

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*

**Procedura Civile R.G.E. 69/2024**

*Giudice:* **Dott.ssa Chiara Di Credico**

\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

\*\*\*

***Tecnico incaricato:* Dott. Ing. Davide BISURGI**

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968*

*C.F. BSRDVD86T19C352S*

*P.IVA 03544360799*

*Studio Professionale in Catanzaro alla Via Francesco Crispi n° 160*

*Cell.: (+39) 389 18 44 697*

*e-mail: [davidebisurgi@gmail.com](mailto:davidebisurgi@gmail.com)*

*posta elettronica certificata: [davide.bisurgi@ingpec.eu](mailto:davide.bisurgi@ingpec.eu)*



## INDICE

PREMESSA	- 1 -
QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE NONCHÉ L'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMII 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 -
QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI	- 10 -
QUESITO 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	- 10 -
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	- 10 -
QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI	- 14 -
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	- 14 -



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 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 \_\_\_\_\_ - 14 -

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 SUDETTI TITOLI \_\_\_\_\_ - 15 -

QUESITO 10: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA) \_\_\_\_\_ - 16 -

ALLEGATI



## PREMESSA

Con ordinanza del 24.02.2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO (*cf.* All. 1), ha nominato il sottoscritto ING. DAVIDE BISURGI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2968, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva n. 69/2024 R.G.E., promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. (C.F/P.IVA.: 09339391006)

al fine di effettuare la valutazione del seguente compendio pignorato:

*Appartamento posto al piano 5 di un fabbricato sito in CATANZARO, via Carlo V n. 155 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 48, par.lla 961 sub 10, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, consistenza 5 – r.c. Euro 335,10.*

Accettato l'incarico in data 28.02.2025 (*cf.* All. 2), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro.

In seguito ai rilievi ed alle ricerche effettuate, il tecnico ha potuto adempiere al suo incarico.

Si evidenzia che, come ordinato dal G.E., il sottoscritto ha proceduto al controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c., consistente nella Certificazione Notarile del dott. Francesco Casarini, notaio in Bologna.

Il sopralluogo presso il bene esecutato è stato svolto in data 14.03.2025, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Salvatore Nardò.



**QUESITO 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E 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)**

L'immobile riportato nell'atto di pignoramento è così distinto in catasto:

*Appartamento posto al piano 5 di un fabbricato sito in CATANZARO, via Carlo V n. 155 riportato nel catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 48, par.lla 961 sub 10, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, consistenza 5 – r.c. Euro 335,10.*

Trattasi di un appartamento sito in Catanzaro, facente parte di un condomino sito in via Carlo V n. 155 (figura 1) ed è ubicato al piano quinto di uno stabile privo di ascensore.

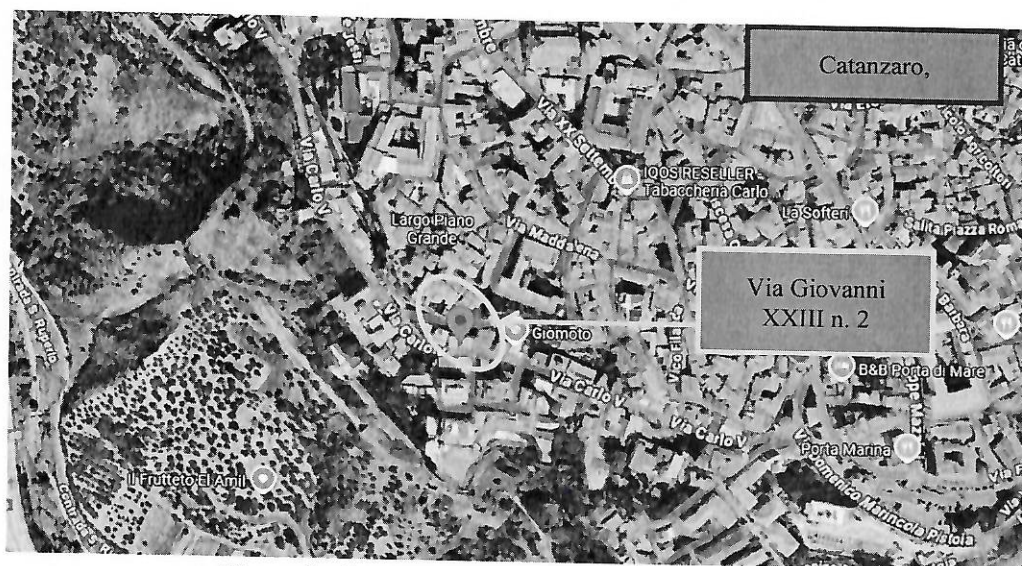


Figura 1 – Inquadramento territoriale (fonte: Google Maps)

Lo stabile di cui fa parte consta di 6 piani fuori terra, e risulta essere realizzato con struttura in cemento armato e tamponatura in laterizi.

Il fabbricato si presenta in “ottime” condizioni di conservazione avendo subito una ristrutturazione nell'ultimo quinquennio.



Il vano scala si presenta invece in “discrete” condizioni di conservazione.

L'appartamento, posto al piano 5, si presenta in “buone” condizioni, ed è composto da ingresso-corridoio, cucina, due stanze da letto.

Durante il sopralluogo è stato effettuato il rilievo dell'appartamento ed è risultato che lo stesso presenta delle difformità rispetto alla planimetria depositata in catasto.

La superficie commerciale dell'intero immobile, considerando l'incidenza delle mura perimetrali e dei balconi, si attesta a 94 mq.

La pitturazione è composta in tutte le stanze da idropittura civile colorata, il bagno e una parete della cucina sono rivestiti in piastrelle di gres porcellanato.

La pavimentazione è in gres porcellanato. I battiscopa sono in gres porcellanato in coordinato con le piastrelle.

La porta d'ingresso è di tipo blindato. Le porte divisorie interne sono in legno.

Gli impianti presenti sono:

- Impianto elettrico di tipo civile con allaccio ENEL.
- Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria a metano con caldaia.
- Impianto citofonico
- Impianti idrico e fognario

### **Conformità urbanistica**

Da ricerche effettuate dal C.T.U. oltre che informazioni fornite dagli esecutati, l'immobile è stato edificato ante 1967. La planimetria catastale non risulta conforme a quanto riscontrato, infatti si rileva una diversa distribuzione interna, al fine di avere la conformità urbanistica e catastale è necessario produrre una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria per diversa distribuzione interna, i costi tecnici inclusivi delle spese si stimano ammontare a 2.500,00 €.



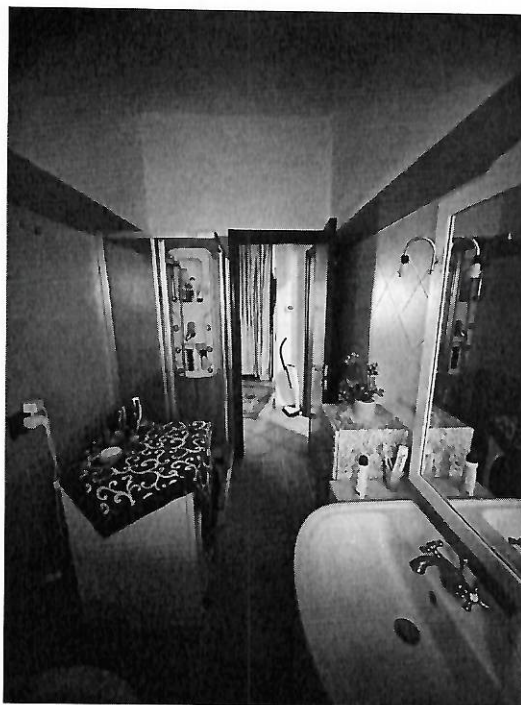
Documentazione fotografica

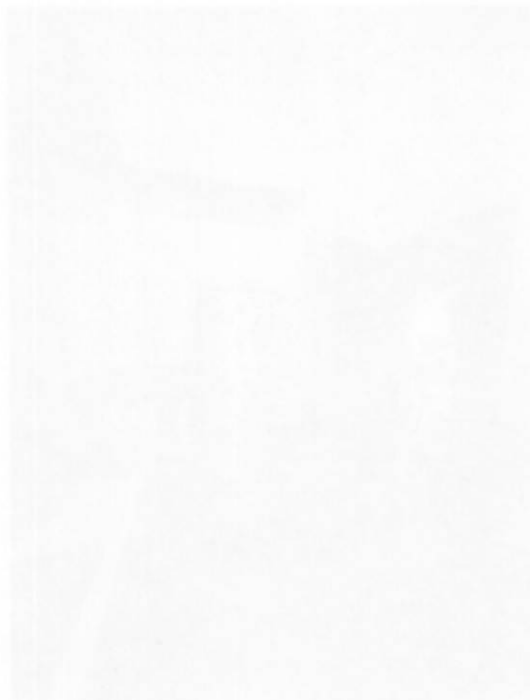












**QUESITO 2: IL TITOLO DI PROPRIETÀ DEL BENE IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI**

La proprietà del bene risulta essere in testa alla

**QUESITO 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**

Durante il sopralluogo alla presenza dell'esecutato, lo stesso ha dichiarato che l'immobile è residenza continuativa del proprio nucleo familiare.

**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**

**Criterio di Stima**

I dati tecnici relativi alle superfici dell'immobile sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante il sopralluogo in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato del lotto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni simili presenti nelle medesime zone di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

I criteri applicati, quindi, sono:



- 1) **Stima sintetico-comparativa** basata sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.
- 2) **Stima sintetico-comparativa** a vista dei lotti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

#### **Fonti di Informazione**

**Uffici:** Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Catanzaro.

**Altre fonti:** Agenzie immobiliari della provincia di Catanzaro, [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari similari, borsino immobiliare online. (cfr. All. 5).

#### **Determinazione delle superfici lorde vendibili del lotto**

La superficie lorda vendibile delle unità immobiliari viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale, considerando le seguenti quote parte delle pareti: 100% per le tramezzature interne, 50% per le mura perimetrali esterne e 0% per le pareti di separazione condominiale. Per i balconi è stato applicato un coefficiente di ponderazione del 25%.

#### **Metodologia di calcolo**

Al fine di pervenire ad un valore di stima per i lotti in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare uno schema di calcolo il quale, applicando un coefficiente di apprezzamento/deprezzamento **I** sul valore di mercato **VI** individuato, ricavando così il valore di mercato rettificato **VMR**, successivamente viene elaborato il valore di stima **VIR** in funzione delle superfici commerciali **S**, gli eventuali adeguamenti e correzioni **AC** e la quota di proprietà **Q**. Il valore finale del bene (**VF**) è il VIR arrotondato in cifra tonda.

Qui di seguito si riporta lo schema di calcolo utilizzato (cfr. All. 6):

$$\begin{aligned} &\text{Valore di Mercato Rettificato} \\ &VMR = VM * I \end{aligned}$$



$I = I$ (tipologia, ubicazione, livello di piano, stato di conservazione, demografia, vestustà, coefficiente luminosità, coefficiente di esposizione, balconi e terrazzi, servizi, riscaldamento, grandezza abitazione, parcheggi, trasporti)

Valore dell'Immobile

$$VI = VMR * S$$

Adeguamenti e Correzioni

$AC = AC$ (opere di demolizione, ricostruzione ripristino luoghi e sistemazione aree, ripristino impianti e finiture, spese tecniche)

Quota proprietà

$$Q = 1 * (\% \text{ proprietà})$$

Valore dell'Immobile Rettificato

$$VIR = (VI - AC) * Q$$

In particolare, gli indici utilizzati sono definiti nel seguente modo:

1. l'indice  $I$  considera i diversi fattori e condizioni al contorno tali da aumentare/ridurre il valore di mercato unitario residenziale rilevato per immobili di buona qualità e scarsa vetustà siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare. È funzione, quindi, dello stato e delle condizioni generali delle U.I.; si esprime in percentuale o con valori compresi nel range  $[0;1]$ :
  - Se  $I > 1$ , il valore medio di mercato aumenta ("si apprezza");
  - Se  $I < 1$ , il valore medio di mercato diminuisce ("si deprezza");
  - Se  $I = 1$ , il valore medio di mercato rimane costante.
2. gli  $AC$ , invece, rappresentano valori in euro di potenziali lavori da realizzarsi sui beni per l'adeguamento alle vigenti normative e/o per sanare eventuali abusi.

Qualora un campo dello schema sopra riportato non sia applicabile, nella casella corrispondente viene visualizzato "n.a." (non applicabile).

### **Scelta del Valore di Mercato Medio delle Unità Immobiliari**

Il sottoscritto, come detto in precedenza, considera come dato di input per la valutazione un borsino immobiliare online e le ultime indicazioni fornite



dall'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2024) per immobili ad uso residenziale (cfr. All. 5).

Si sceglie come valore di mercato il valore medio proposto dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico: **1.475 €/mq**.

Applicando il coefficiente di deprezzamento  $I = 0,69$  (pari a -31%) in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da periziare (cfr. All. 6), si ha che il valore medio di mercato rettificato è pari a **1.018 €/mq**.

#### **Stima del Lotto**

Applicando i valori sopra riportati in funzione delle superfici commerciali calcolate precedentemente, si determina la seguente stima del valore economico più probabile all'attualità dei beni in oggetto:

$$\text{Valore appartamento} = \text{VMR} \times \text{Superficie commerciale} = 1.018,00 \text{ €/mq} \times 94 \text{ mq} = \text{€ 95.669,00}$$

#### **Prezzo a Base d'Asta del Compendio**

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 69/2024 è complessivamente pari ad **€ 95.500 in c.t.** (*diconsi euro novantacinquemilacinquecento in cifra tonda*).



**QUESITO 5: AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITÀ DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI**

Per il bene pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, non è possibile e neanche conveniente prevedere una possibile divisione 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**

Il bene oggetto di esecuzione, risulta essere di proprietà esclusiva dei debitori.

**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 ATTIVITÀ 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**

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria presso la C.RR.II. di Catanzaro sull'immobile, dalla quale non risultano trascrizioni successive al pignoramento.

Circa lo stato delle spese condominiali ed eventuali spese già deliberate, l'attuale amministrazione ha comunicato al CTU che il canone bimestrale è pari a circa 39 €, e che non ci sono spese straordinarie deliberate.



**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 SUDETTI TITOLI**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico o eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

**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 già detto nei paragrafi precedenti, l'appartamento non risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, i costi per raggiungere la conformità si attestano in circa 2.500,00 €. Dalle ricerche effettuate dal CTU non si hanno avuto notizie circa l'agibilità dell'immobile.

**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;**



Come già detto nei paragrafi precedenti, l'appartamento non risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, infatti la planimetria catastale non riproduce lo stato dei luoghi, è possibile sanare tale difformità con una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria e successivo DOCFA, i costi per raggiungere la conformità si attestano in circa 2.500,00 €.

**QUESITO 10: LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA E QUINDI IL RILASCIO DI A.P.E. (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA)**

L'appartamento è risultato completo di impianti tecnologici: fognario, idrico, elettrico, gas. Non vi risultano installati impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili.

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si allegano gli Attestati di Prestazione Energetica (*cf. All. 4*).

Ringraziando fin da ora per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni chiarimento si renda necessario.

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

**Catanzaro, li 10.07.2025**

**Dott. Ing. Davide BISURGI**

