

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**N. 32/2020 R.G.Espr.**

***INTESA SAN PAOLO S.P.A.***

***CONTRO***



**G.E. Dottor Luca Mercuri**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**L'Esperto Stimatore**  
**Ing. Gianluigi Carioti**



## **PREMESSA**

Il Tribunale di Catanzaro, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, con provvedimento del 05.02.2022 del Giudice dell'esecuzione Dott. Luca Mercuri, notificato a mezzo posta elettronica certificata in data 07/02/2022, nominava il sottoscritto ing. Gianluigi Carioti, con studio in Catanzaro, via Antonio Daniele n° 40, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n° 1821, esperto estimatore per la valutazione degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva n° 32/2020.

Dopo aver accettato l'incarico, il sottoscritto, in data 26.02.2022, giusta comunicazione inviata alla debitrice dal custode nominato dr. Giovanni Puccio, effettuava il sopralluogo presso l'immobile pignorato, ubicato in via Traversa Barlaam da Seminara n° 13 del comune di Catanzaro.

Alle ore 11,00 erano presenti sul posto, oltre al sottoscritto:

- dr. Giovanni Puccio in qualità di custode giudiziario;
- sig.ra [REDACTED] [REDACTED], debitrice esecutata, unitamente ai familiari conviventi sig. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (figlia).

Nel corso del sopralluogo, dopo una ricognizione generale dello stato dei luoghi, venivano effettuati rilievi metrici e documentazione fotografica dell'immobile oggetto di pignoramento.

Le operazioni si concludevano alle ore 12,10.

All'esito del sopralluogo e delle acquisizioni documentali effettuate presso gli uffici competenti, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento di nomina, viene redatta la presente relazione di stima.

\* \* \* \* \*



**CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE  
DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.**

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, rilasciata in data 14.05.2020 dalla dott.ssa Maria Pantaleone Balice, Notaio in Termoli, che riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore precedente ha altresì provveduto a depositare l'estratto catastale storico del cespite pignorato.

\* \* \* \* \*

**RISPOSTE AI QUESITI**

***QUESITO n. 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***

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al terzo piano di un edificio a cinque elevazioni fuori terra, ubicato in Via Traversa Barlaam Da Seminara n° 13 del comune di Catanzaro.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro al Foglio 43, particella n. 515 sub 12 - Categoria A3 (Abitazioni di tipo economico) – Consistenza 6 vani – Superficie Catastale 114 m<sup>2</sup>.

Nell'allegato n° 3 è riportata la visura catastale dell'unità immobiliare.

L'estratto catastale storico aggiornato all'attualità e la planimetria catastale del bene sono riportati rispettivamente agli allegati n° 4 e n° 8.

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono alle risultanze catastali all'attualità.

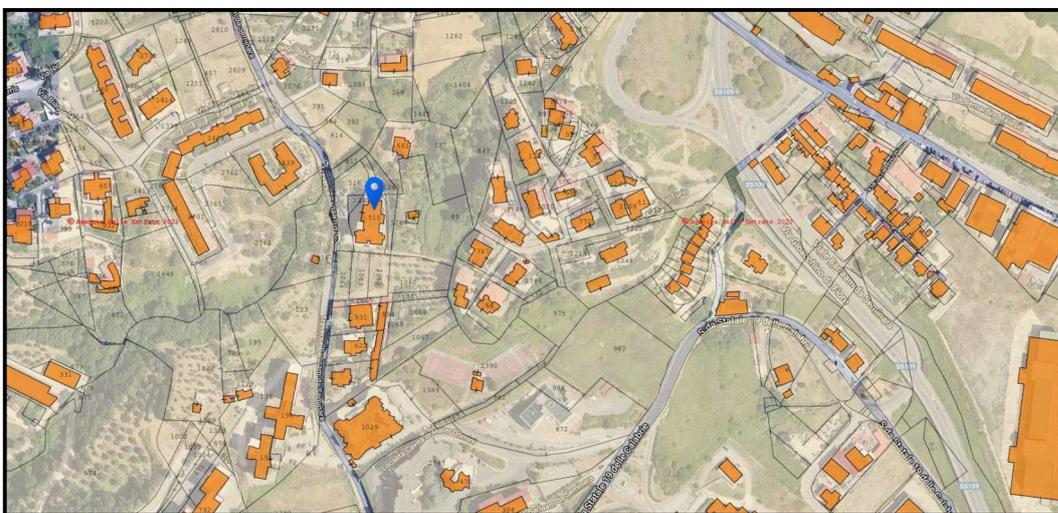
L'unità immobiliare è ricompresa all'interno del fabbricato edificato sul suolo



individuato nel NCT del Comune di Catanzaro al Foglio n° 43 dalla particella n° 515.

Nell'allegato n° 5 è riportata la visura catastale storica della suddetta particella, di cui, all'allegato n° 6, si è riportata l'individuazione nell'estratto del foglio di Mappa n° 43.

Nell'allegato n° 7 è riportata la sovrapposizione dell'ortofoto relativa al bene in esame con la mappa catastale, che viene di seguito riportata:



Il fabbricato nel quale è ubicata l'unità immobiliare sorge in un'area periferica del comune di Catanzaro caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici a destinazione residenziale; esso presenta due distinti corpi scala, con accesso dalla corte esterna comune destinata a parcheggio.





La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature esterne in laterizio ed isolamento termico esterno a cappotto, realizzato a seguito di un recente intervento di manutenzione straordinaria delle facciate.

L'appartamento oggetto di pignoramento si compone di: ingresso con disimpegno, soggiorno, cucina con terrazzino, due bagni, di cui uno di servizio, una stanza pluriuso e due camere da letto, oltre ad un terrazzo prospiciente la facciata ovest.



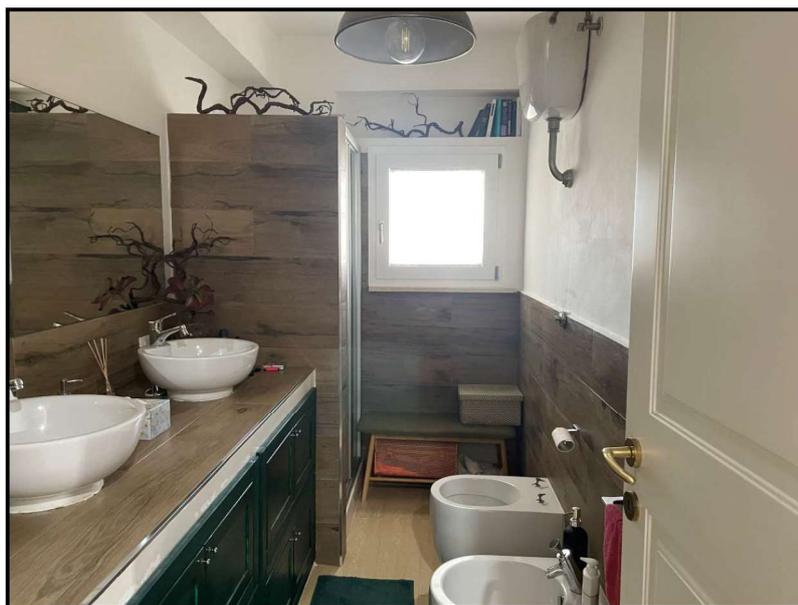
L'unità immobiliare confina con il vano scala condominiale e con altra proprietà individuata dal sub 11 sul lato sud, con la corte esterna del fabbricato sui rimanenti lati.

I vani hanno esposizione a nord, est ed ovest e presentano altezza utile pari a m 2,65.



I pavimenti delle camere sono realizzati con piastrelle di parquet, quelli del bagno principale in piastrelle di gres, mentre quelli della cucina e del bagno di servizio sono in cotto.





Le pareti delle camere sono tinteggiate, quelle dei bagni sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.



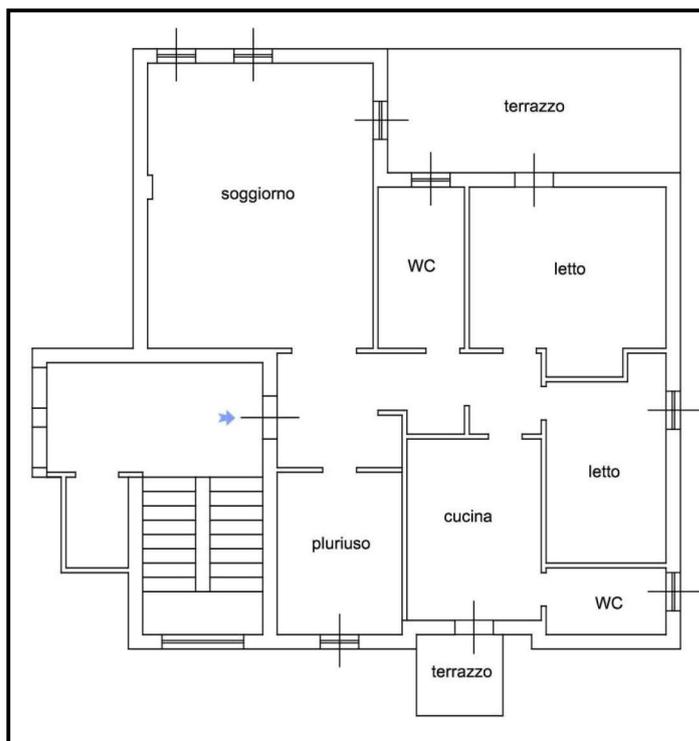
Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio.

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni di manutenzione ed è dotato dei seguenti impianti: idrico, elettrico, di riscaldamento, telefonico e citofonico.

Di seguito si riporta la planimetrie del bene pignorato allegata alla presente



relazione (allegato n° 9).



Nell'allegato n° 2 è riportata la documentazione fotografica del bene effettuata in sede di sopralluogo.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico comunale non sussistono le condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

\* \* \* \* \*

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

Il bene è pervenuto per l'intera proprietà alla signora [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita per notar Rocco Guglielmo del 9/12/2010 n. 143213 repertorio e n. 26599 di raccolta, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 14/12/2010 ai nn. 20194 registro generale e 13153 registro particolare.

Nell'allegato n° 10 è riportata copia dell'atto di compravendita attestante la



provenienza del bene.

\* \* \* \* \*

***QUESITO n. 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 costituisce abitazione principale della debitrice [REDACTED] [REDACTED], che lo occupa unitamente ai familiari conviventi sig. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (figlia).

\* \* \* \* \*

***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 di stima adottato per la determinazione del prezzo base di vendita è quello comparativo, che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di valutazione ed altri con caratteristiche ad esso simili, di cui si conoscono i prezzi di mercato, in quanto risultanti da compravendite effettivamente concretizzatesi sul mercato.

In particolare, si è fatto riferimento alle quotazioni desumibili dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di



mercato, minimo e massimo, per unità di superficie lorda, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

\* \* \* \* \*

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

Tenuto conto delle caratteristiche del bene in esame, si è proceduto alla formazione di un unico lotto di vendita.

\* \* \* \* \*

***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***

Il bene oggetto di pignoramento non è in comproprietà.

\* \* \* \* \*

***QUESITO n. 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***

L'importo delle spese condominiali ammonta a circa 70,00 € mensili per un totale annuo di € 840,00.

Come risulta dalla comunicazione ricevuta dall'Amministratore del



Condominio “██████████” riportata all’allegato n° 15, le spese straordinarie deliberate non sono quantificabili, in quanto i lavori di completamento della ristrutturazione del fabbricato sono allo stato sospesi e non sono stati quantificati.

Sempre dalla sopra richiamata comunicazione si evince un debito della signora ██████████ sulle quote condominiali pari ad € 283,00.

Non risulta l’esistenza di altre formalità o vincoli che resteranno a carico dell’acquirente, né di procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

\* \* \* \* \*

***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 sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli***

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né il diritto sulle bene deriva da alcuno dei suddetti titoli.

\* \* \* \* \*

***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***

Il fabbricato all’interno del quale è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Catanzaro in data 2 giugno 1982 con il n. 5101 (allegato n° 11).

Dall’esame dell’elaborato progettuale allegato alla richiesta di concessione edilizia reperito presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico comunale, non emergono difformità con lo stato di fatto dell’abitazione rilevato in sede di sopralluogo.



Pertanto, il bene è da considerarsi regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Sull'intero fabbricato è stata rilasciata dal Sindaco del comune di Catanzaro dichiarazione di abitabilità in data 26.11.1986 (allegato n° 12).

\* \* \* \* \*

***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 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***

Come evidenziato nella risposta al quesito precedente, non è stata rilevata la presenza di opere abusive da sanare.

\* \* \* \* \*

***QUESITO n. 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***

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: idrico, elettrico, telefonico, citofonico e di riscaldamento con caldaia murale a gas.

Nell'allegato n° 13 è riportato l'Attestato di Prestazione Energetica relativo



all'appartamento in esame.

\* \* \* \* \*

### **STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento, si è fatto riferimento alle quotazioni desumibili dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente agli ultimi valori resi disponibili, riferiti al secondo semestre 2021.

Il bene in esame, per come si desume dalla ricerca su mappa effettuata tramite il servizio di navigazione territoriale GEOPOI dell'Osservatorio, è ubicato nella zona OMI C3 (Semicentrale / Via G. Da Fiore, Via L. Della Valle, Viale De Filippis, Rione Sant'Antonio) del Comune di Catanzaro.

Come risulta dall'allegato n° 14, i valori unitari di mercato per m<sup>2</sup> di superficie commerciale, sono:

- per abitazioni civili compresi tra un minimo di 1.150,00 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di 1.200,00 €/m<sup>2</sup>
- per abitazioni di tipo economico compresi tra un minimo di 960,00 €/m<sup>2</sup> ed un massimo di 1.100,00 €/m<sup>2</sup>.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del fabbricato e dell'appartamento da stimare, si ritiene corretto prendere come riferimento la tipologia abitazioni di tipo economico e considerare un valore unitario pari a quello medio dell'intervallo indicato, corrispondente a 1.030,00 €/m<sup>2</sup>.

Al valore così determinato, si ritiene di dover applicare una riduzione rispetto al valore unitario di mercato come sopra individuato nella misura del 20%, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.



Pertanto, applicando una riduzione pari ad 206,00 €/m<sup>2</sup>, si ottiene un valore unitario di mercato pari a 824,00 €/m<sup>2</sup>.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato ai sensi del D.P.R. 138/98, seguendo le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” pubblicate dall’Agenzia delle Entrate.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti è stata determinata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, considerando quest’ultime fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

I terrazzi, in quanto pertinenze esclusive direttamente comunicanti con i vani principali e accessori aventi superficie inferiore a m<sup>2</sup> 25, sono stati considerati nel computo della superficie commerciale nella misura del 30% della superficie.

La superficie commerciale del bene pignorato è complessivamente pari a 114 m<sup>2</sup>, così risultanti:

	Superficie	Coeff. Omog.	Superficie commerciale
Vani principali e accessori diretti	108.6	1	108.6
Terrazzo 1	15.9	0,30	4.8
Terrazzo 2	3.1	0,30	0.9
<b>TOTALE</b>			<b>114,3</b>

Moltiplicando la superficie commerciale così calcolata per il valore unitario di mercato stimato in precedenza, si ottiene:

$$m^2 \ 114 \times \text{€} / m^2 \ 824,00 = \text{€} \ 93.936,00$$

In conclusione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato del lotto di vendita nell’importo di **€ 93.900,00**.



## ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1** Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N. 2** Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 3** Visura catastale all'attualità dell'unità immobiliare individuata nel NCEU del Comune di Catanzaro al Foglio 43– Particella n° 515 sub 12
- ALLEGATO N. 4** Visura catastale storica dell'unità immobiliare individuata nel NCEU del Comune di Catanzaro al Foglio 43– Particella n° 515 sub 12
- ALLEGATO N. 5** Visura catastale storica dell'unità immobiliare individuata nel NCT del Comune di Catanzaro al Foglio 43 – Particella n° 515
- ALLEGATO N. 6** Estratto del Foglio di mappa n° 43 del N.C.T. del Comune di Catanzaro con ubicazione dell'immobile pignorato
- ALLEGATO N. 7** Sovrapposizione su ortofoto del Foglio di mappa n° 43 del N.C.T. del Comune di Catanzaro con individuazione del bene pignorato
- ALLEGATO N. 8** Planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata nel NCEU del Comune di Catanzaro al Foglio 43– Particella n° 515 sub 12
- ALLEGATO N. 9** Planimetria del bene pignorato
- ALLEGATO N. 10** Copia atto di compravendita del 9/12/2010
- ALLEGATO N. 11** Concessione edilizia n° 5101 del 02/06/1982
- ALLEGATO N. 12** Dichiarazione di abitabilità del 26/11/1986
- ALLEGATO N. 13** Attestato di prestazione energetica
- ALLEGATO N. 14** Quotazioni immobiliari OMI relative al II semestre 2021
- ALLEGATO N. 15** Comunicazione dell'Amministratore del Condominio "██████████" del 06/05/2022

Catanzaro, 9 maggio 2022

**L'esperto stimatore**  
**(ing. Gianluigi Carioti)**

