

**TRIBUNALE DI CATANZARO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

contro

**N. Gen. Rep. 11 / 2020**

**Giudice Dott.ssa CARMEN RANIELI**

Data nomina dell'incarico: 15/09/2020  
Data accettazione dell'incarico: 16/09/2020

**TECNICO INCARICO: Geom. ELIO COSENTINO**

Iscritto all'Albo dei Geom. e dei Geom. laureati della Prov. di Catanzaro, n. 3045  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2231

**ELABORATO PERITALE FINALE**



**INDICE**

<b>0. INTRODUZIONE.....</b>	<b>3</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN CROPANI.....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE DEI BENO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>6</b>
<b>4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>6</b>
<b>4.1 ONERI CONDOMINIALI .....</b>	<b>6</b>
<b>5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI.....</b>	<b>7</b>
<b>5.1 CRITERIO DI STIMA.....</b>	<b>7</b>
<b>5.2 FONTI DI INFORMAZIONE.....</b>	<b>7</b>
<b>5.3 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI DEI</b>	
<b>LOTTI.....</b>	<b>8</b>
<b>5.4 METODOLOGIA DI CALCOLO.....</b>	<b>8</b>
<b>5.5 SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELLE UNITÀ</b>	
<b>IMMOBILIARI.....</b>	<b>9</b>
<b>5.6 STIMA DEI LOTTI.....</b>	<b>10</b>
<b>5.7 PREZZO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO.....</b>	<b>10</b>

**ALLEGATI**

## Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Ill.mo Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli.

### 0. INTRODUZIONE

Che con provvedimento del 28 febbraio 2017 (All. A), il sottoscritto Geom. Cosentino Elio, nato a Catanzaro il 5 dicembre 1957 ivi residente, con studio tecnico in Catanzaro alla Via Luigi Pascali n° 30, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Catanzaro al n. 3045 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n° 2231, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento R.G. 11 / 2020, per la [REDACTED] contro [REDACTED], invitandolo a comparire in Cancelleria per l'accettazione dell'incarico, per la redazione della relazione di stima del compendio pignorato.

Accettato l'incarico in data 16.09.2020(All. B), il sottoscritto perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici, al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice,

- Catasto Fabbricati del Comune di Catanzaro;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro;
- Ufficio Urbanistica del Comune di Catanzaro;
- **Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il sottoscritto Geom. Elio Cosentino CTU, in data 24 settembre 2020 a mezzo di pec, veniva convocato dal Custode Giudiziario Avv. Orazio Zimatore per il giorno 2.10.2020 alle ore 15:00, presso i luoghi di cui è causa in Catanzaro Via Siciliani n° 4, per dare inizio alle attività peritali. (All. C)

**Il giorno 2 ottobre 2020 oltre al sottoscritto CTU, erano presenti:** il Custode Giudiziario Avv. Orazio Zimatore nella qualità di Custode Giudiziario;

**per la parte attrice:** nessuno è comparso;

**per la parte convenuta:** il Sig. [REDACTED] delegato della [REDACTED] proprietaria, che consentiva l'accesso ma non consegnava le chiavi al Custode



Giudiziario, in quanto la [REDACTED] nell'unità immobiliare, vi abita con i propri figli;

unitamente ai presenti procedevo ed effettuavo quindi le necessarie misurazioni, verifiche e rilievo fotografico.

Alle ore 16:00 venivano chiuse le operazioni peritali con la redazione del verbale di sopralluogo, (All D)

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., depositati.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani, si trova nel Comune di Catanzaro in Via Siciliani n° 4 ed è collegato alla strada Comunale.

Si tratta nello specifico dell'Immobile posto al piano 2, censito all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali con i seguenti dati:

Fg 56 Mapp. 467 sub. 17 Cat. A/4 Cl 3<sup>^</sup>, vani 5 superficie Catastale mq 103,00;

L'immobile ha accesso dalla strada Comunale Via Siciliani, e confinano nell'insieme con vano scala e proprietà [REDACTED].

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, acquistato dalla [REDACTED] con atto di compravendita Notar Gianluca Perrella dell'11/07/2014 n° 97186 di rep. dalla [REDACTED], che pervenne alla stessa con atto di compravendita Notar Paola Gualtieri del 05/12/2001 n° 126052 di rep. dall'ATERP - Azienda Territoriale Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Catanzaro, il quale dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 e nello specifico trattasi di appartamento posto al piano 2° di un edificio a 3 piani con struttura in c.a., tamponatura a cassetta con camera d'aria e pavimento in piastrelle di monocottura, copertura piana ed infissi in alluminio.



L'immobile sopra indicato, è identificato all'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizi Catastali, nel Comune di Catanzaro al Foglio 56 Mapp. 467 sub. 17 Cat. A/4 Cl 3<sup>^</sup>, vani 5 superficie Catastale mq 103,00; (All E)

### **Conformità urbanistica**

A seguito di indagine condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Catanzaro ed alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, il sottoscritto ha appreso che:

- il fabbricato di edilizia residenziale pubblica veniva edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, e quindi non necessitava di alcuna autorizzazione, e in assenza di certificato di agibilità in data 16/12/2020 è stato richiesto a mezzo pec il rilascio del certificato di destinazione d'uso. (All F) al settore Urbanistica del Comune di Catanzaro.

### **DIFFORMITA' EDILIZIE**

**Risultano delle difformità** tra la planimetria catastale, quella allegata ai due atti di compravendita, rispetto allo stato di fatto, comunque sanabili, con una SCIA in Sanatoria il cui costo viene stimato nel valore di € **2.500,00**, oltre agli oneri concessori che si possono quantificare in circa € **1.100,00** da versare al Comune di Catanzaro, per diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura di due balconi con infissi in alluminio anodizzato, per concludere poi con la presentazione del DOCFA all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il cui costo viene stimato in € **300,00** per il deposito della nuova planimetria.

**Per un complessivo di € 3.900,00.#**

### **Prestazione energetica**

Per quanto concerne la situazione energetica degli involucri edilizi in esame, si fa presente che all'atto di compravendita del Notaio Perrella Gianluca veniva allegato l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dal Geom Carlo Pelliccione in data 11/07/2014 ancora valido (*cf. All. G*).

### **Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato di tre piani ad uso abitativo, di cui fa parte l'immobile oggetto della esecuzione è stato realizzato con struttura mista in c.a. e muratura.



Le facciate dell'edificio, ed in particolare l'abitazione oggetto della presente procedura è posta al 2° piano e risulta in ottime condizioni di stato e conservazione, nonché ambienti luminosi grazie alle vetrate presenti, e pertanto, potrebbe risultare appetibile nello stato di fatto in cui si trova al momento del sopralluogo.

Per quanto riguarda le opere presenti ed i materiali utilizzati, si segnala che:

- le tramezzature interne sono realizzate con laterizi di 8 forni,
- gli intonaci esterni eseguiti con malta cementizia a due strati,
- l'intonaco interno è del tipo malta bastarda a due strati,
- la pavimentazione degli ambienti è in monocottura
- la pavimentazione dei bagni di recente manutenzione è stata realizzata con mattonelle di ceramica così come le pareti degli stessi,
- gli infissi esterni sono in alluminio
- tutte le porte interne sono in legno tamburato
- tutti gli impianti sono stati eseguiti sottotraccia,
- l'impianto idrico è allacciato alla rete comunale,
- l'impianto fognario è allacciato alla rete comunale,
- l'impianto elettrico risulta a norma all'epoca della costruzione.

### 3. STATO DI POSSESSO

Dalle indagini effettuate all'Agenzia delle Entrate - Territorio e Servizi Catastali, la [REDACTED] proprietaria per 1/1, detiene in possesso il bene, in quanto vi abita unitamente ai propri figli, come constatato il giorno del sopralluogo.

### 4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Al fine di conoscere gli eventuali vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e/o che saranno cancellati a cura e spese della procedura, si rimanda alla Certificazione prodotta da parte attrice.

#### 4.1 ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto CTU, avanzava richiesta all'amministratore pro tempore [REDACTED] [REDACTED] al fine di conoscere la situazione debitoria relativa all'immobile oggetto di esecuzione di proprietà della sig.ra [REDACTED] e in data 16/12/2020 mi veniva comunicato che il debito complessivo ammontava ad € 1.923.11 a titolo di quote condominiali ordinarie. (All H)



## 5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

### 5.1 CRITERIO DI STIMA

I dati tecnici relativi alle superfici degli immobili sono stati desunti dai rilievi planimetrici eseguiti durante i sopralluoghi in loco per verificarne la congruità con le misure reali e le planimetrie catastali.

Alla stima del valore di mercato dei singoli lotti si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto **comparativo diretto**, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione con beni similari 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.

### 5.2 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) e libero mercato immobiliare della zona per unità immobiliari simili, **come da borsini allegati.** (All. I)

### 5.3 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI LORDE VENDIBILI DEL LOTTO

Per la determinazione del valore è necessario conoscere la superficie vendibile, si riportano di seguito i dati metrici rilevati il giorno del sopralluogo:

- 1) Superficie complessiva abitazione mq 103,00

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari vengono qui determinate 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 ed esterne, 1/2 per le mura perimetrali esterne in comunione. E trattandosi di superfici commerciale si avranno i seguenti valori metrici:

Superficie complessiva abitazione **mq 103,00**

- 1) Muri perimetrali  $(7.95+3.96+1.27+3.72+4.05) * 0.30 =$  **mq 6,28**

**Superficie lorda complessiva mq 109,28**

### 5.4 METODOLOGIA DI CALCOLO

Al fine di pervenire ad un valore di stima per il lotto in questione il più equo possibile, si è scelto di utilizzare un procedimento estimativo comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona 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 di tipo ordinario quindi facilmente comparabili tra loro.

Orbene, oltre alle informazioni in possesso dello scrivente rese disponibili presso operatori accreditati del settore quali, Catasto di Catanzaro, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, Agenzie Immobiliari e Osservatori del Mercato di Catanzaro,





per la redazione della relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'immobile è stato considerato nello stato di fatto e di diritto alla data del sopralluogo;
- i parametri dimensionali sono stati rilevati dai disegni acquisiti e dalle misurazioni effettuate in loco.

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione, la posizione e l'orientamento;*
- *la presenza dei servizi essenziali;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione;*
- *la potenzialità di recupero (a destinazione turistico-ricettiva o residenziale),*
- *l'unicità per posizione e per le peculiarità storico-architettoniche;*

#### **5.5 SCELTA DEL VALORE DI MERCATO MEDIO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Ciò trova riscontro con la stima comparativa in base all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari e di seguito riportata.

Si tratta di determinare il valore dell'immobile in base ai valori espressi dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2020 1° semestre

- Provincia: Catanzaro
- Comune: Catanzaro
- Fascia zona: Periferia/Piano Casa, Catanzaro Sala
- Codice di zona: D1
- Microzona Catastale n° : 4
- Tipologia prevalente: Abitazione civile
- Destinazione: Residenziale



tipologia	stato conservazione	valore Mercato (€/mq)		superficie L/N	valori locazione (e/mq)		superficie L/N
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	830	1100	L	3,4	47	N
Abitazioni economico	normale	680	1000	L	3	4,1	N
Ville e Villini	normale	920	1300	L	4,4	6,1	N

### Calcolo per il Valore medio di mercato dell'abitazione posta al piano V°

K1 (taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,5

$K = (K1 + 3 * K2) / 4$  -  $K = (0,5 + 3 * 0,5) / 4 = 0,5$

**Valore normale unitario = 680 + (1000 - 680) x 0,50 = 840,00 € /mq**

### 5.6 STIMA DEL LOTTO

Applicando i valori sopra riportati alle superfici commerciali calcolata precedentemente, si determina la seguente stima dei valori economici più probabili all'attualità dei beni in oggetto:

$VMR \times Superf. \text{ commerciale} = \text{Valore} = \text{€ /mq } 840,00 \times \text{mq } 109,28 = \text{€ } 91.795,20$

### 5.7 PREZZO A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO

In conclusione, il valore economico stimato per il compendio oggetto della procedura esecutiva RGE n. 18/2016 è complessivamente pari ad **€ 91.795,00 in c.t.** (*diconsi euro novantunomilasettecentonovantacinque in cifra tonda*).

## CONCLUSIONI

Il consulente avendo assolto all'incarico affidatogli rimette la presente relazione, che si compone di numero 11 pagine oltre l'allegata documentazione, ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, e ne trasmette copia, a mezzo lettera raccomandata a r, e pec ai legali delle parti



*Geom. Elio Cosentino*


R.G. 11/2020

presso i quali le stesse hanno eletto domicilio, comunicando che potranno trasmettere eventuali osservazioni.

In fede

Catanzaro, li 18.12.2020

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Catanzaro	
	Iscrizione Albo N. 3045
Geometra Elio Cosentino	

Geom. Elio Cosentino