

STUDIO DI INGEGNERIA MAURO

Via G. Aracri, 17 – 88100 Catanzaro – Tel. 0961 761583

Dott. Ing. Maurizio Mauro

Dott. Ing. Matteo Mauro

Dott. Ing. Francesca Mauro

Dott. Ing. Marco Mauro



CONSULENZA ESTIMO IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 24/2026 R.G. Espr.

Esperto Estimatore

ING. FRANCESCA MAURO

INDICE

Premessa	2
Capitolo 1 – Sopralluogo.....	4
Capitolo 2 – Descrizione del compendio immobiliare	5
Capitolo 3 – Considerazioni.....	8
3.1 – Titolo di proprietà	8
3.2 – Formazione di lotti separati.....	9
3.3 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni	10
3.4 – Censo, livello e uso civico	11
3.5 – Regolarità edilizia e urbanistica.....	11
3.6 – Verifica energetica e APE.....	12
Capitolo 4 – Criterio di stima adottato per la valutazione	13
4.1 – Stima del prezzo base di vendita.....	14
Capitolo 5 – Risposta sintetica ai quesiti	17

ALLEGATI

- Allegato 1 – Documentazione fotografica sopralluogo del 20/05/2026
- Allegato 2 – Visura catastale, planimetrie catastali, sovrapposizione catastale e ortofoto, ispezione ipotecaria

- Allegato 3 – Certificazione notarile notaio Mario Sculco (estratta dal fascicolo telematico)
- Allegato 4 – Documentazione inviata dall'avv. De Cillis
- Allegato 5 – Planimetrie schematiche
- Allegato 6 – Attestato di prestazione energetica (APE)
- Allegato 7 – Quotazioni OMI
- Allegato 8 – Verbale di sopralluogo del 20/05/2026.

TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 24/2026 R.G. Espr.

G.E. dott.ssa Song Damiani

Premessa

La presente si riferisce alla procedura esecutiva indicata in epigrafe pendente presso il Tribunale di Catanzaro e vertente tra:

La sottoscritta, nominata Esperto Estimatore con ordinanza notificata l'29/04/2026, in data 05/05/2026 trasmetteva telematicamente accettazione dell'incarico ricevuto.

Nel provvedimento di nomina, il G.E. dott.ssa Song Damiani formulava i seguenti quesiti, affinché l'esperto estimatore provveda:

- 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;*

STUDIO DI INGEGNERIA

Ing. Francesca Mauro

- 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 eventuale congruagli;*
- 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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 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 pretassato di € 200,00;*

La data di inizio delle operazioni peritali veniva fissata dal custode giudiziario avv. Dorolinda Cascio giorno 20/05/2026, ore 16:30.

Dalle osservazioni e dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo e dagli studi approfonditi effettuati nei giorni a seguire, la sottoscritta ha tratto gli elementi sufficienti per stilare la seguente relazione tecnica.

Capitolo 1 – Sopralluogo

In data 20/05/2026, ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, si effettuava il sopralluogo presso il compendio immobiliare inerente la procedura esecutiva citata in epigrafe, sito nel comune di Catanzaro (CZ), via Fares, 83 (cfr. all. 8).

Alle ore 16:30, unitamente al custode giudiziario avv. Dorolinda Cascio, alla presenza della sig.ra [redacted] (creditore precedente), venivano visionati i seguenti immobili: unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 69 particella 483 sub 71, locale denominato cantina posto a piano terra (foglio 69 particella 483 sub 40), locale posto sul lastrico solare (foglio 69 particella 483 sub 33) e lastrico solare (foglio 69 particella 483 sub 36).

Alla data del sopralluogo, l'immobile era abitato dalla sig.ra [redacted].

Al fine di cristallizzare lo stato dei luoghi si redigeva apposita documentazione fotografica nonché rilievo planimetrico.

Alle ore 16:30 si concludevano le operazioni in sito con la redazione di verbale sottoscritto dagli intervenuti (cfr. all. 8).

Capitolo 2 – Descrizione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è caratterizzato da un appartamento posto al terzo piano, un locale denominato “cantina” posto a piano terra, un locale posto sul lastrico solare (settimo piano) ed il lastrico solare, tutti ubicati all'interno di un fabbricato condominiale sito nel comune di Catanzaro (CZ), via Fares, 83 (cfr. all. 1 doc. 1).

Catastalmente sono singolarmente riportati al foglio mappa 69 particella 483 sub. 71 (appartamento), sub 40 (locale denominato “cantina”), sub 33 (locale su lastrico solare) e sub. 36 (lastrico solare) – (cfr. all. 2).

La particella 483 confina a nord con la particella 485 (fabbricato adiacente), a est con parte della particella 20 (strada statale), a sud con la particella 487 (fabbricato adiacente e ad ovest con la particella 807 ed una piccola parte della particella 20 (terreno).

L'appartamento è posto al terzo piano di un fabbricato a più elevazioni con struttura portante in cemento armato, tramezzatura con mattoni forati e copertura piana (lastrico solare) – (foto n. 1 all. 1 doc. 2).

Il fabbricato è dotato da vano ascensore, oltre che di vano scala (cfr. foto nn. 3 e 4 all. 1 doc. 2).

Internamente, si compone di ingresso (mq 3,75), disimpegno (mq 4,25), corridoio (mq 4,40), cucina (mq 14,40), soggiorno (mq 24,55), vano letto matrimoniale (mq 15,30), vano letto singolo (mq 8,35), un vano adibito a palestra (mq 11,50), due bagni (mq 7,70 e mq 3,10) e due balconi (mq 3,65 e mq 7,75) – (cfr. all. 1 doc. 2 e all. 5).

La superficie commerciale complessiva omogeneizzata dell'abitazione è pari a circa 114,00 mq e altezza utile di 2,70 m.

Il bagno 1 è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno (cfr. foto nn. 29 e 30 all. 1 doc. 2) ed il bagno 2 di vaso, lavabo e doccia (cfr. foto nn. 32 e 33 all. 1 doc. 2).

I rivestimenti interni, con pittura traspirante delle tamponature, dei tramezzi e del soffitto si presentano in buone condizioni (cfr. foto nn. 8, 14, 19 e 20 all. 1 doc. 2).

La pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato o similari e alcune di esse, come si rileva dalla documentazione fotografica redatta, sono lesionate e/o sollevate (cfr. all. 1 doc. 2).

I serramenti esterni sono caratterizzati da infisso in alluminio preverniciato bianco o similare con vetrocamera, forniti di zanzariere e da serranda esterna in pvc.

Il portoncino di ingresso blindato presenta rifiniture in legno e le porte dei singoli vani sono realizzate in legno tamburato. Alcune delle porte presentano dei rattoppi evidenti e mal eseguiti (cfr. foto nn. 25 e 31 all. 1 doc. 2).

L'appartamento è dotato di impianto termico, elettrico e idrico-sanitario (allaccio alle utenze comunali), per i quali non sono stati esibiti attestati di conformità rilasciati dalla ditta esecutrice.

Per la generazione di calore e acqua calda l'appartamento dispone di una caldaia a gas posizionata all'esterno, sul balcone della cucina, della quale è stato visionato il libretto di manutenzione con codice impianto 1800E47DE4FDF899, con ultimo intervento del 24/09/2025 (cfr. foto nn. 34, 35 e 36 all. 1 doc. 2).

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. all. 1 doc. 2).

Il locale denominato "cantina" posto al piano terra è accessibile direttamente dalla corte del fabbricato attraverso serranda in lamiera zincata. Esso alla data del sopralluogo era adibito a deposito (cfr. foto nn. 37 e 38 all. 1 doc. 2).

È dotato di soppalco che si estende per una lunghezza di 3,00 m e ha altezza di 1,95 m, mentre l'altezza complessiva del locale è pari a 3,95 m.

Si presenta in buone condizioni ed è dotato di impianto elettrico ed idrico.

Le pareti sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è caratterizzata da piastrelle in gres porcellanato o similari.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. all. 1 doc. 2).

Il locale posto sul lastrico solare (settimo piano) è costituito da un unico vano con superficie lorda di mq 25,30 e altezza utile di mq 2,80 (cfr. foto nn. 42, 43 e 44 all. 1 doc. 2).

Si presenta in uno stato mediocre, infatti su alcune pareti si rilevano delle screpolature che fanno presagire a problemi di infiltrazione dall'esterno. Esso è dotato di impianto elettrico.

L'accesso avviene con portoncino in ferro posto sul lastrico solare e gli infissi interni sono in alluminio preverniciato bianco.

Le pareti sono tinteggiate di colore giallo e la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro.

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. all. 1 doc. 2).

Il lastrico solare è di circa mq 648,95.

Si presenta in discrete condizioni, rivestito con guaina bituminosa, attualmente in buono stato, anche se privo di strato di rifinitura soprastante al fine di proteggerlo dagli agenti esterni, oltre che dal calpestio dei proprietari (cfr. foto nn. 39, 40 e 41 all. 1 doc. 2).

Per maggiori approfondimenti si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. all. 1 doc. 2).

Capitolo 3 – Considerazioni

3.1 – Titolo di proprietà

I beni oggetto di stima sono pervenuti ai signori () Leuzzi () con diritti pari a 1/1 di proprietà in comunione dei beni, dalla Elena Società Cooperativa Edilizia e Responsabilità limitata con atto notarile pubblico di associazione a socio di cooperativa edilizia ricevuto dal notaio Gualtieri Paola in data 17 febbraio 1993, repertorio 81094 trascritto a Catanzaro il 17 marzo 1993.

In particolare la proprietà degli immobili è così identificata:

- Foglio 69 part. 483 sub. 71 è di proprietà 1/2 del sig () e 1/2 della sig.ra ()

- Foglio 69 part. 483 sub. 40 è di proprietà 1/2 del sig. _____ e 1/2 della sig.ra _____;
- Foglio 69 part. 483 sub. 33 è di proprietà 1/12 del sig. _____ e 1/12 della sig.ra _____;
- Foglio 69 part. 483 sub. 36 è di proprietà 1/12 del sig. _____ e 1/12 della sig.ra _____

Al fine di certificare la regolarità urbanistica, sono stati trasmessi dall'avv. De Cillis i seguenti documenti (cfr. all 4):

- 1) Attestazione di conformità dei documenti allegati;
- 2) Concessione edilizia n. 7106/83 relativa alla costruzione di n. 8 fabbricati per civile abitazione;
- 3) Proroga concessione edilizia n. 10886 del 16/12/1987;
- 4) Concessione di variante in corso d'opera n. 6684/90 del 12/05/1992.

Attraverso la suddetta documentazione, considerato che il compendio immobiliare fa parte di una cooperativa residenziale, allo stato, la sottoscritta non è in grado di verificare se risulta/non risulta la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

3.2 – Formazione di lotti separati

La procedura esecutiva comprende un appartamento, un locale denominato "cantina", un locale posto sul lastrico solare ed il lastrico solare stesso.

Sulla base delle informazioni disponibili acquisite e del sopralluogo effettuato, è possibile rilevare che ciascun bene costituisce un lotto a sé, pertanto è possibile l'eventuale suddivisione in lotti separati.

3.3 – Formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni

Allo scopo di verificare la sussistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni sono stati analizzati i documenti reperiti nel fascicolo telematico, in particolare la certificazione notarile a firma del notaio Mario Sculco datata 09/03/2026 (cfr. all. 3) e sono state effettuate ispezioni ipotecarie n. T116138, T116613, T116651 del 24/07/2026 e n. T22004 del 28/07/2026 presso l'Agenzia delle Entrate, rilevando quanto segue (cfr. all. 2):

Unità immobiliare foglio 69 particella 483 sub. 71

1. *Trascrizione del 17/03/1993 - Registro Particolare 4674 Registro Generale 5600*
Pubblico ufficiale Gualtieri Paola Repertorio 81094 del 17/02/1993
Atto tra vivi – Assegnazione a socio di cooperativa edilizia
Nota disponibile in formato immagine
2. *Iscrizione del 22/03/2012 - Registro Particolare 294 Registro Generale 4262*
Pubblico ufficiale Tribunale di Catanzaro Repertorio 7114/2006 del 09/10/2006
Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di separazione personale
Nota disponibile in formato elettronico
3. *Trascrizione del 30/07/2012 - Registro Particolare 8410 Registro Generale 10356*
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1099/2012 del 18/07/2012
Atto esecutivo o cautelare – Ordinanza di sequestro conservativo
Nota disponibile in formato elettronico
4. *Trascrizione del 01/03/2017 - Registro Particolare 2070 Registro Generale 2685*
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 4 del 01/02/2017
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Nota disponibile in formato elettronico

5. *Trascrizione del 03/03/2026 - Registro Particolare 2464 Registro Generale 2917*

Pubblico ufficiale UNEP Tribunale Repertorio 17 del 17/02/2026

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Nota disponibile in formato elettronico.

3.4 – Censo, livello e uso civico

Sulla base delle informazioni reperite nella documentazione allegata al fascicolo telematico, vista la certificazione notarile a firma dell'avv. Mario Sculco (cfr. all. 3), preso atto di quanto riportato nell'ispezione ipotecaria e nella visura catastale, il bene pignorato, dalla data di trascrizione del pignoramento in oggetto, fino al ventennio anteriore, non risulta gravato da censo, livello e uso civico.

3.5 – Regolarità edilizia e urbanistica

Da quanto emerso dalla documentazione inviata dall'avv. De Cillis in data 05/08/2026 (cfr. all. 4) emerge che il fabbricato adibito a civile abitazione, nel quale è collocato l'immobile pignorato, è stato oggetto di concessione edilizia n. 10886 del 16/12/1987, prorogata di un anno quale termine di ultimazione lavori a cui ha fatto seguito concessione di variante in corso d'opera n. 6684/30 del 12/05/1992.

Inoltre, nel corso del sopralluogo, è emerso che vi è conformità planimetrica tra le catastali e la situazione riscontrata sui luoghi ad eccezione del locale denominato "cantina" posto a piano terra.

Infatti, detto locale presenta un soppalco che, come descritto al capitolo 2, si estende per una lunghezza di 3,00 m e ha altezza di 1,95 m, mentre l'altezza complessiva del locale è pari a 3,95 m.

Detto soppalco si ipotizza abusivo in quanto non è stata reperita alcuna documentazione che ne attesti la regolare autorizzazione.

Al momento, in mancanza di documentazione progettuale del fabbricato, non si è in grado di poter determinare se detto abuso possa essere sanato, pertanto, si evidenzia, in alternativa, la possibilità di provvedere, alla demolizione.

In ogni caso, la spesa necessaria per procedere per via amministrativa alla sanatoria del soppalco o alla demolizione, comporta un costo presuntivo di € 2.500,00.

3.6 – Verifica energetica e APE

Durante il sopralluogo effettuato in sito, parte eseguita era in possesso di documentazione/libretto dell'impianto termico dell'immobile.

Come indicato nel Decreto Interministeriale del 26 giugno 2015, a causa dei maggiori costi e difficoltà di intervento rispetto agli impianti tecnici, l'APE dedica particolare attenzione alla prestazione energetica dell'involucro edilizio, dal momento che le principali criticità si presentano in riferimento a detto elemento.

L'Attestato di Prestazione Energetica redatto considera l'involucro/volume degli immobili nello stato di fatto rilevato nel sopralluogo.

Dal calcolo effettuato secondo questa modalità, è possibile rilevare che, per l'immobile in oggetto la prestazione estiva ed invernale dell'involucro edilizio è bassa e che la classe di prestazione energetica globale non rinnovabile è la F (cfr. all. 6).

Si precisa che l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto e allegato non è depositato nel sistema informativo regionale, riservando l'eventuale deposito, se necessario, al momento della vendita.

Capitolo 4 – Criterio di stima adottato per la valutazione

Per la stima di un immobile in una determinata zona, generalmente, sia esso terreno o fabbricato, possono essere adoperati i seguenti criteri:

- metodo analitico;
- metodo della capitalizzazione del reddito;
- metodo sintetico comparativo.

Queste tre diverse metodologie di comune conoscenza, in generale, determinano, nella media aritmetica, il valore commerciale medio che tiene conto di molteplici fattori insiti negli agglomerati urbani di media e alta rilevanza, dove il mercato immobiliare, sia in termini di compravendite, sia in termini di locazioni, è stabile.

Deve necessariamente rilevarsi che da diversi anni, specialmente nei piccoli/medi comuni del sud Italia, il settore immobiliare ha subito un netto rallentamento, anche in termini di volumi, che, chiaramente, determina una difficoltà oggettiva per la valutazione.

Pertanto, nella consapevolezza di dover determinare il prezzo base di vendita dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene doveroso rifarsi soltanto al metodo tradizionale per eccellenza, cioè quello sintetico comparativo, che, anche in questo caso, con buona approssimazione, determina il più probabile prezzo di mercato attualmente praticato.

Sulla base delle caratteristiche distintive dell'immobile oggetto di stima, rilevate attraverso le indagini espletate in sito e con l'ausilio della documentazione

catastale estratta dall'Agenzia delle Entrate, è possibile effettuare la seguente valutazione.

La stima del bene è stata espletata attraverso l'acquisizione dei valori unitari di immobili simili, siti in zone omogenee analoghe a quella in oggetto, incrociandole anche con la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 7) e confrontando i suddetti valori attraverso indagini mirate presso tecnici operanti in zona, agenzie immobiliari e studi notarili, oltre che indagini espletate personalmente sul territorio.

4.1 – Stima del prezzo base di vendita

Attraverso gli accertamenti espletati, è stato constatato il valore medio di mercato per immobili affini al bene oggetto di procedura esecutiva, siti in zona territoriale omogenea.

In particolare, è stato rilevato quanto segue:

- Abitazioni civili: €/mq $860 \div 1.150$;
- Abitazioni di tipo economico: €/mq $770 \div 1.000$;
- Box: €/mq $460 \div 680$;
- Posti auto coperti: €/mq $420 \div 610$;
- Posti auto scoperti: €/mq $285 \div 420$;
- Ville e villini: €/mq $970 \div 1.400$.

Per la stima del più probabile valore di mercato si considera la posizione dello stabile all'interno dell'apparato urbano e si valuta la condizione in cui versa l'unità immobiliare, la distribuzione e la superficie degli spazi, nonché lo stato dei servizi e dell'impiantistica presente.

Dalla descrizione dell'immobile, a cui si rimanda, è possibile desumere che il più probabile valore unitario può essere individuato in €/mq 1.050,00.

Allo scopo di quantificare il prezzo base di vendita, è necessario considerare le riduzioni del prezzo per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto, dell'incertezza nella valutazione dello stato del bene per effetto dell'impossibilità di effettuare saggi e quanto altro occorre per l'individuazione di eventuali anomalie strutturali e/o costruttive in generale.

Inoltre, in fase di sopralluogo è stata constatata la presenza di anomalie su alcuni rivestimenti, anche se circoscritte, pertanto si effettuerà, complessivamente, un deprezzamento del 10%.

Stessa modalità di valutazione del più probabile valore unitario è stata applicata per il locale denominato "cantina", per il locale posto sul lastrico solare e per il lastrico solare stesso.

Pertanto, relativamente al compendio immobiliare oggetto di stima (foglio 69 particella 483 sub 71, 40, 33, 36), si rileva quanto segue:

- Foglio 69 particella 483 sub. 71 (appartamento)

Superficie commerciale pari a circa 114,00 mq.

Valore unitario pari a 950,00 €/mq.

Sulla base di quanto sopra rilevato, il prezzo base di vendita può essere stimato in € 108.300,00.

- Foglio 69 particella 483 sub. 40 (locale denominato cantina)

Superficie commerciale pari a circa 11,80 mq.

Valore unitario pari a 400,00 €/mq.

Sulla base di quanto sopra rilevato, il prezzo base di vendita può essere stimato in € 4.720,00.

- Foglio 69 particella 483 sub. 33 (locale su lastrico solare)

Superficie commerciale pari a circa 25,30 mq.

Valore unitario pari a 250,00 €/mq.

Sulla base di quanto sopra rilevato, il prezzo base di vendita può essere stimato in € 6.325,00.

- Foglio 69 particella 483 sub. 36 (lastrico solare)

Superficie commerciale pari a circa 648,95 mq.

Valore unitario pari a 100,00 €/mq.

Sulla base di quanto sopra rilevato, il prezzo base di vendita può essere stimato in € 64.895,00.

Si rileva che, per tale bene, è necessario tenere conto delle quote di proprietà delle parti nella misura indicata in atti.

In sintesi, la quota dell'appartamento (sub. 71) e del locale cantina (sub. 40) devono essere considerate per intero mentre per il locale posto sul lastrico solare (sub. 33) e per il lastrico solare (sub. 36) deve essere considerata la quota di 1/6.

Pertanto, il valore complessivo del compendio immobiliare, tenuto conto delle quote di proprietà, sarà pari a € 124.890,00 (in cifra tonda € 124.900,00).

A detto valore dovrà essere defalcato il costo per la sanatoria amministrativa e/o per la demolizione del soppalco presente nel locale denominato "cantina pari a € 2.500,00.

Capitolo 5 – Risposta sintetica ai quesiti

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).

Ai fini della risposta al quesito 1, si rimanda alla descrizione effettuata al capitolo 2, al paragrafo 3.1 ed alla documentazione fotografica di cui all'allegato 1.

Inoltre, attraverso la documentazione acquisita (cfr. all. 4), considerato che il compendio immobiliare fa parte di una cooperativa residenziale, allo stato, la sottoscritta non è in grado di verificare se risulta/non risulta la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

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

Come riportato al paragrafo 3.1 a cui si rimanda, i beni oggetto di stima sono pervenuti ai signori _____ con diritti pari a 1/1 di proprietà in comunione dei beni, dalla Elena Società Cooperativa Edilizia e Responsabilità limitata con atto notarile pubblico di associazione a socio di cooperativa edilizia ricevuto dal notaio Gualtieri Paola in data 17 febbraio 1993, repertorio 81094 trascritto a Catanzaro il 17 marzo 1993.

In particolare la proprietà degli immobili è così identificata:

- Foglio 69 part. 483 sub. 71 è di proprietà 1/2 del sig. _____ e 1/2 della sig.ra I _____
- Foglio 69 part. 483 sub. 40 è di proprietà 1/2 del sig. _____ e 1/2 della sig.ra I _____

- Foglio 69 part. 483 sub. 33 è di proprietà 1/12 del sig. _____ e 1/12 della sig.ra _____
- Foglio 69 part. 483 sub. 36 è di proprietà 1/12 del sig. _____ e 1/12 della sig.ra _____

Quesito 3): 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.

Dalle indagini effettuate in sito e descritte ai capitoli 1 e 2, il bene oggetto della procedura esecutiva è abitato dalla sig.ra _____na che possiede la proprietà del compendio nella stessa quota del sig _____

Quesito 4): 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).

Dalle analisi e dai calcoli effettuati al capitolo 4 a cui si rimanda, a seguito di indagini effettuate in sito confrontate con la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo base di vendita può essere stimato in € 124.900,00.

A detto valore dovrà essere defalcato il costo per la sanatoria amministrativa e/o per la demolizione del soppalco presente nel locale denominato "cantina pari a € 2.500,00.

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

Come riportato al paragrafo 3.2 a cui si rimanda, è possibile formulare la suddivisione in lotti.

Quesito 6): in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli.

Attraverso le indagini effettuate è emersa la comproprietà dei beni tra i sig.ri

In particolare gli immobili riportati al foglio 69, part. 483 sub. 71 e al sub. 40 sono di proprietà per 1/2 della sig.ra _____ a e per 1/2 del sig. _____ mentre i sub. 33 e 36 sono di proprietà _____

Ciascun bene è da ritenersi indivisibile. Pertanto, un'eventuale assegnazione deve considerarsi sull'intero di ogni singolo bene in base al valore indicato al paragrafo 4.1 a cui si rimanda.

Quesito 7): *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.*

Allo scopo di verificare la sussistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene sono stati analizzati i documenti reperiti nel fascicolo telematico, in particolare la certificazione notarile a firma del notaio Mario Sculco datata 09/03/2026 (cfr. all. 3) e sono state effettuate ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 2).

I risultati ottenuti sono riportati al paragrafo 3.3, a cui, per brevità, si rimanda.

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.

Sulla base delle informazioni reperite nella documentazione allegata al fascicolo telematico, vista la certificazione notarile a firma del notaio Mario Sculco (cfr. all. 3), preso atto di quanto riportato nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali (cfr. all. 2), il bene pignorato, dalla data di trascrizione del pignoramento in oggetto, fino al ventennio anteriore, non risulta gravato da censo, livello e 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.

Ai fini della risposta al quesito 9 si rimanda alle analisi effettuate al paragrafo 3.5.

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 istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Preso atto della difformità riscontrata nel locale denominato “cantina”, riportata al paragrafo 3.5 a cui si rimanda, rilevato che non esiste in atti documentazione progettuale del fabbricato, al momento non si è in grado di capire di poter determinare se detto abuso possa essere sanato amministrativamente.

In ogni caso, la spesa necessaria per procedere per via amministrativa alla sanatoria del soppalco o alla demolizione, comporta un costo presuntivo di € 2.500,00.

Quesito 11): verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

Sulla base della descrizione degli immobili effettuata al capitolo 2 e delle considerazioni rassegnate al paragrafo 3.6 a cui si rimanda, l’abitazione presenta prestazione estiva ed invernale dell’involucro edilizio bassa e classe di prestazione energetica globale non rinnovabile “F” (cfr. all. 6).

La presente relazione tecnica, unitamente a numero otto allegati, viene trasmessa telematicamente alla cancelleria di competenza e, per conoscenza, al Custode

Giudiziario avv. Dorolinda Cascio, al creditore procedente e al debitore (tramite PEC).

Catanzaro lì, 06/08/2026

Esperto Estimatore
Ing. Francesca Mauro