

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2024

PROMOSSA DA

ISEO SPV

CONTRO



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA F.RINALDI

**RELAZIONE DI STIMA PER LA VALUTAZIONE DEL
COMPENDIO PIGNORATO**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Francesca Rinaldi, nominava esperto per la valutazione del compendio pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.64/2024, il sottoscritto Arch. Domenico Riccelli, con Studio Tecnico in Via Fontana Vecchia 29.

Al sottoscritto veniva conferito incarico per rispondere a quanto contenuto nell'ordinanza di nomina, ossia nei punti elencati nella medesima ordinanza e numerati dall'1 all'11. :

*Il G.E., nel verbale di nomina disponeva inoltre che il C.T.U. all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 30 gg. dal conferimento dell'incarico), il deposito in Cancelleria di una breve **relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 2) e 3)** (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e lo stato di possesso del bene, con 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”).*

Esaminato il fascicolo relativo alla procedura esecutiva immobiliare, nell'immediatezza mi prestavo a ricavare, nel sistema nazionale catastale, l'estrazione della visura dei beni eseguiti, aggiornata con le relative planimetrie.

Di fatto estraevo una visura sintetica per soggetto e le relative due planimetrie associate.

Venivo contattato dal custode nominato, il Dott. Giuseppe Tomasillo, col quale fissavamo l'accesso di rito, espletato come in allegato verbale di accesso.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1) 1/1 della unità immobiliare ubicata in Catanzaro, località S. Maria Via Della Solidarietà 27, riportata al N.C.E.U. di Catanzaro (CZ) foglio 86 part. 1338 sub 13 cat. A/2 classe U vani 7,5 superficie catastale mq 149,00 , rendita € 484,18 piano T – 1 – 2 ;

quindi la quota di 1/1 dell'intera proprietà elencata ai punti 1 di cui sopra.

SOMMARIADSCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE

Eseguita sull'esperimento d'accesso in data 11 gennaio 2025

L'immobile esecutato è situato all'interno di un blocco edilizio a schiera nella zona a sud della città.

Trovasi all'interno della transitata arteria viaria di Viale Isonzo, in una zona riposta rispetto alla bretella viaria di cui sopra.

Il complesso immobiliare, nella sua interezza, è posto nella zona di base di una collina agricola, con una vista quasi panoramica sulla zona.

Dalla ispezione effettuata sui cespiti oggetto di esecuzione, si deduce che essi appartengano ad un unico intervento edilizio edificato all'inizio degli anni duemila, di fatto trattasi di un complesso immobiliare ben strutturato dal punto di vista progettuale e delle rifiniture.

Consta di tre livelli di piano oltre piccola corte di terreno sul lato ingresso e sul lato posteriore, inoltre, per quanto ai parcheggi, gode di un ampio spazio comune condominiale destinato a tale finalità.

Nel dettaglio il cespite si compone di un piano terra con quota di corte esterna, ampio soggiorno, bagno, piccolo ripostiglio sottoscala e cucina abitabile con corte esterna.

Il piano primo, collegato ai piani da una scala interna, si compone di una stanza da letto matrimoniale con bagno esclusivo, da altre due stanze e da un altro bagno.

Il piano mansardato è costituito da due locali ed un servizio.

Le rifiniture sono di buon livello ed accuratamente lavorate.

Gli infissi esterni sono di buona qualità come il portone di ingresso.

Gli impianti sono sottotraccia.

Resta compreso nel cespite esecutato il diritto di comproprietà pari a 2/10 dell'area urbana della superficie di mq. 384,00 in catasto al foglio 86 part. 1338 sub 21, nella quale sono ubicati due posti auto contraddistinti dal numero 13 da attribuirsi al cespite esecutato.

Il corpo di fabbrica, nella sua interezza risulta edificato con Permesso di Costruire n. 54412/05 rilasciato dal comune di Catanzaro il 20 marzo 2006 e con DIA prot. 54431 del 19 luglio 2006.

DATI CATASTALI AGGIORNATI (COMUNE DI CATANZARO)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		86	1338	13			A/2	U	Vani 7,5	Euro 484,18		
2	2/10 di area urbana	86	1338	21			Due Posti auto su area scoperta		Mq 384,00			
Indirizzo				Via Della Solidarietà								
Notifica							-	Partita				-

INTESTATO

1	[REDACTED]									(1) Proprietà per ½ ciascuno	

STATO DI POSSESSO DEL BENE

In capo alla proprietà ma condotto in locazione da tale Condorelli Claudio, con contratto registrato il 22/06/2021 e dalla durata di anni quattro.

PREMESSA

Facendo seguito alla breve relazione scritta già depositata, con la presente si dà corso al completamento del mandato ed alle risposte ai sottoelencati quesiti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene (comprensiva dei dati catastali) da allegare all'ordinanza di vendita e rappresentazione fotografica del bene;*
- 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;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita 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, ove possibile, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;*
 - 7) l'esistenza di formalità, vincoli e 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 suo carattere storico-artistico;*
 - 8) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 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) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica);*
 - 11) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.*

ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI (art. 567 comma 2° c.p.c.)

Nel fascicolo d'ufficio, relativo al pignoramento immobiliare di cui all'oggetto risultano gli atti inoltrati da parte della società ricorrente.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E RELATIVE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE PER COME NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- 2) 1/1 della unità immobiliare ubicata in Catanzaro, località S. Maria Via Della Solidarietà 27, riportata al N.C.E.U. di Catanzaro (CZ) foglio 86 part. 1338 sub 13 cat. A/2 classe U vani 7,5 superficie catastale mq 149,00 , rendita € 484,18 piano T – 1 – 2 ;*

quindi la quota di 1/1 dell'intera proprietà elencata ai punti 1 di cui sopra.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE
Eseguita sulla base degli atti cartacei in mio possesso e sul riscontro
dell'accesso sul bene eseguito.

L'unità immobiliare eseguita, per come anzidetto è parte di un più vasto complesso immobiliare con unità edilizie edificate a schiera.

L'intero complesso immobiliare risulta edificato sul finire dell'anno 2006, pertanto ne mantiene, allo stato, le originarie qualità di rifiniture.

=====

Unità immobiliare ubicata a sud della città, Via della Solidarietà civico 27, in catasto edilizio urbano al foglio 86 part. 1338 sub 13

Il piano terra è formato da una piccola area esterna, attraversata la quale si accede nel piano terra, a sua volta costituito da un soggiorno, da un bagno, dal vano scala che porta ai piani superiori, da una ampia cucina che da su un'altra piccola corte esterna, pertinenza esclusiva dell'immobile.

Il piano primo è costituito da tre stanze e due bagni, uno dei quali a diretto servizio della stanza da letto matrimoniale con balcone.

Procedendo su per il vano scala si accede al piano mansardato costituito da due ampi locali definiti di sgombero e soffitta e da un ripostiglio/lavanderia.

L'appartamento risulta ben strutturato circa la disposizione degli ambienti interni e ben illuminato perchè provvisto di adeguati serramenti a taglio termico.

Gli impianti tutti sono quelli classici del periodo di esecuzione dell'opera, ovvero tutti posti sottotraccia e realizzati con materiali di buona qualità.

Gli infissi, sia quelli interni che quelli esterni, compreso il portone di accesso sono di buona fattura.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti richiamano un discreto gusto di esecuzione, in particolare i rampanti delle scale.

I bagni sono completi di tutti gli accessori.

La superficie catastale censita è di circa mq. 149,00 per come riportato in visura Agenzia Entrate, nel mentre quella effettiva commerciale, dedotta sempre dagli elaborati catastali ufficiali estratti da Agenzia Entrate, è la seguente:

- Piano terra mq. 70,00 circa;
- Piano primo mq. 70,00 circa;
- Piano mansardato mq 70,00 circa
- Aree esterne , anteriore e posteriore all'ingresso mq. 140,00 circa

Per altri dettagli, si rimanda agli allegati tutti.

DATI CATASTALI AGGIORNATI (COMUNE DI CATANZARO)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		86	1338	13			A/2	U	Vani 7,5	Euro 484,18		
2	2/10 di area urbana	86	1338	21			Due Posti auto su area scoperta		Mq 384,00			
Indirizzo				Via Della Solidarietà								
Notifica							-	Partita				-

INTESTATO

1											(1) Proprietà per ½ ciascuno
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	------------------------------

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Come anzidetto, il bene risulta condotto in locazione.

LOCALIZZAZIONE

L'immobile esecutato è situato all'interno di un blocco edilizio a schiera nella zona a sud della città.

Trovasi all'interno della transitata arteria viaria di Viale Isonzo, in una zona riposta rispetto alla bretella viaria di cui sopra.

DESTINAZIONE D'USO

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali e dagli atti e/o titoli edilizi, si evince che l'immobile oggetto di pignoramento ha destinazione prevalente A/3, ovvero civile abitazione.

TIPOLOGIA EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un complesso edilizio per civile abitazione con tipologia a schiera e con area di pertinenza esterna posta sui lati anteriori e posteriore dal cespite.

DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI

L'immobile pignorato, corrisponde alla lettura delle allegate planimetrie formalizzata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali, si compone per come nella suesposta descrizione generale.

LIVELLI DI FINITURE

I livelli di finitura sono quelli in uso nella metà degli anni ottanta, quindi di discreto livello.

CONFORMITA' CATASTALE

La conformità catastale viene configurata allo stato dei luoghi ed appare regolare .

CRITERIO DI STIMA

Per quanto alla determinazione del valore commerciale del bene, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla verifica delle quotazioni immobiliari a metro quadrato (mq) della zona per unità immobiliari simili, facendo riferimento alla Banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), con discrete informazioni assunte a mezzo di agenzie immobiliari che operano in zona.

Alle suddette informazioni, deve necessariamente aggiungersi che, come ben noto, la attuale congiuntura economica sommata alla alta tassazione applicata sui cespiti immobiliari, ha fatto sì che il valore commerciale degli immobili subisse un calo percentuale considerevole, in special modo per quanto alla zona di ubicazione dell'immobile che sconta più di un pregiudizio dovuto alla presenza, nelle vicinanze, di una vasta area di edilizia popolare tristemente famosa per il persistere di attività delittuose continue.

Seguendo il suddetto filo logico, si avrà che la media dei valori commerciali di zona, sulla base della banca dati, si attesta in € 995,00/mq. (media della Banca Dati Agenzia delle entrate $950,00 + 1.400,00 = € 2.350,00/2 = € 1.175,00$) nel mentre i valori reali medi desunti da discrete informazioni presso note agenzie immobiliari si attesta in € 980,00/mq.

*Mediando i due suesposti valori ($1.175,00 + 980,00 = € 1.077,50$) avremo la **media ponderata di € 1.077,50/mq.**, che ritengo quella più consona alla situazione di cui ci si occupa, ciò per quanto anche all'intero contesto sociale.*

FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato, per la sua conformazione planimetrica, non consente la naturale formazione di più lotti,(nello stesso alloggio) per come già in essere secondo gli elaborati catastali.

POSSIBILITA' DI DIVISIONE DEL BENE

Per l'immobile pignorato, non risulta possibile la divisione in natura o alcun tipo di frazionamento per lotti.

***ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE
CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

Dalla lettura degli atti di trasferimento dell'immobile per notar Paola Gualtieri da Catanzaro del 29 luglio 2008, Rep n. 147505 e n. Racc. 41937, si evince che sul bene compravenduto non grava alcun vincolo od ipoteca, ciò riferito alla vendita in favore degli odierni esecutati. Dalla allegata dichiarazione rilasciata dall'Amministratore di condominio in data 24 marzo 2025, si evince che non sussistono insoluti per quanto al cespite esecutato.

***ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI E ONERI, CHE SARANNO
CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE***

Le formalità a carico dell'immobile pignorato, sono quelle risultanti in atti e dalla relazione notarile per notar Niccolò Tiecco del distretto Notarile di Perugia e per come dalla ispezione ipotecaria del 7 novembre 2024(allegati. allegata nella procedura esecutiva.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

REGOLARITA' EDILIZIA

L'intero complesso immobiliare di cui fa parte il cespite esecutato nella presente procedura, risulta edificato a seguito di Permesso di Costruire n. 54412/2005 rilasciato dal Comune di Catanzaro in data 20 marzo 2006 e dalla D.I.A. prot. 54431 del 19 luglio 2006.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Non risultano rilasciati certificazioni di agibilità.

-

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per come nei titoli edilizi di edificazione rilasciati dal Comune di Catanzaro e sopra menzionati.

VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI E RILASCIO DI A.P.E.

Nel corso del sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare la consistenza degli impianti.

Detti impianti risultano quelli in uso ed edificati negli anni duemila, riferito pertanto pienamente rispondenti alle allora vigenti normative tecniche in tema di sicurezza.

Ad ogni modo , l'impianto elettrico e gli impianti idraulici tutti, si presentano incassati nelle murature.

La classe energetica APE dell'alloggio è la seguente:

- Immobile in catasto urbano di Catanzaro, foglio 86 part. 1338 sub 13 **classe energetica F**;

Quanto sopra risulta in allegato certificato A.P.E.

TITOLO DI PROPRIETA' DEL BENE

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano pervenuti alla esecutata per mezzo di atto pubblico per come dettagliatamente riportato nella relazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco da Perugia, in atti.

STIMA DEL VALORE DEL BENE

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

L'immobile pignorato, è stato oggetto di quantificazione metrica delle superfici interne ed esterne a mezzo di raffronto con la planimetrie catastale richiesta dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro Servizi Catastali. La superficie lorda commerciale ponderata è stata valutata considerando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm, inoltre la superficie dei balconi è stata valutata nella misura del 25%.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (MQ.)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE PONDERATA (MQ.)
PIANO TERRA	70,00		70,00
PIANO PRIMO	70,00		70,00
Piano mansardato	70,00	50%	35,00

Alla luce di quanto su esposto, si costituisce il lotto in esecuzione il cui valore complessivo all'attualità è il seguente:

<i>LOTTO</i>	<i>INDIVIDUAZIONE DEL BENE</i>	<i>VALORE STIMATO DEL BENE</i>
<i>1</i>	<i>Cespite immobiliare a destinazione civile abitazione in catasto al foglio 86 part. 1338 sub 13 di Catanzaro</i>	<i>€ 203.647,50</i> <i>((euroduecentotremilaseicentoquarantasette,50))</i>

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, deposita la presente Relazione Finale di Valutazione del Compendio Immobiliare, relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare di cui all'oggetto, rimanendo a disposizione per ogni eventuale delucidazione.

Catanzaro lì, 22 aprile 2025

IL C.T.U.

Dott. Arch Domenico Riccelli