

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

Contro

Sede legale: Catanzaro  
Sede operativa: Catanzaro

N. Gen. Rep. **0054/2020**

**Giudice: Dott.ssa Song DAMIANI**

data di assunzione dell'incarico: 28/09/2020

**RELAZIONE DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Bressi*  
*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro N. 1344*  
*C.F. BRS VCN 64S 05A 542E - P.Iva 02368280794*

*Indirizzo: Badolato M.na, Via R. Grieco, n. 8*  
*Email: vincenzo.bressi@gmail.com*  
*Pec: vincenzo.bressi@archiworldpec.it*  
*cellulare: 338/2406130*

**Arch. Vincenzo Bressi via R. Grieco, 8 - 88060 Badolato M.na**

Iscrizione Ordine degli Architetti di Catanzaro n. 1344.

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catanzaro n. 1494;

email:vincenzo.bressi@gmail.com

pec:vincenzo.bressi@archiworldpec.it

C.F. BRS VCN 64S 05A 542E;

P.I. 02368280794

Cell. 338.2406130

Tribunale di Catanzaro

Settore Esecuzioni Immobiliari

**Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Song DAMIANI;

Custode: Dott. Giovanni FICCHI';

C.T.U.: Arch. Vincenzo BRESSI

**Premessa**

**Il sottoscritto Arch. Vincenzo Bressi nominato C.T.U. per la procedura di cui sopra in data 28.09.2020, dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia riguardante l'immobile di proprietà del [REDACTED] ubicato nel Comune di Badolato (CZ) in via Nazionale, n. 132.**

**La presente relazione è relativa alla descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile, nonché alla sua valutazione.**

**Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Song Damiani ha posto i seguenti quesiti:**

**1) Descriva l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;**

*L'immobile oggetto di controversia, adibito a locale commerciale è parte di un fabbricato residenziale con struttura intelaiata in cemento armato, costituito da un piano seminterrato e n. 5 piani fuori terra, ubicato in via Nazionale, nel comune di Badolato (CZ).*

*Esso confina a nord con altra proprietà, a sud con vano scala, a est con la linea ferrata Taranto – Reggio Calabria e ad ovest con la S. S. 106 Jonica.*

*Dal punto di vista distributivo l'alloggio è costituito da un unico ambiente dotato di balcone che affaccia sul lato est e da un locale adibito a servizi igienici. La pavimentazione del locale è costituita da mattoni in graniglia, mentre i servizi igienici sono pavimentati con mattonelle in ceramica e rivestiti fino ad altezza di ml. 2,20.*

*Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, necessita solo di alcuni interventi di manutenzione ordinaria leggera (tinteggiatura e pulizia generale).*

*L'epoca di costruzione del fabbricato risale al 1968, in virtù della Licenza Edilizia rilasciata in data 31/08/1968, e successiva Licenza Edilizia a rinnovo di quella precedente (scaduta) rilasciata dal Sindaco del Comune di Badolato (CZ) in data 10/01/1973, di cui si allega copia.*

*Secondo lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.), l'edificio di cui l'immobile fa parte è posto in Zona Territoriale Omogenea "B" ovvero zona di Completamento; con Indice Fondiario di 1,5 mc/mq.*

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq. 89.00.

Catastalmente l'immobile è identificato nel Comune di Badolato (CZ) al foglio di mappa n. 28 – part.IIIa n. 311 – sub 19 – cat. C/1 – classe 3 – Consistenza mq. 78,00 – sup. catastale mq. 89,00 – Rendita: €. 749,28 – Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

**2) Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;**

Il bene sopra identificato è pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] diritti pari a 1/1 di piena proprietà quale bene personale, con atto di Compravendita del 25 novembre 2002, Notaio Antonio Andreacchio di Soverato Rep. 36780, trascritto all'Agenzia del Territorio di Catanzaro in data 26 novembre 2002, a n. 16793 R.P.

**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;**

Il bene sottoposto a pignoramento risulta essere posseduto (debitore esecutato), infatti durante le operazioni di sopralluogo ho potuto accertare che lo stesso risultava libero da qualsiasi locazione.

**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 metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile è il **criterio sintetico comparativo**, esso consiste nel comparare il bene da stimare con altri simili presenti nella zona, e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

La stima dell'immobile è stata fatta per metro quadro di superficie commerciale, vale a dire, comprensiva delle murature interne ed esterne, delle superfici nette degli ambienti e di 1/3 della superficie destinata a balcone.

Eseguito un attento esame delle caratteristiche fisiche, delle proprietà intrinseche, estrinseche del mercato della zona, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali e confrontando borsini immobiliari delle Agenzie delle Entrate relativo al I° semestre 2020, considerando che l'immobile necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria leggera si può affermare che il prezzo di mercato del luogo per unità immobiliari simili alla nostra è pari ad: **€. 850,00 al mq.**

Pertanto si ha: €. 850,00 x mq. 89,00 = **€. 75.650,00**

Sup. balcone = mq. 8,40 x €. 283,00 = **€. 2.377,20**

Il valore complessivo del bene stimato è pari a: ..... **€. 78.027,20**

**5) Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;**

*Il bene oggetto di stima, essendo costituito da una unità immobiliare autonomamente utilizzata, può essere venduto come lotto unico.*

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

*Essendo di proprietà esclusiva [redacted] [redacted] sottoposto a pignoramento non necessita di alcun progetto di divisione;*

**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;**

*Da verifiche effettuate relativamente all'immobile in oggetto si riscontrano le seguenti formalità pregiudizievoli:*

1) *TRASCRIZIONE a FAVORE del 26/11/2002 – Registro Particolare 16793 Registro Generale 21955, Pubblico ufficiale Notaio Andreacchio Antonio Repertorio 36780 del 25/11/2002, Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA Immobili siti in Badolato (CZ);*

2) *ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/2002 – Registro Particolare 2678 Registro Generale 21956 Pubblico Ufficiale Notaio Andreacchio Antonio Repertorio 36781 del 25/11/2002; Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Immobili siti in Badolato (CZ);*

*1\* Comunicazione n. 939 del 11/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2007.*

*Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2007 (Art. 13, comma 8 – decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993.)*

3) *Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 12 novembre 2005 ai nn. 24355 RG. e 6086 RP. a favore di ETR. S.p.a. con sede in Cosenza per la somma di euro 28.299,22 a salvaguardia della somma di euro 14.149,61 a seguito di Atto Amministrativo del 26 ottobre 2005 Repertorio N. 28960/30, iscritta sull'originario subalterno 18;*

- 4) *Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 4 maggio 2010 ai nn. 6900 RG. e 1219 RP. a favore di EQUITALIA . S.p.a. con sede in Cosenza per la somma di euro 56.717,00 a salvaguardia della somma di euro 28.358,50 a seguito di Atto Amministrativo del 20 aprile 2010 Repertorio N. 2731/30, iscritta sull'originario subalterno 18;*
- 5) *Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 14 luglio 2020 ai nn. 6960 RG. e 5074 RF. seguito di atto giudiziario del 25 giugno 2020 Repertorio N. 16/2020, emesso dal Tribunale di Catanzaro, iscritto sul subalterno 18.*
- 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;***

Il bene pignorato non è gravato ne da censo e ne da usi civici;

- 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;***

*L'immobile, da ricerche effettuate presso gli uffici comunali risulta regolare dal punto di vista urbanistico ed edilizio, infatti è stato edificato in base alla Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del comune di Badolato (CZ) in data 31/08/1968 (successivamente scaduta); Alla Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Badolato in data 10 gennaio 1973 (di cui si allega copia). Inoltre per quanto concerne l'abitabilità vi è una dichiarazione del Sindaco in data 11/10/1976 (di cui si allega copia) dove CERTIFICA che il piano terra del fabbricato è ABITABILE.*

Nel consegnare alla S.V. la presente relazione sono conscio di aver adempiuto al mio dovere. Ringraziando della fiducia accordatami rimango a completa disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Badolato li, 09/11/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Arch. Vincenzo BRESSI

**Si allega alla presente:**

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Richiesta documentazione urbanistica presso il comune di Badolato (CZ).
4. Licenza Edilizia;
5. Certificato di abitabilità;
6. Planimetria catastale;
7. Visura catastale;
8. Stralcio aerofotogrammetrico;
9. Stralcio P.R.G. e N.T.A.

---

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura Esecutiva Immobiliare**

Contro

Sede legale: Catanzaro  
Sede operativa: Catanzaro

N. Gen. Rep. **0054/2020**

**Giudice: Dott.ssa Song DAMIANI**

data di assunzione dell'incarico: 28/09/2020

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Tecnico incaricato: Arch. Vincenzo Bressi*  
*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro N. 1344*  
*C.F. BRS VCN 64S 05A 542E - P.Iva 02368280794*

*Indirizzo: Badolato M.na, Via R. Grieco, n. 8*  
*Email: vincenzo.bressi@gmail.com*  
*Pec: vincenzo.bressi@archiworldpec.it*  
*cellulare: 338/2406130*

---

Giudice Dott.ssa: Song Damiani  
Curatore/Custode:  
C.T.U.: Arch. Vincenzo Bressi



**Foto 1. Vista del fabbricato di cui fa parte l'immobile interessato (piano terra)**



**Foto 2. Vista frontale del locale oggetto di controversia ubicato al piano terra**

Giudice Dott.ssa: Song Damiani  
Curatore/Custode:  
C.T.U.: Arch. Vincenzo Bressi



**Foto 3. Veduta interna dell'immobile**



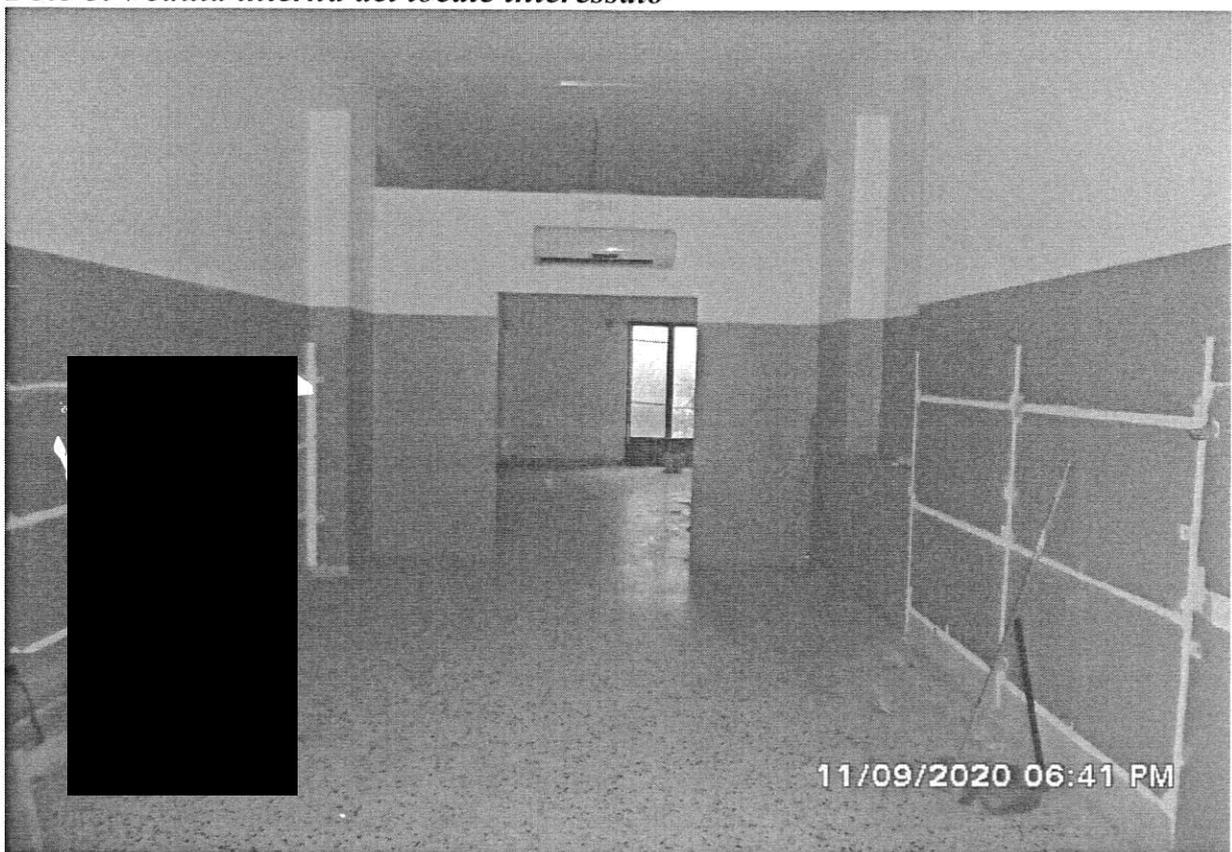
**Foto 4. Veduta interna dei servizi igienici**

---

Giudice Dott.ssa: Song Damiani  
Curatore/Custode:  
C.T.U.: Arch. Vincenzo Bressi



**Foto 5. Veduta interna del locale interessato**



**Foto 6. Veduta totale interna di tutto l'immobile**