con competenze in materia edilizia per la redazione della pratica amministrativa, i diritti di segreteria spettanti al Comune di Chiaravalle Centrale e le sanzioni applicabili.

Inoltre, in considerazione dello stato in cui versano i magazzini e locali di deposito, si ritiene ragionevole detrarre al valore sopra indicato degli stessi, un importo pari al 35% pari a: $15348,75 \text{ euro} * 35\% = 5372,06 \text{ euro}$

Pertanto le detrazioni da apportare al valor capitale ammontano a:

Voce	€	Note
Predisposizione e presentazione: pratica urbanistica in sanatoria, variazione catastale, Certificato di Agibilità	2800,00	Importo comprensivo di IVA e cassa e diritti di segreteria
Sanzione amministrativa	516,00	Sanzione minima prevista dall'articolo 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001
Riduzione valore dei magazzini e locali di deposito	5372,06	
TOTALE	8688,06	

CONCLUSIONI DELLA STIMA

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, con riferimento alla data attuale, il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato nel processo di esecuzione n. 35/2023, promosso da “NPL Management S.P.A.” contro “XXXXXXXXXX” è dato dalla differenza tra il valore ordinario dell'immobile e le detrazioni a valor capitale, scaturente dalla necessità di sanare opere abusive, da cui:

Valore ordinario (€)	Detrazioni (€)	Valore finale (€)
105599,40	8688,06	96911,34

Pertanto il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, ammonta a:

€ 96911,34 (novantaseimillanovetentoundici/34)

Ed in cifra tonda:

€ 97000 (novantasettemila/00)

Tanto si doveva per l'incarico affidato

Catanzaro, 2 aprile 2024

II CTU

dott. Agronomo Giuseppe Tallarico

ALLEGATI

1. Nomina per la valutazione del compendio pignorato;
2. Comunicazioni relative alle operazioni peritali e Verbali delle operazioni peritali;
3. Fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro relativo ai documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.:
 - Certificazione notarile;
 - Nota di trascrizione;
 - Certificato di residenza.
4. Estratti di mappa.
5. Visure catastali.
6. Atto di proprietà con planimetrie catastali.



7. Richiesta di accesso atti al Comune di Chiaravalle con relativa comunicazione del Comune di Chiaravalle.

8. Richiesta documentazione al Comune di Chiaravalle in merito alla fusione (n. 1705.1/2016) del 10/02/2016 (Pratica n. CZ0009247).

9. Pianta del bagno non presente in planimetria catastale.

10. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

11. Pubblicazione "Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale - Calabria" del 6 giugno 2023 (periodo di riferimento 2022), a cura della Direzione Regionale della Calabria Servizi Estimativi e Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale SEOMI dell'Agenzia delle Entrate.



-

