

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO**

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**Procedura Esecutiva N° 62/2025 R.G. Espr.**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa RINALDI Francesca**

**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 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. 62/2025 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. CAVAGNETTI Anna, nelle date del 02/10/2025, e 22/10/2025, presso l'indirizzo degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Alla data del 02/10/2025, non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di procedura, e per tale motivo si è rinviato il sopralluogo a data successiva.

Alla Data del 22/10/2025, sempre in presenza del Custode Giudiziario Avv. CAVAGNETTI Anna e alla presenza del debitore esecutato, si è effettuato un primo sopralluogo che ha consistito nella visione e rilievo di porzione del piano terra, del piano primo e del piano secondo dell'immobile oggetto di Procedura esecutiva.

### 3. Risposta ai quesiti

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

#### **BENE:**

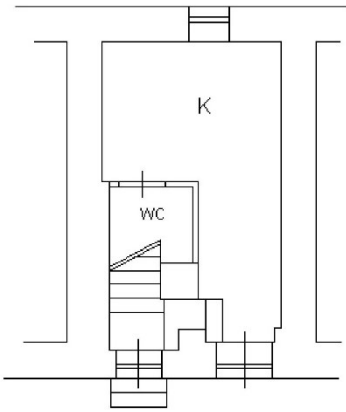
Trattasi di fabbricato di vecchissima edificazione con struttura portante in muratura di mattoni su tre livelli fuori terra. Il fabbricato sia esternamente che internamente risulta chiaramente da ristrutturare, allo stato attuale l'immobile si presenta in condizioni di abbandono e degrado. Lo stabile è sito in Via Fratelli Bandiera n. 11 nel Comune di Girifalco. Tale zona risulta essere centralissima e quindi ben localizzata.

Tutto l'immobile risulta in possesso del soggetto esecutato Sig. [REDACTED], non risulta essere al momento l'abitazione principale in quanto al momento il bene non risulta abitabile perché necessita di Lavori di ristrutturazione importanti. Il bene non risulta essere stato edificato con edilizia convenzionata o agevolata.

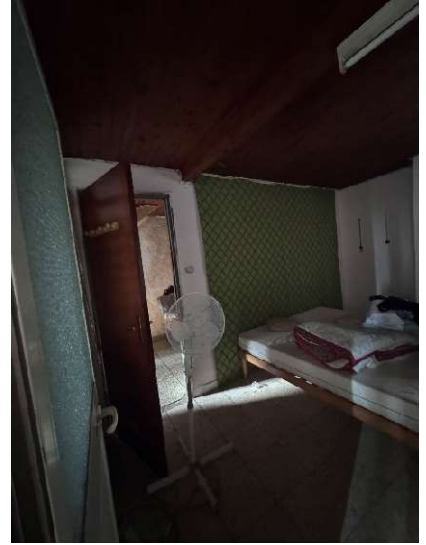
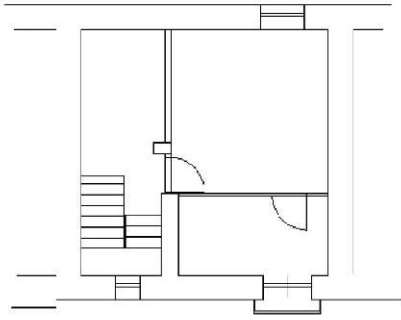
Nello specifico, il fabbricato è così composto:



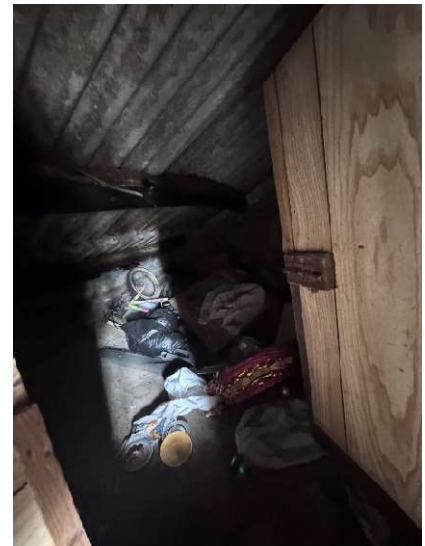
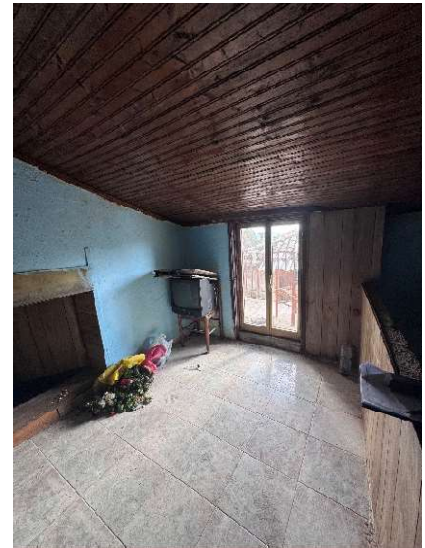
- Piano Terra composto da un unico vano che fa sia da ingresso che da zona giorno con cucina, vi è inoltre un bagno di piccolissime dimensioni situato parzialmente in un sottoscala.



- Piano Primo Composto da tre piccoli ambienti, di cui un soggiorno situato in corrispondenza delle scale di accesso al piano superiore, e due ambienti destinati alla zona notte, divisi fra essi con una parete fatta tipo infisso in alluminio e vetro.



- Piano Secondo composto da un ambiente più grande destinato a zona giorno e un sottotetto raggiungibile da una apertura di altezza pari ad 1 metro. Viste le altezze catastalmente l'ambiente risulta essere locale di sgombero.



I tre piani sono collegati da una scala interna.

L'ingresso all'immobile dalla via denominata Fratelli Bandiera, che in realtà trattasi di vicoletto non evidentemente percorribile con autovetture, è garantito da due porte una posizionata nella zona giorno e l'altra a ridosso delle scale che conducono ai piani superiori. Le altezze degli ambienti sono massimo di 2,40 al piano terra, Tali altezze sono conformi alla media delle altezze all'epoca di costruzione.

Il bene essendo di vecchia edificazione, è contiguo ad altri fabbricati di proprietà diversa, e confina quindi con le Particelle 720 e 722, nonché con la stara principale denominata catastalmente Via Fratelli Bandiera 11 ma che nella realtà sembra essere vico I Fratelli Bandiera 11.



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

Il bene oggetto di procedura sito nel Comune di Girifalco (CZ) ed identificati presso il NCEU

- Foglio 18 Particella 721 Sub 1;

Risulta:

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;***

L'immobile in oggetto deriva da Donazione – Registrato in data 03/09/1990

Proprietà, per 1/1 di [REDACTED];

Da quanto è emerso in fase di sopralluogo, si è riscontrato che l'immobile attualmente non è abitato ne dalla Proprietà ne da soggetti terzi.

- ***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 € 670,00 a € 890,00 al mq.



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CATANZARO

Comune: GIRIFALCO

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	740	940	L	2,8	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	670	890	L	2,6	3,4	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1100	L	3,2	4,1	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 200,00 €/mq fino ad un massimo di 900,00 €/mq. Tale forbice deriva sia dalle condizioni degli immobili e sia in funzione dei mq e della posizione in cui essi sono allocati.

In considerazione di quanto appena affermato e viste le condizioni dell'immobile che risulta totalmente da ristrutturare, si può dare come valore di mercato congruo € 150,00/mq.

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

Trattasi di unità immobiliare su tre livelli di cui piano primo e secondo per come si evince anche dalle planimetrie allegate, sono raggiungibili da una scala che è ha accesso anche dall'esterno. Per tale motivo seppure non conveniente secondo lo scrivente, si potrebbe pensare una vendita separata del piano terra e dei piani primo e secondo.

- **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 esclusiva di [REDACTED]

- **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, sono state riscontrate le seguenti formalità:

Immobili siti in GIRIFALCO, Via Fratelli Bandiera 11 - Foglio 18 Part. 721 Sub 1

- ISCRIZIONE del 22/12/2008 – Registro Particolare 3136 Registro Generale 20673  
Pubblico Ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 70713/22473 del 19/12/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA di MUTUO
- TRASCRIZIONE del 23/07/2025 – Registro Particolare 8632 Registro Generale 10814  
Pubblico Ufficiale CORTE D'APPELLO CATANZARO-UNEP Repertorio 2329 del 23/06/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalle ricerche effettuate risultano non risulta esserci condominio e quindi 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.

- ***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;***

L'immobile in oggetto dalle ricerche effettuate e da come si evince anche dall'atto di donazione allegato alla presente, è stato edificato in data molto antecedente al 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, in considerazione che si è potuto verificare la regolarità edilizia dalla sola planimetria catastale, trattandosi di fabbricato antecedente al 1967, non è stato



riscontrato alcun abuso edilizio.

Per tanto allo stato attuale non si necessita di ulteriori spese per eventuali sanatorie.

- **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**

Da quanto visionato, l'immobile ha sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico sanitario completamente da revisionare, e sicuramente attualmente non sono da considerarsi a norma in quanto vetusti.

L'immobile non è dotato di Caldaia e non dispone di APE, quindi si provvederà a rilasciare Attestato di Prestazione Energetica e ad allegarlo alla Perizia di CTU 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.



### Tablelle per il calcolo delle superfici commerciali

Destinazione	Superficie mq	Incidenza percentuale	Sup. Comm.
Piano Terra	32,00	100	32,00
Piano Primo	44,20	100	44,20
Piano Secondo Locale di Sgombero	42,80	75	32,10
Terrazzo Piano Secondo	5,20	30	1,56
<b>Totale Superficie commerciale</b>			<b>MQ 109.86</b>

### Calcolo Valore Reale dell'immobile:

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

$$Sc = 109.86 \text{ mq}$$

$$Vu = € 150,00$$

$$SP = € 0.00.$$

$$VI = (109.86 \text{ mq} * 150,00 \text{ €/mq}) - € 0.00 = € 16.479,00$$

**Totale Valere di Mercato € 16.479,00**

Catanzaro, lì 14/11/2025

**Dott. Arch. Giuseppe Arena**

