

## TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzioni Immobiliari

### **Procedura esecutiva immobiliare n.17/2023 r.g.espr.**

**Il Giudice dell'Esecuzione:** *dott.ssa Chiara Di Credico*

**Soggetto procedente:** *Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.- Procuratrice speciale VELA OBG SRL con sede legale in via Alfieri,1 – Conegliano (TV) rappresentata e difesa dall'avv. Emilia Francesca ARTURI pec: [emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it](mailto:emiliafrancesca.arturi@avvocaticosenza.it)*

**Soggetti eseguiti:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Il Custode Giudiziario esterno:** *avv. ARCIDIACONO Vincenzo*

*Via Chiefari,1 - Soverato – Catanzaro – Tel. 328/8133433 – Pec.:*

*[vincenzo.arcidiacono@avvocaticatanzaro.legalmail.it](mailto:vincenzo.arcidiacono@avvocaticatanzaro.legalmail.it)*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio, esperto per la valutazione del compendio immobiliare*

**Dott. Ing. Valerio AIELLO**

## RELAZIONE

### INDICE

#### CAPO 1

	PAG	
1.1	INTRODUZIONE	1
1.2	QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL C.T.U.	4

#### CAPO 2

	PAG	
2.1	GIUDIZIO SINTETICO SULL'IMMOBILE	6-7

#### CAPO 3

	PAG	
3.1	RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE	8-15
3.2	CRITERI DI VALUTAZIONE UTILIZZATI	9-11
3.3	INDAGINI DI MERCATO	ALLEGATI
3.4	STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	12

#### CAPO 4

	PAG	
4.1	CONCLUSIONI	15

## 1.1 INTRODUZIONE

1.1) Il sottoscritto dott. ing. Valerio AIELLO con studio tecnico in Catanzaro alla via Sebenico,31, iscritto all'ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro col nr. 800 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro col nr. 1191 cat. 2, è stato nominato dal Giudice per Esecuzione Dott.ssa Chiara Di Credico nella procedura nr. 17/2023 r.g. espr., con decreto del 04/08/2023 come esperto stimatore del compendio immobiliare di cui trattasi e dato successiva comunicazione di accettazione l'incarico. Per la stessa procedura veniva nominato come custode giudiziario esterno l'avv. Vincenzo ARCIDIACONO. In data primo settembre, dopo aver prenotato, per il primo giorno disponibile, alla Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali, dove ho richiesto e ottenuto l'unica documentazione disponibile sull'appartamento in oggetto, e che sarà allegata alla presente relazione. Ho trasmesso la Raccomandata con ricevuta di ritorno Cod.R.:200045109635 giorno 30 di agosto '23 e ricevuto la comunicazione di avventa consegna il 22 settembre '23. In data 19 settembre '23 ricevo una PEC da parte dell'avv. Pasquale GENTILE, il quale mi dichiara di essere stato nominato quale difensore per la procedura in oggetto da parte dei

1. Viene concordata la data del primo sopralluogo per il giorno 23 settembre 2023. Io comunico tramite PEC anche all'avvocato Vincenzo ARCIDIACONO, custode giudiziario, e allo stesso avvocato Pasquale GENTILE per la parte esecutata, per il giorno 27 del mese di settembre '23 alle ore 16.00. Per come convenuto alla data e all'ora mi sono recato in via dei Conti Falluc ,92. Il numero civico non corrisponde a quello indicato nelle visure catastali.

Sono presenti l'avv. Vincenzo ARCIDIACONO (custode giudiziario); il geom.

Franco CARDAMONE

(collaboratore del C.T.U. autorizzato dal Giudice) e per la parte eseguita il sig.

[REDACTED]

E' assente la

signora [REDACTED] che secondo quanto dichiarato dal nipote, è [REDACTED]

impossibilitata a partecipare. Con l'aiuto della documentazione disponibile e la

partecipazione consapevole degli eseguiti si è proceduto a un'ispezione dei

locali, facendo misurazioni e foto, che sono parte integrante della relazione.

Diamo lettura del decreto di nomina, descrivendo in particolare quanto sarà

oggetto del sopralluogo. Gli stessi si dimostrano consapevoli e partecipano al

sopralluogo.

### **Capo 2.1: GIUDIZIO SINTETICO SULL'IMMOBILE.**

L'immobile di cui trattasi, consiste in un appartamento al secondo piano, compreso in una palazzina di una superficie di circa 90 mq. la cui epoca di costruzione risale a un periodo intorno agli anni 70. Secondo le risultanze della visura storica il fabbricato di proprietà di [REDACTED] è addivenuto a [REDACTED] per testamento olografo, da quest'ultimo la [REDACTED] con atto di compravendita del 01/04/2008, diventa proprietaria per 1/1 del subalterno 8 della particella 131 del foglio 73 del comune di Catanzaro, con atto pubblico dell'01/04/2008 redatto dal notaio TOZZI Giuliana. La realizzazione del piano mansardato che comprende l'appartamento in oggetto è stata realizzata negli anni 80 e presentata denuncia di variazione per sopraelevazione e varianti interne-progetto finalizzato (n. 645A.1/1986). Ulteriori dati si possono ricavare dalle visure allegate. La copertura è a due falde inclinate alta al colmo (pavimento intradosso solaio) m.2,89 e agli spioventi metri 1,98 e 2,05. Dal punto di vista distributivo è composto da un ingresso soggiorno, cucina abitabile due stanze da letto due bagni e ripostiglio. Il fabbricato gode di una buona esposizione. Gli interni sono di discreta fattura: infissi interni in legno, infissi esterni in legno e alluminio con persiane. I pavimenti in piastrelle di ceramica di buona fattura. L'impianto di riscaldamento autonomo dotato di termosifoni e caldaia, (in attesa della certificazione APE), impianto idrico ed elettrico funzionante.

### **Capo 3.1: QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL C.T.U**

- 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;*
- 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 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 conguaglio;*

- 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) *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;*
  
- 9) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o 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;*
  
- 10) *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;*
  
- 11) *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 dell'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 dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

*12) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi al rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di euro 200,00.*

## **2.1: RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL C.T.U.**

**QUESITO 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).*

*Il bene oggetto della presente esecuzione ricade nel territorio del comune di Catanzaro e precisamente nella frazione Santa Maria, alla via dei Conti Falluc con l'attuale numero civico 92. Confina con strada pubblica via conti Falluc, per due lati con terreno libero prop. ████████ e con altro fabbricato. E' stata dichiarata la non esistenza delle condizioni richiamate nel presente punto e si è in attesa della risposta degli uffici comunali competenti, per come da comunicazione PEC del 05/10/2023 che si allega.*

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

*Il bene è proprietà esclusiva della signora ██████████ ai sensi del già citato atto di compravendita del 01/04/2008, diventa proprietaria per 1/1 del*



*subalterno 8 della particella 131 del foglio 73 del comune di Catanzaro, con atto pubblico dell'01/04/2008 redatto dal notaio TOZZI Giuliana.*

**QUESITO 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 oggetto di esecuzione risulta occupato dal signor [REDACTED] con la signora [REDACTED] famiglia. Non esistono contratti registrati e l'occupazione è a titolo non oneroso.*

**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 (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*

**Stima del bene**

*Definizioni generali. La "Valutazione" indica l'opinione in forma scritta circa il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.*

*"Valore di Mercato" indica l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.*

*Criteri valutativi. Nell'effettuare la valutazione sono stati adottati metodi e principi di generale accettazione, quali, ad esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard di Tecnoborsa (edizione 2017) che recepisce e armonizza il quadro normativo nazionale.*

*Gli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation (USA). In particolare, si rimanda al “criterio valutativo” di seguito illustrato.*

*- Metodo Comparativo (o del Mercato) - denominato “MCA”: si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. I criteri di stima in genere sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza. Per ottenere questo valore vi sono diversi approcci, tra cui quello così detto metodo sintetico o comparativo (Market Comparison Approach - MCA), sopra espresso, e quello chiamato metodo analitico o reddituale. Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, costituenti una lista di prezzi di mercato noti, ossia rilevati da un'indagine di mercato: quindi si procede alla verifica della appartenenza del bene della fattispecie ad una di queste classi oppure riferendolo a quella classe cui più somiglia. In conclusione, il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi - di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni e ponderazioni per renderlo paragonabile. Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.*

*Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.*

*Nel caso in esame, per la stima dell'asset immobiliare in oggetto, poiché il mercato di riferimento si è rivelato sufficientemente attivo (presenza di comparativi), si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico comparativo (MCA). L'applicazione della metodologia del "MCA", per le particolari situazioni edilizie e catastali relative al bene oggetto d'indagine, va espletata considerando a valle, coefficienti di ponderazione, che tengano ben conto dello stato dei beni. L'indagine di mercato viene infatti espletata tenendo in considerazione comparativi di abitazioni civili indipendenti con pertinenza esterna, di similari caratteristiche di posizionamento, consistenza, destinazione d'uso e caratterizzazione, disponibili per la microzona di riferimento. La successiva ponderazione a ribasso del valore estimativo, atta a considerare il "particolare stato" del fabbricato (come sopra ampiamente relazionato), quindi, viene effettuata considerando, oltre ai su detti indici di ponderazione, anche lo stato delle finiture e la totale assenza delle dotazioni impiantistiche. E' stata effettuata l'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici finanziari in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche caratteristiche dell'asset immobiliare.*

*Tanto premesso, la presenta stima è stata svolta consultando i valori forniti da: "borsino immobiliare"; immobiliare.it; e REquot.com ed ancora presso le agenzie immobiliari operanti nella zona, nonché altri esperti operatori del settore.*

**AGENZIA DELLE ENTRATE – BANCA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI – ANNO 2023 – SEMESTRE 1**

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO	SUPERFICIE LORDA
ABITAZIONE CIVILE	BUONO	950-1300 EURO/MQ	96 MQ.

Valore medio euro 1125 x mq 96 = euro108.000

**IMMOBILIARE .IT**

<u>PREZZO MINIMO</u>	<u>PREZZO STIMATO</u>	<u>PREZZO MASSIMO</u>
<u>Euro 98.000</u>	<u>Euro 106.000</u>	<u>Euro 114.000</u>

**Agenzia ReQuot**

<u>PREZZO MINIMO</u>	<u>PREZZO STIMATO</u>	<u>PREZZO MASSIMO</u>
<u>Euro 85.281</u>	<u>Euro 91.700</u>	<u>Euro 98.119</u>

**Prezzo a mq. 881 euro**

L'indagine svolta nelle varie agenzie operanti nel settore per la zona in esame confermano i valori sopra richiamati.

**Il valore di vendita** attribuibile può essere calcolato come media dei valori dell'indagine in

**EURO 100.000,00 (diconsi euro centoseimila,00)**

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

- Possibile formazione di lotti separati.

La conformazione del bene e la sua distribuzione non rende possibile la formazione di più lotti, ma si consiglia la vendita in unico lotto.

**QUESITO 6.** *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguaglio.*

La proprietà del bene è esclusiva degli esecutati, per cui non necessita alcuna divisione o conguaglio.

**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*

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti e dalla documentazione ricavata, secondo le risultanze, non esistono formalità o vincoli quali richiamati nel quesito. Esiste un accordo bonario fra i condomini pe il pagamento delle pulizie della scala e consumo elettrico nelle aree comuni. Non sono lamentati ritardi nei pagamenti. Le somme si aggirano tra i 10 e 20 euro alla scadenza.

**QUESITO 8.**

*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.*

Le uniche spese fisse alle quali i condomini del fabbricato sono impegnati, allo stato attuale, sono quelle già citate per la pulizia delle scale ed elettriche per le parti comuni. Non sono state riscontrate spese straordinarie deliberate o eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**QUESITO 9.**

*la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico o 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.*

Il cespite oggetto della procedura non è soggetto ad alcuno dei vincoli sopra citati, tanto risulta dalle verifiche eseguite.

**QUESITO 10.**

*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.*

La ricerca presso l'ufficio tecnico comunale, per come da dichiarazione del responsabile ha dato esito negativo. Dalle visure catastali si rileva il seguente dato: variazione del 04/02/1986 in atti dal 18/03/1998 SOPRAELEVAZIONE VAR.INTERNE PROGETTO FINALIZZATO (n-645A 1/1986).

**QUESITO 11.**

*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*

Non risultano opere abusive o istanze di condono riscontrabili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro

**CONCLUSIONI**

La vendita del cespite si può espletare in unico lotto:

**LOTTO UNICO** costituito da ampio ingresso soggiorno, cucina-pranzo abitabile due camere da letto e due bagni un locale disimpegno-lavanderia. L'accesso al fabbricato in zona tranquilla.

**PREZZO DI VENDITA EURO 100.000**

(diconsi euro centomila)

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**Dott.ing. Valerio AIELLO**

