



TRIBUNALE DI CATANZARO I° SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. IMMOBILIARE n° 116/2025

GIUDICE : DR.SSA SONG DAMIANI

CONSULENTE del Giudice : Dott. Arch. FULVIO ENRICO COSENTINO

RELAZIONE DEFINITIVA

- Immobile sito in Viale dei Normanni N° 93/Q - Catanzaro -



IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO

Procedura immobiliare 116/2025





TRIBUNALE DI CATANZARO I° SEZIONE CIVILE

PREMESSA

Il Giudice del Tribunale di Catanzaro I° sezione civile, **Dott.ssa SONG DANIAMI** conferisce incarico di redazione della consulenza tecnica di stima al CTU Fulvio Enrico Cosentino in data compilazione Decreto 29/11/2025 in merito alla **Procedura Immobiliare N° 116/2025** promossa da **MARTE SPV SRL - E DA BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA - e da Hoist italia srl**, per l'inadempimento dei soggetti obbligati con atto di pignoramento immobiliare - contro i Sig.ri : [REDACTED], nato a Catanzaro in data [REDACTED] attuale detentore dell'immobile, e dei datori di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] per la quota rispettive del diritto di proprietà.

RELAZIONE

Il sottoscritto CTU Arch. Fulvio Enrico Cosentino in seguito all'incarico ricevuto e in collaborazione congiunta con il Custode Giudiziario Avvocato ORAZIO ZIMATORE il giorno 05 Giugno 2026 - ore 10.30 mi sono recato sul luogo, per procedere alla stesura del verbale di accesso e ispezione dei beni sottoposti alla procedura esecutiva.

Al sopralluogo erano presenti oltre il sottoscritto CTU, il custode giudiziario, e per la parte esecutata il signor [REDACTED] attuale detentore dell'immobile, tutti hanno prestato la loro piena collaborazione personale alle attività di ispezione e identificazione dell'immobile.



In base alle disposizioni impartite dal G.E. si procede ad effettuare la redazione del verbale di accesso, e la ricognizione dei luoghi con un rilievo fotografico dettagliato del bene e di tutta l'area oggetto della procedura.

1) - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.....

Il bene sottoposto ad azione esecutiva è costituito da una struttura adebita precedentemente ad attività Produttiva, censita presso l'ufficio del territorio come Laboratori per Arti e Mestieri in particolare ad attività di Tipografia.

L'immobile è sito nel comune di Catanzaro, catasto Fabbricati sezione urbana foglio 57 part. 347 subalterno 90- 91 categoria C/3 piano S1 , Classe U, consistenza della superficie complessiva 284 mq. + 300 mq. = mq totali 584,00

Da come si può dedurre dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione, l'immobile fa parte di un fabbricato condominiale di Sette piani fuori terra e si articola in una parte seminterrata e una parte completamente interrata sotto livello stradale , è realizzato da una struttura prevalentemente in cemento armato e laterizi l'ingresso principale del fabbricato è ubicato nel piano sottostante alla strada di accesso nell' area condominiale.

L'immobile allo stato attuale si trova in uno stato di abbandono, e l'attività di tipografia non viene più esercitata da parecchio tempo, gli ambienti lavorativi sono rimasti intatti con tutte le attrezzature e macchinari ancora presenti.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro la distribuzione interna può risultare funzionale alle attività lavorative dell'epoca, le stanze sono scarsamente illuminate, areate tramite finestre alte a vasistas, l' immobile è composto da piu ambienti, l'area principale riguarda la sala di lavorazione con tutti i macchinari ancora presenti, ci sono ambienti destinati al deposito di attrezzature e materie prime , e ambienti destinati ad ufficio e servizi igienici, gli impianti tecnologici sia quello elettrico, idrico e fognante risultano non funzionanti .



2) - Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.

La proprietà del bene da quanto emerge dalle visure Storiche presso
L'agenzia delle Entrate di Catanzaro e dalle conferme dell'attuale
proprietario, risulta interamente intestata al debitore esecutato ad oggi non
risultano comproprietari. Pertanto il bene oggi è gravato dal procedimento
esecutivo in premessa, rivolto ai **Sig.ri:**

_____ attuale detentore dell'
immobile, e dei datori di ipoteca _____

_____ per la quota parte di ciascuno, del diritto di
proprietà.

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Ad oggi lo stato di possesso del bene risulta in capo agli attuali proprietari come già affermato al punto 2, unico detentore del bene è in sig. [REDACTED] [REDACTED] che esercitava l'attività di tipografia, non esistono contratti registrati attivi di fitto.

4) - *che il bene pignorato non faccia parte dell' abitazione principale del debitore e della sua famiglia.*

Da quanto constatato il bene, **non costituisce ad oggi l'abitazione principale del debitore**, infatti l'immobile risulta disabitato e non utilizzato da molto tempo, gli attuali proprietari sono domiciliati presso altre destinazione, in particolare il bene non è di natura residenziale ma è una attività produttiva.

5) - che si sia assolto a quanto previsto dalla circolare 23/02/21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata.

In merito bisogna affermare che essendo un bene di natura esclusivamente privata non rientra nel programma di edilizia residenziale pubblica



convenzionata e agevolata che riguarda una legge nazionale la N° 3 del 18 Ottobre 2001 che modificando il titolo V° della costituzione ha conferito alle Regioni i poteri in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e convenzionata, per la regione Calabria è responsabile ATERP, pertanto dalle considerazioni esposte si può sostenere che il bene in oggetto non rientra nel caso della circolare emanata dal tribunale di CZ del 23/02/2021 in materia di edilizia convenzionata e agevolata, e la procedura immobiliare può essere espletata.

Si riporta di seguito la consistenza in mq di superficie lorda dell'immobile

Fabbricato	foglio 57	particella 347	sub.90	Consistenza 284 mq.
cat. C/3				
Fabbricato	Foglio 57	particella 347	sub 91	Consistenza 300 mq.
" "				

TOTALE superf. complessiva	Consistenza 584 mq.
-----------------------------------	----------------------------

6) - Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita anche hai sensi dell' Art. 568 cpc

Per quanto riguarda il sistema di valutazione di solito vengono adottati dei procedimenti di tipo comparativi effettuando indagini presso agenzie immobiliari del posto, attraverso la piattaforma di Borsino Immobiliare fornendo elementi di riscontro sulle fluttuazioni di mercato nell' area del bene con parametri di tipo tecnico-economico. A questa indagine di mercato si interfaccia un'analisi di tipo analitico documentale con valutazioni di calcolo matematico estimativo, come la capitalizzazione del reddito.

7) - Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile la formazione di lotti separati.

Vista la consistenza della struttura destinata ad attività produttiva e la sua localizzazione, è opportuno considerare un **lotto unico**.



8) - L' Esistenza di formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene ...

Ho inoltrato richiesta presso lo studio dell'amministratore condominiale [REDACTED] per avere un resoconto degli oneri condominiali, dovuti dall'attuale detentore dell'immobile Sig. [REDACTED] .

L'amministratore ha relazionato con una comunicazione scritta che il saldo è il seguente: **Saldo consuntivo al 31/12/2025 comprensivo delle quote arretrate euro 10.321,64**

Quote mesi Gennaio - Agosto 2026 372,80

Totale passivo euro 10.694,44

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

Nel caso specifico dallo studio effettuato non è emerso nessuna condizione descritta .

10) - La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previo acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica...

L'area ricade prevalentemente nelle **Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) di tipo B (residenziale di completamento)** secondo il vigente [Piano Regolatore](#)

[Generale di Catanzaro](#). [1, 2, 3]

Il quartiere è fortemente urbanizzato e misto, l'area può includere una

combinazione di:

- **Zona B2 / B3:** Aree di completamento residenziale e ambiti urbani consolidati.
- **Servizi e Attrezzature pubbliche (Zona F):** Nelle immediate vicinanze degli uffici si trovano spesso lotti destinati a servizi di interesse comune
- Per quanto riguarda sia la concessione edilizia sia il certificato di destinazione urbanistica sono stati richiesti, e siamo in attesa di allegare la documentazione alla procedura.



11)- Nel caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del dpr 6 giugno 2001- 380 ecc....

Dalle verifiche effettuate, la planimetria catastale coincide con i parametri dimensionale dell'immobile, sono stati effettuati dei lavori interni come tramezzature in cartongesso per creare delle aree destinate a lavorazione specifiche e deposito materiali, in linea generale si può sostenere che eventuali piccoli abusi non incidono assolutamente sulla conformità catastale e urbanistica dell'immobile, anche l'area di ingresso dell'attività prima era divisa da due ingressi separati, unificati in seguito da un'unico ingresso.

Per quanto riguarda gli impianti esistenti bisogna sostenere, che attualmente tutte le utenze non sono funzionanti, pertanto anche il rilascio dell' APE non è possibile in quanto non ci sono gli elementi oggettivi per una attenta valutazione di tipo energetico, la certificazione energetica APE può essere rilasciata in deroga alle attuali condizioni, considerando che **le prestazioni energetiche globale dell'involucro esistente è bassa pari alla classe energetica G.**

PROCEDIMENTO DI STIMA

1) metodo: Dalla ricerca di mercato interfacciata con i valori delle Agenzie immobiliari e Borsino Immobiliare, si ricava un valore aggiornato al mq per le strutture non residenziali e produttive di circa € 550,00 al mq valore riferito alla fascia medio alta, a questo valore va sommato il valore dell 'Agenzia delle Entrate che per questa tipologia di immobile stabilisce una fascia di valutazione di 850,00 euro al mq. questo valore va moltiplicato per il **CTE** **$(550,00 + 850,00/2 = 700 \text{ euro} \times 0.90) = 630,00 \text{ € al mq}$**

Il CTE = 0,90 è il (coefficiente tecnico - economico di zona) un algoritmo desunto dalle valutazioni di mercato di Marina Tamborrino (come si stima un Immobile)

Per cui abbiamo € 630,00 x (superf. mq. 584.00 = € 367.920,00)



2) - **Secondo Metodo Analitico** - La capitalizzazione del Reddito, tiene conto della presenza dei servizi primari comunali che nel caso specifico sono presenti in tutta l'area, infatti presso l'insediamento produttivo è presente la rete idrica comunale, la rete elettrica, la rete fognante, e una discreta viabilità, inoltre l'immobile si trova nel centro urbano di Catanzaro . Nell'applicazione di questo metodo di stima si deve considerare il reddito mensile e annuo netto, della struttura produttiva.

I valori che si possono dedurre per strutture produttive simili si aggirano da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 4.000,00 di fitto al mese, tale valore è da considerare oggi molto alto, anche perché la struttura versa in condizioni di completo abbandono e necessita di interventi importanti specialmente per quanto riguarda tutti gli impianti tecnologici.

Procedimento di Stima

Considerazione di due parametri fondamentali : ***Reddito netto e saggio di capitalizzazione***, con questo metodo il valore di mercato di un bene si determina dividendo il reddito netto prodotto dal capitale, per un saggio r che si identifica con il saggio di capitalizzazione.

La formula è la seguente: $V_m = R_n / r$

Si ricava il fitto medio dalle valutazioni : $2000,00 + 4000,00 = 6000,00 / 2 = 3.000,00$ RL

- Le spese a carico della proprietà ammontano a circa il 25% e sono:
- Manutenzione - Assicurazione - Tasse - Servizi utenze.
- RL - Reddito lordo $3.000,00 - 25\% = R_n = 2.250,00$
 $2.250,00 \times 12 = 27.000,00$ reddito netto

Il tasso del saggio di capitalizzazione aggiornato al 2025-26 , è stato desunto dal valore pubblicato da Immobiliare.it e Borsino Immobiliare. Il saggio di capitalizzazione deriva dal rapporto tra il reddito annuo ed il prezzo di mercato di tale immobile.

I nuovi tassi si possono trovare sulla banca dati nazionale:



1) - Per gli immobili residenziali il tasso è tra 4.5 e 5.5%

2) - Per gli immobili non residenziali il tasso è tra 6.5 e 7.5%

Assumendo il valore per gli immobili non residenziali o produttivi
come valore medio abbiamo $6.5 + 7.5 = 14.00 / 2 = 7.00\%$

Quindi : $V_m = 27.000,00 / 0.07 = € 385.714,00$

Valore medio procedimenti di stima struttura imprenditoriale.

proced. 1) - totale € 367.920,00

proced.2) - totale € 385.714,00

Totale € 753.634,00 / 2 = € 376.817,00

Il Valore dell'immobile è $V_m = \text{EURO } 376.817,00$

Grazie per la fiducia accordata - CTU Cosentino Fulvio Enrico























