

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Procedura Esecutiva N° 27/2025 R.G. Espr.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa DI CREDICO Chiara



Indice

1. Premessa

2. Svolgimento delle operazioni peritali

3. Risposta ai quesiti

4. Stima del bene immobile

Allegati

Allegato A: Rilievo planimetrico.

Allegato B: Documentazione fotografica;

Allegato C: Documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Dir. Prov. Catanzaro;

Allegato D: Atto Notarile di Provenienza



Consulenza Tecnica di Ufficio

1. Premessa

Il sottoscritto architetto Giuseppe Arena, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con il N° 1518, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro, con Studio Tecnico in Catanzaro Lido, Via Gianbattista Rodio 13, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio per la procedura di Esecuzione Immobiliare N. 27/2025 R.G. Espr. previo giuramento relativamente all'incarico conferitogli.

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali concordate ed eseguite, previo avviso al creditore Procedente ed al debitore esecutato, con il Custode Giudiziario del Procedimento Avv. De Giorgio Maria, nella data del 20/06/2025 presso l'indirizzo degli immobili oggetto di procedura esecutiva, dove si è provveduto, alla presenza della parte debitrice esecutata, ad effettuare il sopralluogo per prendere visione dell'immobile oggetto di pignoramento ed effettuare il rilievo fotografico e planimetrico di tutti gli ambienti.

3. Risposta ai quesiti

- ***Quesito n.1: identificare del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;***

Trattasi di un appartamento ed un magazzino/Box auto siti nel Comune di San Vito sullo Ionio alla via Corso Garibaldi, ubicati in un fabbricato per civile abitazione, su più piani fuori terra. con struttura portante in Cemento armato. Il fabbricato esternamente risulta necessitare di qualche piccolo intervento di Manutenzione ordinaria.

Lo stabile in cui è allocato il bene oggetto di perizia di stima, è in una zona residenziale, non distante dal centro del paese.

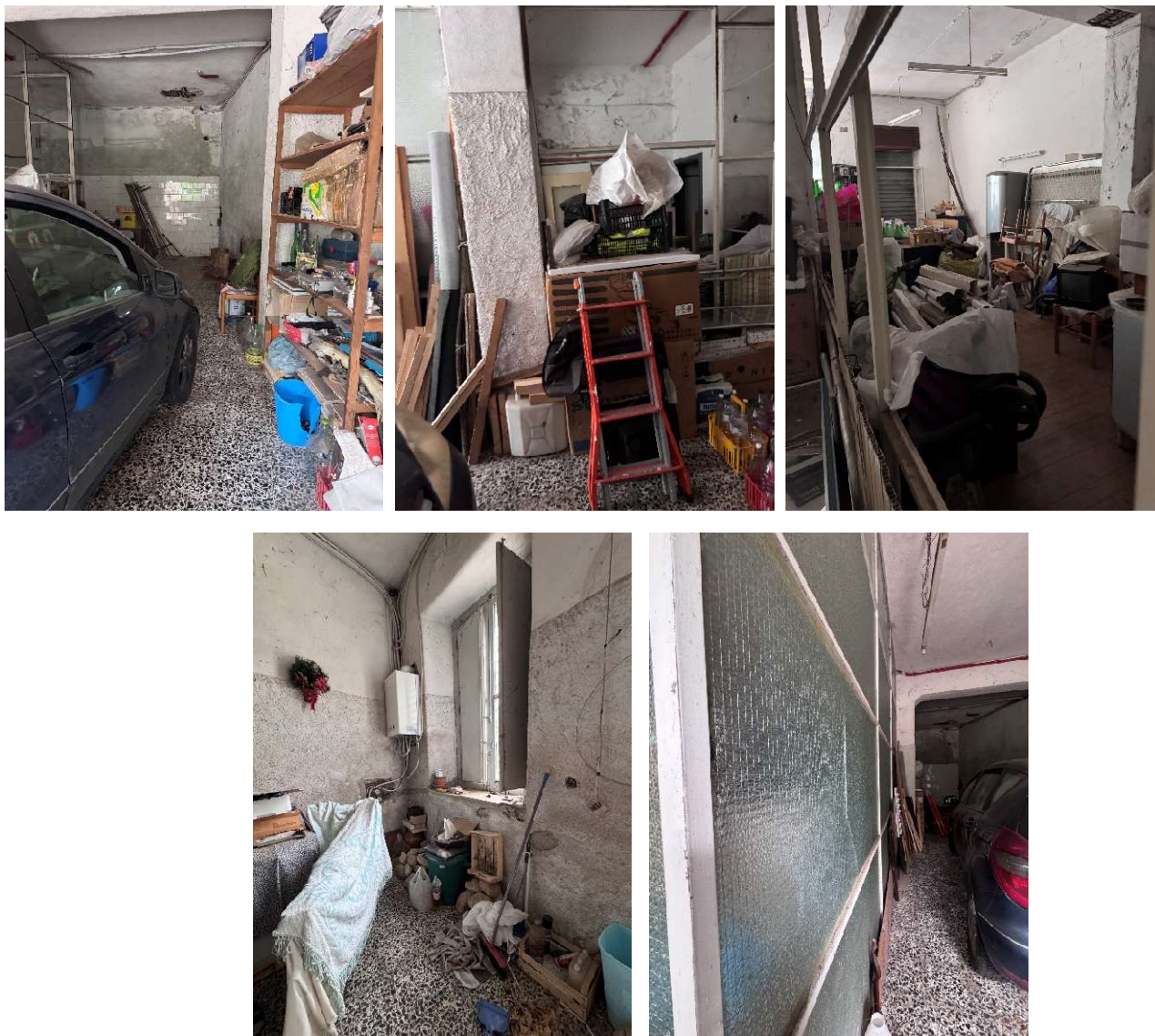


Nello Specifico:

Immobile Identificato presso il NCEU

Foglio 12; Part. 391; sub; piano T - Cat. C/6; Propriet [REDACTED]

Dalla Visura Catastale, il bene risulta essere catastalmente un piano terra, nella realtà il locale oggetto di stima risulta parzialmente interrato. Trattasi di un Locale ad uso Magazzino e Box auto che da come si evince nelle fotografie allegate, necessita di interventi di manutenzione interna.



Immobile Identificato presso il NCEU

Foglio 12; Part. 391; sub 1; piano T - Cat. A/3; Proprietà [REDACTED]

L'appartamento sito Catastalmente al piano terra e primo di un fabbricato per civile abitazione composto catastalmente da 9 vani.

Il bene oggetto di stima, come detto è su due piani, ogni piano ha un accesso indipendente situato lateralmente all'edificio su una rampa di scale esterne di collegamento fra due vie. L'appartamento comunque risulta collegato anche da una scala interna, ma ogni piano fondamentalmente potrebbe considerarsi un appartamento assestante in cui vi sono oltre le camere da letto cucine e bagni che praticamente rendono ogni singolo piano autonomo e indipendente. Come si evince dalle fotografie allegate, l'appartamento sebbene abitabile, necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Foto Piano Terra

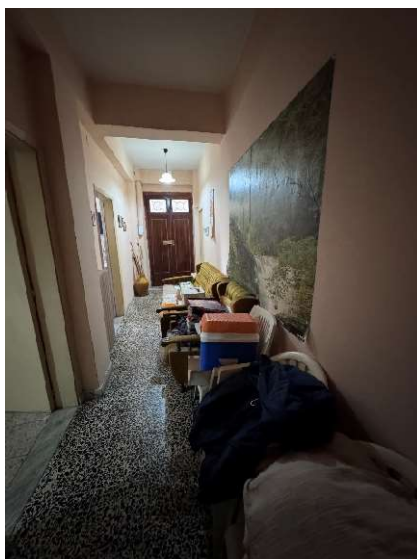
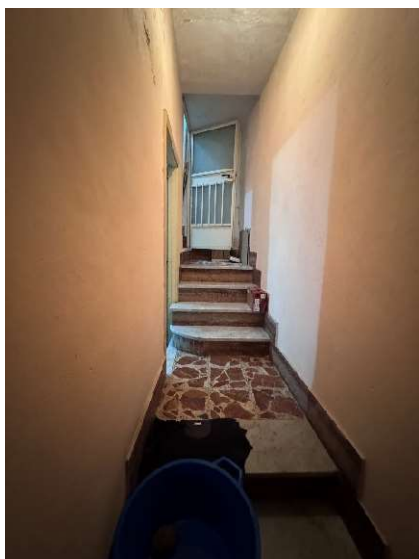
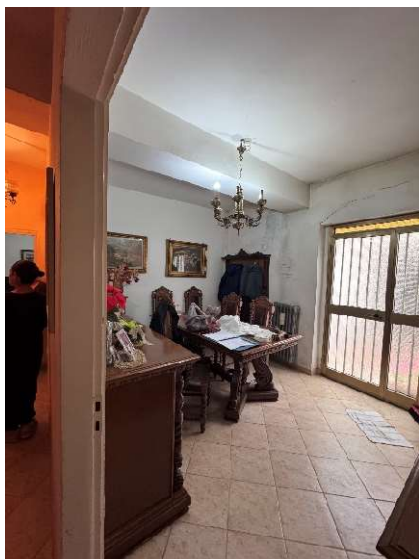


Foto Piani Primo



Il bene oggetto di procedura confina a sud con SP 171 Denominata Via Giuseppe Garibaldi ad est ed a Ovest con altre proprietà e a nord con spazio esterno.



- ***Quesito n. 2: Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***

i beni oggetto di procedura siti nel comune di San Vito Sullo Ionio ed identificati presso il NCEU

- Foglio 12 Particella 391 - Cat. Catastale C6;
- Foglio 12 Particella 391 Sub 1 Cat. Catastale A3;

Risultano:

Proprietà, per 1/1 di [REDACTED];

- ***Quesito n.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;***

Gli immobili in oggetto derivano da atto di Donazione, Trascrizione del 25/06/2003 – Registro Particolare 7513 Registro Generale 11301; Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO - Repertorio 41071 del 18/06/2003.

- Proprietà, per 1/1 di [REDACTED]

Gli immobili oggetto di procedura attualmente non risultano essere locati.

- ***Quesito n. 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 adottato per stabilire un valore di mercato attendibile ai fini della vendita sarà la quotazione immobiliare presente nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ovviamente verificandone l'attendibilità comparandone il valore con le quotazioni di mercato osservate presso le agenzie immobiliari su immobili paragonabili al bene oggetto di procedura esecutiva, sia per la zona sia per la tipologia edilizia.

Nel caso specifico quindi, si osserva che:

Per il bene con destinazione d'uso abitazioni di tipo economiche (A3), l'agenzia delle Entrate OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) per gli immobili situati in Zona Centrale nel Primo semestre del 2025, fissa una quotazione che varia da € 500,00 a € 590,00 al mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO
Comune: SAN VITO SULLO IONIO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	650	L	2,1	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	590	L	1,9	2,2	N
Ville e Villini	NORMALE	630	760	L	2,4	2,8	N

Al contempo si è riscontrato che le agenzie immobiliari, stimano gli immobili aventi caratteristiche paragonabili al bene oggetto di procedura, con prezzi che variano dai 450,00 €/mq fino ad un massimo di 600,00 €/mq. Tale forbice deriva sia dalle condizioni degli immobili e sia in funzione dei mq e della posizione in cui essi sono allocati.

Stando a quanto appena affermato, si stabilisce quale prezzo di mercato congruo al bene in oggetto il valore di € 450,00/mq.

Per Il Bene ad uso magazzino/Box Auto Categoria Catastale C6, il valore di Mercato assegnato sarà pari al 75% del Valore di mercato dell’immobile ad uso abitazione.

- ***Quesito n.5: Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***

Al fine di una maggiore vantaggiosità, si può considerare la vendita separata dei Beni, nello specifico il magazzino puo’ essere venduto separatamente dell’abitazione, e volendo in considerazione che l’abitazione è composta da due piani ed a ognuno di esso ci si può accedere dall’esterno, con un frazionamento di unità immobiliare e dei lavori di rimozione della scala interna, si possono creare due distinte unità immobiliari. Tale soluzione rimane comunque costosa e quindi attualmente non conveniente.

- ***Quesito n.6: In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio;***

Gli immobili come già affermato precedentemente risultano essere di proprietà della sola Sig.ra

- [REDACTED];

che risulta essere parte Debitrice esecutata.



- ***Quesito n.7: 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il 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;***

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, per entrambi gli immobili, sono state riscontrate le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 25/06/2003 – Registro Particolare 7513 Registro Generale 11301
Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 41071 del 28/06/2003
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
- TRASCRIZIONE del 26/03/2025 – Registro Particolare 3480 Registro Generale 4394
Pubblico Ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI CATANZARO Repertorio 353 del 05/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili.

Dalle ricerche effettuate risultano esserci altri tipi di oneri Insoluti di natura Condominiale.

- ***Quesito n.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 del bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***

I beni Pignorati non risultano gravanti di censo, livello o uso civico.

I beni derivano da:

Atto di Donazione, Trascrizione del 25/06/2003 – Registro Particolare 7513 Registro Generale 11301; Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO - Repertorio 41071 del 18/06/2003.

- ***Quesito n.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; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;***

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono ubicati in un unico corpo di fabbrica, per come risulta nell'atto di donazione, la regolarità edilizia risulta essere:

- Foglio 12 Part. 391 Categoria Catastale C6; **Edificazione antecedente al 1967:**
- Foglio 12 Part. 391 Sub 1 Categoria Catastale A3 Sopraelevazione ed Ampliamento realizzati con **Licenza di Costruzione edilizia n.11/1967 del 31 Luglio 1967;**

L'immobile non risulta ricadere nelle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata.



- ***Quesito n.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 alla 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'art. 46 comma5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Da quanto riscontrato dal sopralluogo effettuato e dalla planimetria catastale, si può affermare che:

- per quanto concerne l'abitazione identificata presso il NCEU al foglio 12 Part. 391 sub 1, risultano esserci difformità rispetto allo stato dei luoghi, per tale motivo si ritiene che l'immobile necessiti di una CILA in sanatoria e successivo Docfa di aggiornamento delle planimetrie catastali per sanare le difformità riscontrate. La spesa massima comprendente Oneri in sanatoria, spese tecniche e spese catastali si aggira secondo lo scrivente su € 6.000,00.
- per quanto concerne il Magazzino/Box identificata presso il NCEU al foglio 12 Part. 391 risultano esserci piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi, per tale motivo si ritiene che l'immobile necessiti di una CILA in sanatoria e successivo Docfa di aggiornamento della planimetria catastale per sanare le difformità riscontrate. La spesa massima comprendente Oneri in sanatoria, spese tecniche e spese catastali si aggira secondo lo scrivente su € 4.000,00.

- ***Quesito n. 11: 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***

Nel bene in oggetto è presente l'impianto elettrico, che da un esame a vista risulta datato e quindi da revisionare.

Vi è inoltre l'impianto Idrico e fognario.

L'impianto di Riscaldamento e l'acqua calda sanitaria risultano essere garantiti da una caldaia a combustibile fossile di vecchia generazione.

L'attestato di Prestazione energetico sarà trasmesso quale allegato alla perizia in fase successiva.

Valutazione dei beni

Calcolare il valore di un immobile è un'operazione non sempre facile. La difficoltà è dovuta alla mancanza di una regola matematica oggettiva e rigorosa per stabilire senza ambiguità il valore di un immobile sul mercato.

Questo perché il valore non è basato solo sulle caratteristiche dell'immobile ma anche su fattori aleatori (quotazioni di immobili simili sul mercato, svalutazione, variazioni della domanda, quantità di immobili simili sul mercato...) e su criteri soggettivi (grado di ristrutturazione, stato degli interni, vicinanza a mezzi pubblici o al posto di lavoro...).

La stima immobiliare è quindi composta da due fattori imprescindibili: il valore oggettivo e il valore soggettivo.

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo del valore dell'immobile sarà:

$$VI = (sc * vu) - SP$$



dove

- VI: valore dell'immobile espresso in €
- Sc: superficie commerciale espressa in mq
- Vu: valore unitario commerciale espresso in €/ m²
- SP: spese derivanti da difformità urbanistiche e Catastali, stato d'uso e manutenzione ecc.

Nello specifico:

SC: (Superficie Commerciale) Il computo della "superficie commerciale" Norma UNI 10750 (sc).

Punto di partenza per ogni tipo di calcolo è l'esatta definizione della superficie commerciale.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si considerano:

a. la somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

Il computo delle superfici occupate da pareti perimetrali non potrà, comunque, eccedere i 50cm (25cm in caso siano condivise) e/o il 10% della somma delle superfici calpestabili e/o occupate in pianta da pareti divisorie interne. In caso di eccesso, la parte eccedente non viene inclusa nel calcolo. Le misure sono risultanti dal certificato catastale o da misure reali prese in loco. La differenza rilevata in loco non può comunque superare il 10% di quanto dichiarato nel certificato catastale.

b. la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc;

effettuato con i criteri seguenti:

- 30% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 40% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le superfici occupate da viali, giardini, parchi, strade di accesso e recinzioni condivise, vanno ripartite proporzionalmente tra le proprietà.

Alcune soluzioni architettoniche moderne sono di difficile definizione (giardini invernali, giardini pensili, ecc.). Per la loro determinazione si preferisce assoggettare ad una categoria simile sopra riportata e/o sommando quelle interessate.

Es.: Giardini invernali = verande (60%) + giardini d'appartamenti (15%) = 75%. Giardini pensili = terrazze (25%) + giardini d'appartamento (15%) = 40%



c. la somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).
effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine dei Seminterrati e dei Sottotetti;
- 30% dei box e posti auto scoperti;

VU: (Valore Unitario) Il valore unitario delle “quotazioni immobiliari”.

Per il calcolo del VU si utilizzeranno i parametri per come descritti precedentemente in fase di risposta ai quesiti.

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Appartamento Piano Terra	104,20	100	104,20
Balconi Scoperti Piano T	7,00	30	2,10
Appartamento Piano Primo	104,40	100	104,20
Balconi Scoperti Piano 1	7,00	30	2,10
Cantina Box Auto	104,20	100	104,20

Totale Superficie commerciale Abitazione

MQ 222.40

Totale Superficie Commerciale Magazzino/Box auto

MQ 104,20

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VI = (sc * vu) - SP$$

Abitazione Identificata Catastalmente al Foglio 12 Part. 391 Sub 1

Sc = 222.40 mq

Vu = € 450,00

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

SP = € 6.000,00

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$$VI = (222,40 \text{ mq} * 450,00 \text{ €/mq}) - € 6.000,00 = € 99.480,00$$

Magazzino/Box Identificata Catastalmente al Foglio 12 Part. 391

Sc = 222.40 mq



$Vu = 75\% \text{ di } € 450,00 = € 337,50$

Tale valore è derivante da informazioni di mercato recepite da ricerche effettuate su agenzie immobiliari

Il Valore di cui sopra è stato inoltre verificato con l'ausilio della banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'AGENZIA DELLE ENTRATE.

$SP = € 4.000,00$

Tale valore come precedentemente meglio esplicitato deriva da spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

$VI = (104,20 \text{ mq} * 337,50 \text{ €/mq}) - € 4.000,00 = € 31.167,50$

Valore di Mercato Totale dei Beni € 130.647,50

Catanzaro, lì 18/11/2025

Il C.T.U.
Dott. Arch. Giuseppe Arena