
TRIBUNALE DI CATANZARO
Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata n. 9/2023

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

INDICE

Premessa.	pag. 5
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag. 5
1. Risposta 1° quesito: 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).	pag. 6
1.1 Confini.	pag. 10
1.2 Descrizione del bene.	pag. 11
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag. 19
3. Risposta 3° quesito: 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.	pag. 20
4. Risposta 4° quesito: 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).	pag. 28
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag. 28
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag. 29
7. Risposta 7° quesito: 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.	pag. 29
8. Risposta 8° quesito: 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.	pag. 31
9. Risposta 9° quesito: 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.	pag. 31
9.1 Conformità catastale.	pag. 35
10 Risposta 10° quesito: 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 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 36
11. Risposta 11° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag. 36

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbale di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappe catastali. - Visure catastali storiche. - Planimetria catastale. - Elaborato planimetrico.
- Allegato C	- Visure ai Registri Immobiliari.
- Allegato D	- Rilievi fotografici. - Rilievi Stato di fatto.
- Allegato E	- Risposta Comune di Sellia marina. - CDU. - Atti Autorizzativi. - OMI.

PREMESSA.

L'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Chiara DI CREDICO disponeva la nomina del sottoscritto architetto Procopio Rosa Consulente Tecnico di Ufficio nella Liquidazione Controllata n. 09/2023 a carico [REDACTED], Liquidatore [REDACTED] per la redazione di una relazione di stima. La scrivente ha esperito sopralluoghi presso il compendio di interesse ed ha eseguito accesso agli atti (Uffici preposti del Comune di Sellia Marina, visure catastali presso l'Ufficio Provinciale Territoriale e visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari).

Pertanto, è stata redatta la presente relazione di stima, con allegata documentazione.

Inoltre, la scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie e visure catastali, acquisito atti di provenienza e planimetrie degli immobili, come meglio specificato nel seguito di relazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, dopo aver effettuato estrazione delle porzioni di mappa, planimetrie e visure catastali al fine di individuare i beni da stimare, è stata eseguita visita di sopralluogo presso i beni di interesse.

In data 27 maggio 2025, alle ore 15.00, come concordato con il [REDACTED], si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni siti in Comune di Sellia Marina e, nello specifico appartamento sito in via Greco (oggi via Pino Ciaiaro), identificato al foglio 15, part. 134, sub 13 e terreni siti in frazione Uria e identificati al foglio 5 part. 1142, 1143, 1145 e 1146. Alla data e ora stabilita era altresì presente [REDACTED] in qualità di debitore. Data lettura della nomina del Sig. Giudice e dei quesiti posti si effettuava rilievo dei beni, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa la certificazione della caldaia esistente ed eventuale APE. In merito il debitore dichiarava che gli immobili non sono dotati di certificati di impianto.

Ad ogni buon fine è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Sellia Marina, la Conservatoria dei Registri Immobiliari e il Catasto, i cui esiti sono di seguito esplicitati.

Beni siti nel Comune di Sellia Marina

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRESIVA 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).

- 1. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano primo di un fabbricato condominiale sito in via Pino Ciaiaro (ex via Greco), Comune di Sellia Marina; l'immobile è dotato di corte esclusiva posta al piano terra (foglio 15, part.134, sub 13).
- 2. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 980 mq ubicato nella frazione Uria del Comune di Sellia Marina (foglio 5, part. 1142).
- 3. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 1.120 mq ubicato nella frazione Uria del Comune di Sellia Marina (foglio 5, part. 1145).
- 4. Piena Proprietà per la quota di 1/5** relativamente ad un terreno di 812 mq ubicato nella frazione Uria del Comune di Sellia Marina (foglio 5, part. 1143).
- 5. Piena Proprietà per la quota di 1/5** relativamente ad un terreno di 520 mq ubicato nella frazione Uria del Comune di Sellia Marina (foglio 5, part. 1146).

Le unità immobiliari di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 5 sono identificate al Catasto del Comune di Sellia Marina come di seguito specificato.

Catasto Fabbricati.

- 1. foglio 15, particella 134, sub 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 77 mq, rendita euro 194,19, Via Greco snc, piano T.**

Catasto Terreni.

2. foglio 5, particella 1142, qualità seminativo, classe 2, superficie 980 mq (09 are, 80 ca), reddito dominicale euro 2,53, reddito agrario euro 1,01.
3. foglio 5, particella 1145, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.120 mq (11 are, 20 ca), reddito dominicale euro 2,89, reddito agrario euro 1,16.
4. foglio 5, particella 1143, qualità seminativo, classe 2, superficie 812 mq (08 are, 12 ca), reddito dominicale euro 2,10, reddito agrario euro 0,84.
5. foglio 5, particella 1146, qualità seminativo, classe 2, superficie 520 mq (05 are, 20 ca), reddito dominicale euro 1,34, reddito agrario euro 0,54.

I beni di cui ai nn. 1, 2 e 3 risultano intestati al Catasto del Comune di Sellia Marina come di seguito specificato.

Intestati: [redacted] proprietario per 1/1, debitore.

I beni di cui ai nn. 4 e 5 risultano intestati al Catasto del Comune di Sellia Marina come di seguito specificato.

Intestati: [redacted] proprietario per 1/5, debitore.

[redacted] proprietà 1/5.

[redacted] proprietà 1/5.

[redacted] proprietà 1/5.

[redacted] proprietà 1/5.

Nota: i terreni identificati con le part. 1143 e 1146 costituiscono strada di distribuzione ai vari fondi, compreso quello di stima e identificato dalle part. 1142 e 1145.



Fig. 1 – Area in cui è ubicato il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento di interesse al foglio 15, part. 134, sub 13.



Fig. 2– Sovrapposizione tra catasto e ortofoto - Fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento di interesse.

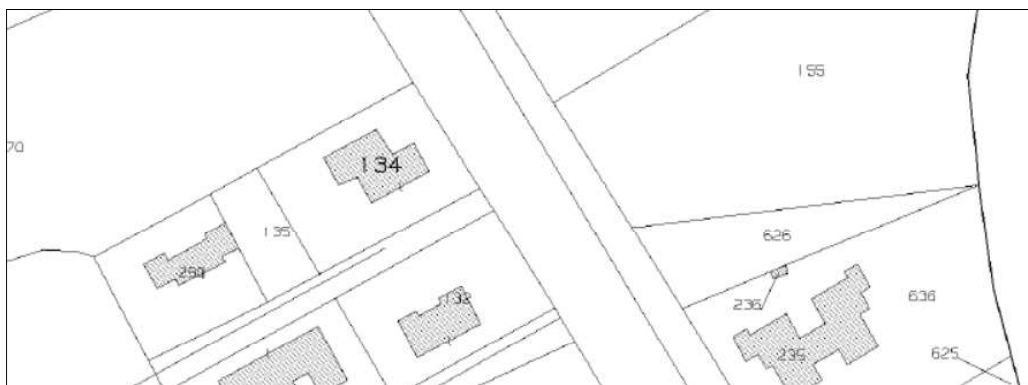


Fig. 3 – Stralcio di mappa catastale con individuazione del fabbricato (part.134) in cui è ricompreso l'appartamento di stima.

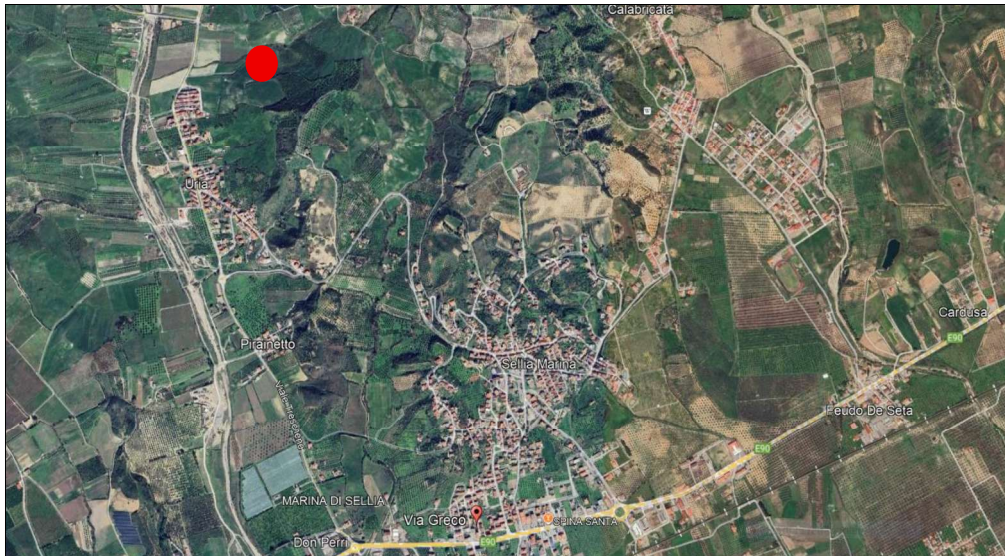


Fig. 4 – Area in cui sono ubicati i terreni di interesse, frazione Uria del Comune di Sellia Marina, foglio 5, part. 1142, 1143, 1145 e 1146.



Fig. 5– Stralcio di mappa catastale con indicazione dei terreni di interesse identificati al foglio 5, part. 1142, 1143, 1145 e 1146.

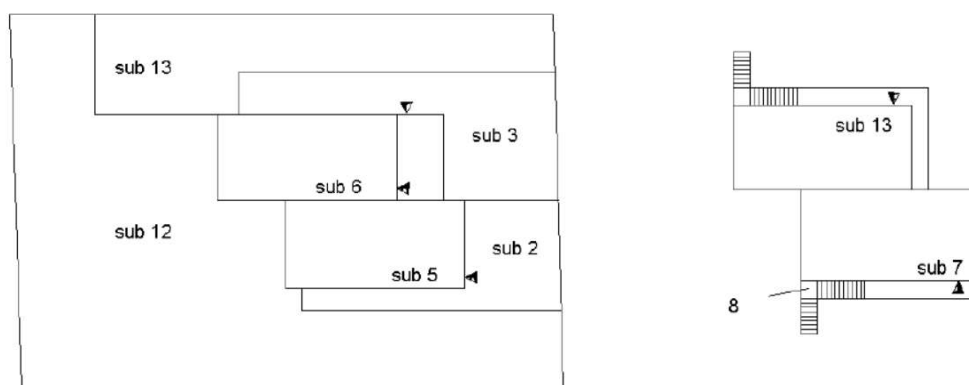


Fig. 6 – Sovrapposizione tra catasto e ortofoto. Terreni di interesse identificati al foglio 5, part. 1142, 1143, 1145 e 1146.

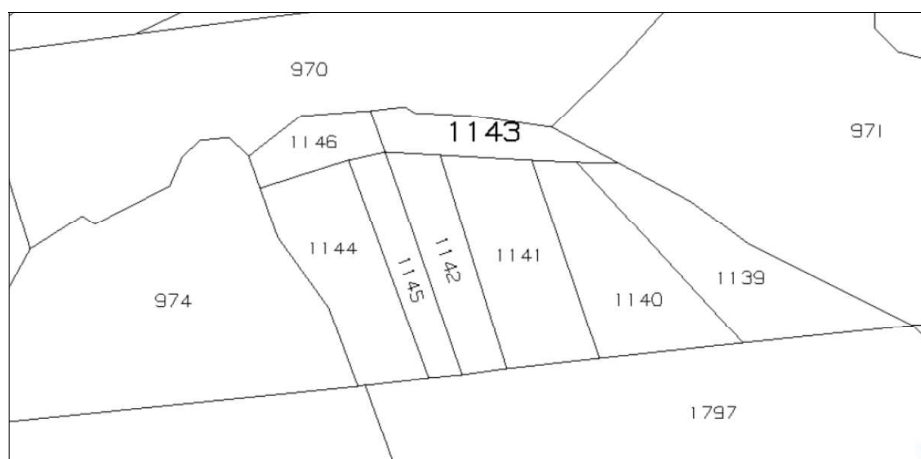
Il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata come emerso dalla lettura degli atti di compravendita e dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina.

1.1 CONFINI.

L'unità immobiliare identificata al Catasto Urbano del Comune di Sellia Marina al foglio 15, part. 134, sub 13, posta al piano primo con annessi scala, sottoscala e corte di pertinenza esclusiva, libera su tre lati confina con altrui proprietà e strada comunale.



I terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Sellia Marina al foglio 5, part. 1142, 1143, 1145 e 1146 sono confinanti con altri terreni di altrui proprietà.



1.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

Appartamento sito in Comune di Sellia Marina identificato al foglio 15, part. 143, sub 13.

L'appartamento è ricompreso in un fabbricato condominiale sito in via Pino Ciaiaro (ex via Greco) del Comune di Sellia Marina destinato ad uso civile abitazione; la zona in cui è ubicato l'immobile è posta a poca distanza dal vicino centro di Sellia Marina e non è dotata di servizi nelle immediate vicinanze. Il fabbricato, in cui è ricompresa l'unità abitativa, è costituito da tre piani fuori terra, libero su tutti i lati con ingressi alle diverse unità immobiliari direttamente da via Pino Ciaiaro. La struttura del fabbricato è del tipo mista, intelaiatura in calcestruzzo armato, muratura esterna rifinita in parte con intonaco cementizio tinteggiato di colore bianco, balconi con parapetto in muratura rifinita e tinteggiata di colore bianco, infissi esterni in alluminio con oscuranti anch'essi in alluminio. In merito alla porzione immobiliare oggetto di stima costituita da un appartamento posto al piano primo, la finitura delle facciate esterne è in normale stato conservativo ad eccezione di quella posta sul lato ad Ovest (lato opposto all'ingresso) che risulta degradata con macchie dovute all'azione delle acque meteoriche. L'appartamento è dotato di ingresso indipendente dalla detta strada comunale tramite pertinenza esterna esclusiva; da quest'ultima a mezzo di scala esterna esclusiva si accede all'unità immobiliare.



Fig. 7 – Foto fabbricato -Ingresso all'appartamento di stima.

L'appartamento risulta costituito da soggiorno – pranzo, cucina, due camere da letto, un servizio igienico e balcone esterno. Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una difformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi e difformità edilizie.

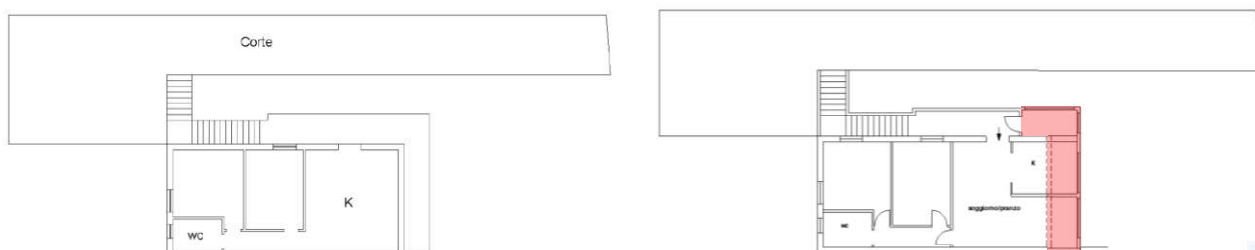


Fig. 8 – Confronto tra la planimetria catastale dell'appartamento e rilievo dello stato di fatto (in rosso gli ampliamenti).

Nello specifico, l'appartamento risulta ampliato in quanto la zona destinata a soggiorno-pranzo-cucina ha annesso una porzione del balcone esterno con la conseguente creazione di vani più ampi e la realizzazione di un ulteriore vano in prossimità dell'ingresso all'unità, ad uso deposito, come evincibile dal rilievo fotografico; risulta altresì realizzata una ulteriore finestra in una delle camere da letto, come meglio specificato ai paragrafi 9 e 9.1.

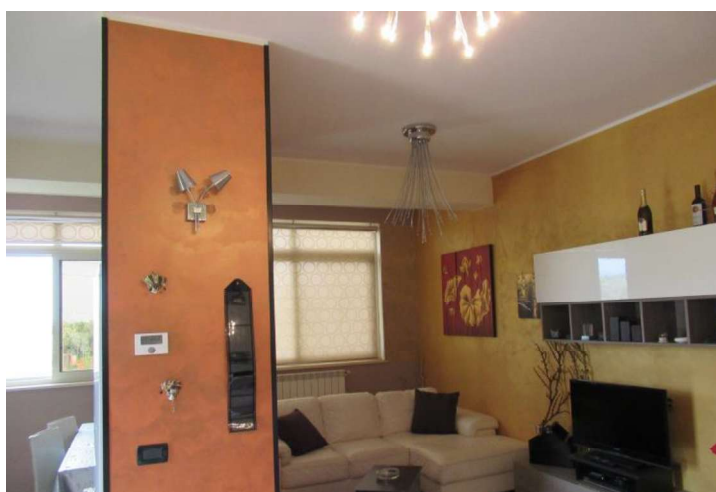
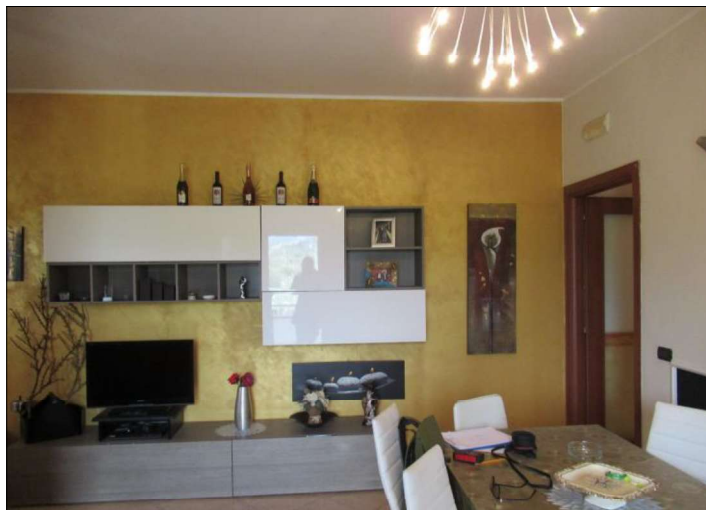


Fig. 9 – Foto fabbricato – Appartamento di stima.

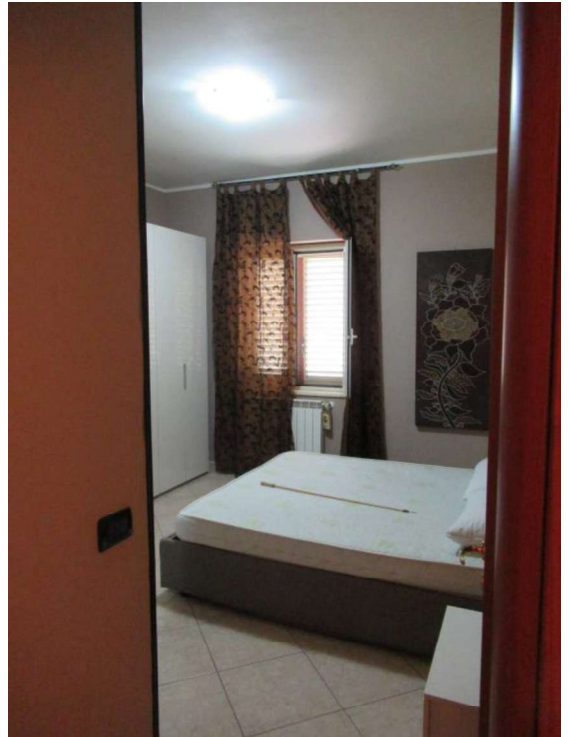
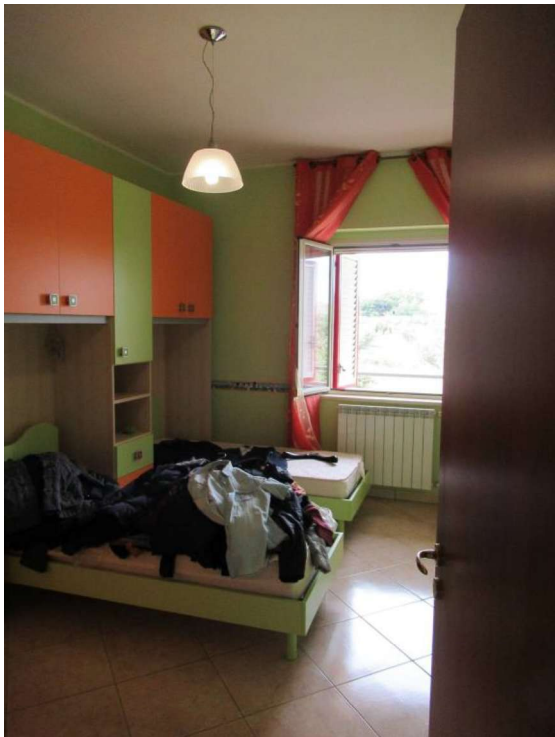
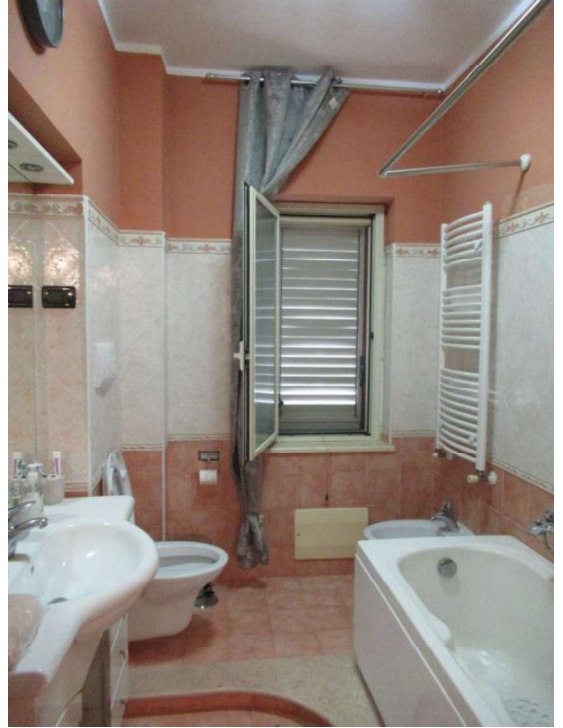
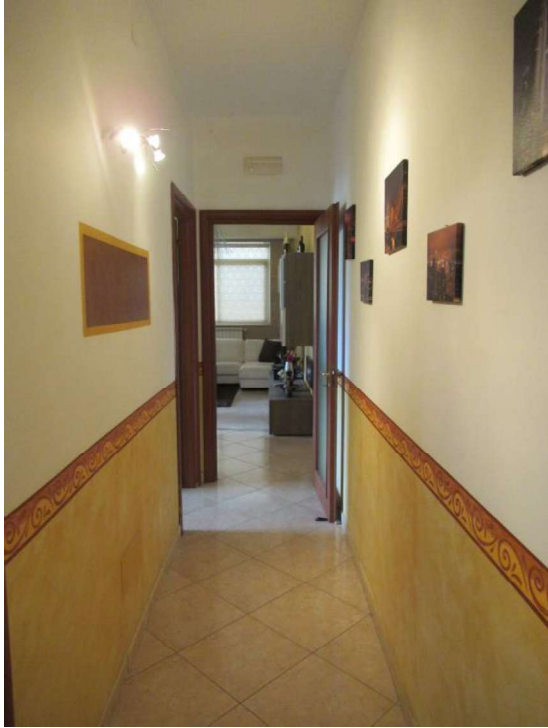


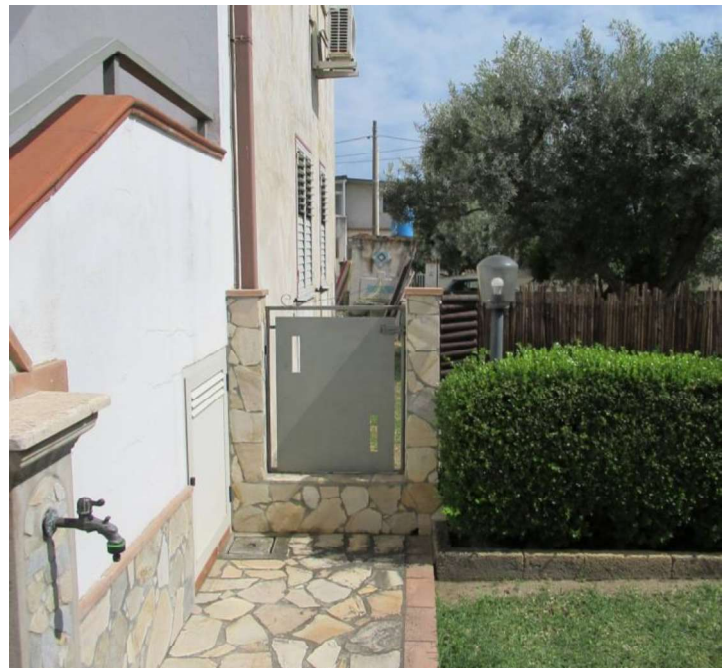
L'appartamento presenta pavimento con piastrelle in monocottura, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio di colore bianco con oscuranti anch'essi in alluminio bianco. Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente. L'unità immobiliare ha una scala di accesso dalla pertinenza esclusiva; quest'ultima è dotata di cancello di chiusura automatico e risulta in parte pavimentata ed in parte a verde; nella zona a verde trova ubicazione un serbatoio GPL interrato e una struttura leggera in legno (gazebo). I contatori generali dell'acqua dell'appartamento sono posti in area accessibile da proprietà di terzi tramite cancelletto pedonale posto nel giardino di pertinenza dell'appartamento di stima. L'appartamento, con finiture di tipo economico, risulta in normale

stato di manutenzione; per lo stesso non è stata rintracciata l'agibilità e alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.



Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

I terreni identificati al foglio 5, part 1142, 1143, 1145 e 1146 sono ubicati nella frazione Uria del Comune di Sellia Marina; tale zona, posta a poca distanza da Sellia Marina, è a prevalente vocazione agricola con case sparse e assenza di servizi nelle immediate vicinanze.

I terreni sono raggiungibili dalla strada comunale (via Treschene) da cui si dirama una stradina sterrata che porta direttamente presso gli stessi.

I terreni individuati con le part. 1143 e 1146 risultano pianeggianti e interessati dalla presenza della strada sterrata che conduce sia alle part. 1142 e 1145, oggetto di stima, e sia ad altri terreni di altrui proprietà.

I terreni identificati con le part. 1142 e 1145 presentano una giacitura leggermente acclive, ben esposti e sono stati rilevati alberi da frutto e alcune piante di olivo.



Fig. 10 – Panoramica di ingresso ai terreni.



Fig. 11– Strada esistente sui terreni.



Fig. 12– Panoramica.



Fig. 13– Panoramica.

2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Gli immobili risultano di proprietà de [REDACTED] forza degli atti di seguito indicati.

Appartamento identificato al foglio **15**, part. **143**, sub **13**, risulta di **piena proprietà per la quota di 1/1** di [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 15 aprile 2008 a firma del [REDACTED], rep.n. 85812, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 24/04/2008 ai nn. R.G. 6360, R.P. 3997.

Con tale atto il [REDACTED] la proprietà dell'appartamento oggetto di stima con accessori (scala e sottoscala) e giardino di pertinenza.

L'immobile è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] per atto di compravendita del 31/10/2006 a firma del [REDACTED], rep.n. 82471, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 8/11/2006 ai nn. R.G. 20825 – R.P. 13927 dal [REDACTED]

I terreni identificati al foglio **5**, part. **1142**, **1143**, **1145** e **1146** risultano di proprietà [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 1° dicembre 2008 a firma de [REDACTED] rep.n. 148176, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 15/12/2008 ai nn. R.G. 20229 R.P. 13563.

Con tale atto il [REDACTED] alla [REDACTED] la **piena proprietà** dell'appezzamento di terreno riportato in Catasto al foglio **5**, part. **1142**, **1145**, e il **diritto pari a 1/5 della intera piena proprietà** sulla porzione di terreno **adibita a strada** e identificato al foglio **5**, part. **1143** e **1146**.

I diritti in oggetto sono prevenuti in proprietà alla [REDACTED] con atto di donazione del 29/01/2003, rep.n.60625, a firma del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 28 febbraio 2003 ai nn. R.G. 4315-R.P. 2809.

I documenti afferenti in Allegato C.

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.

I beni oggetto di stima alla data del sopralluogo risultano liberi e nella disponibilità dal debitore.

L'appartamento costituisce abitazione principale del debitore.

4. 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; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipologia insediativa ▪ Tipologia costruttiva ▪ Livello di piano ▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Soleggiamento ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contesto sociale 	

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
TOTALE		1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima degli immobili, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica

zona e riferito alla tipologia dei beni da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

La superficie commerciale degli immobili utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e di seguito indicati.

- Appartamento superficie commerciale 102 mq (calcolata considerando la superficie dei vani principali comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali al 100% (86 mq) sommata alla superficie omogeneizzata dei balconi al 30% (5,60 mq), sommata alla superficie omogeneizzata del locale accessorio realizzato sul balcone al 25% (1,00 mq) sommata alla superficie omogeneizzata del giardino al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% la rimanente per un totale di 9,40 mq).

Per quanto attiene ai terreni questi sono stati stimati in funzione del loro reale ed effettivo utilizzo del suolo, vale a dire delle colture ivi attualmente presenti.

Il valore unitario (€/ha) è stato determinato in modo sintetico per valori tipici prevedendone la suddivisione nei suoi elementi costitutivi, cioè la ripartizione in porzioni omogenee per qualità di coltura e produttività le cui superfici andranno moltiplicate per il valore unitario attribuito.

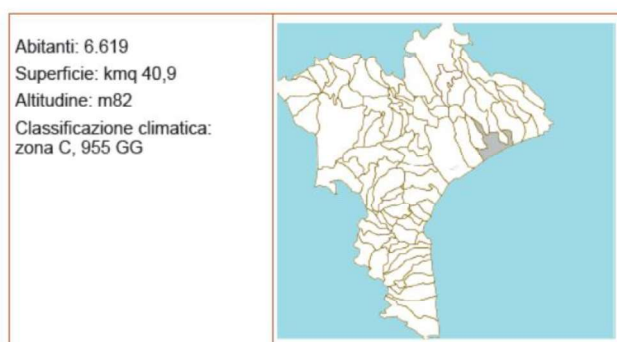
Per determinare i più probabili valori di mercato in relazione ai differenti appezzamenti individuati si è proceduto sia ad una analisi di recenti atti di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di relazione e sia consultando specifiche pubblicazioni quali ad esempio "*Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro*", in cui i valori riportati si riferiscono a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà, variabili in relazione alle reali condizioni dei contesti in cui i terreni sono ubicati.

Detti valori, in considerazione delle più importanti caratteristiche proprie dei terreni quali ad esempio *fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione*, ne restituiscono il più probabile valore di mercato.

L'attribuzione del valore di stima unitario alle diverse tipologie colturali, ponderato per le rispettive superfici, fornisce il valore complessivo del fondo.

Si precisa che per una corretta valutazione sono stati considerati i dati di superficie riscontrabili negli atti catastali in conformità a quelli rilevati dagli atti di provenienza.

SELLIA MARINA



La sua economia è basata essenzialmente sull'agricoltura e turismo. Dista circa 21 km da Catanzaro e confina con i comuni di Cropani, Sersale, Simeri Crichi, Soveria Simeri, Zagarise.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	C352A	8.000	17.000
Seminativo irriguo	C352A	17.000	35.000
Orto irriguo	C352A	26.000	55.000
Frutteto	C352C	16.000	38.000
Vigneto	C352B	21.000	45.000
Uliveto	C352H	17.000	37.000
Pascolo	C352G	2.000	4.000
Bosco alto fusto	C352D	3.900	10.000
Bosco ceduo	C352I	1.700	5.000
Castagneto da frutto	C352D	6.000	15.000
Agrumeto	C352L	32.000	80.000
Incolto sterile	C352E	700	1.300
Ficheto	C352H	7.000	15.000

Copyright Ereo srl. Prodotto ottenuto in data 18/06/2023. Unica persona autorizzata a possederlo: ROSA PROCOPIO

Pertanto, nel seguito di relazione si indicheranno i valori di mercato dei terreni.

Bene sito in Comune di Sellia Marina. Appartamento foglio 15, part. 134, sub 13.

Il territorio del Comune di Sellia Marina, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2024 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare é la “E3” Fascia Litoranea (colore rosa) come rappresentato nella Figura 14 di seguito riportata.

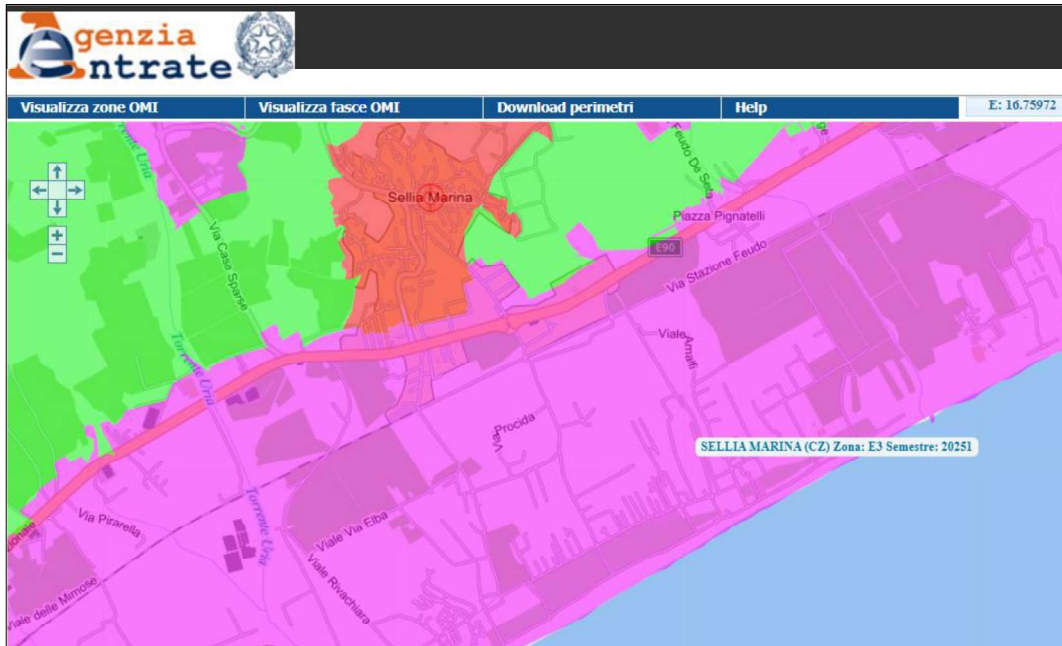


Fig. 14 – Rappresentazione fasce O.M.I. Comune di Sellia Marina edito Agenzia delle Entrate.

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), Figura 15, per il secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile) per la "E3" Fascia Litoranea del Comune di Sellia Marina ha fornito i risultati di seguito riportati.

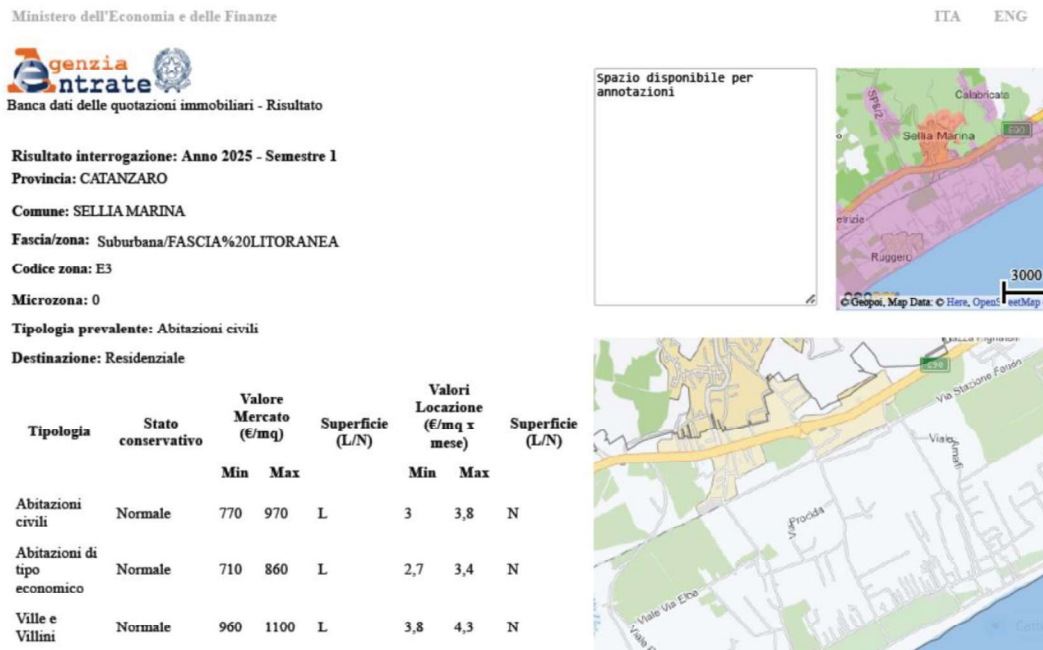


Fig. 15 – Risultato interrogazione Zona O.M.I. B1– secondo semestre 2024

È stata effettuata una ricerca (ottobre 2025) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), Figura 16, in riferimento alla tipologia “residenziale” e per la zona “E3” Fascia Litoranea del Comune di Sellia Marina ha fornito i risultati di seguito riportati.



Fig. 16 – Risultato interrogazione Borsino Immobiliare - Ottobre 2025

Ebbene, a parere della scrivente, per l'appartamento sito in Comune di Sellia Marina appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 970, in linea con i dati riscontrati.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,08
	Servizi	0,10	0,05
	Disponibilità verde	0,10	0,10
	Totale	0,30	0,23
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,08
	Panoramicità	0,03	0,02
	Orientamento, ventilazione	0,07	0,07
	Totale	0,20	0,17
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,04
	Impianti	0,15	0,13
	Totale	0,35	0,32
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,05
	Totale	0,15	0,14
TOTALE		1,00	0,86

Valore unitario “corretto” = €/mq 970 x 0,86 = 834,20 €/mq in linea con le quotazioni immobiliari rilevate per la specifica zona.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'appartamento e il valore unitario “corretto”,
102 mq x 834,20 €/mq = € 85.088.

il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a € 85.088.

Si rappresenta che nel seguito di relazione, ai paragrafi 9 e 9.1, sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale le quali ammontano a circa € 6.700 e i costi per la redazione dell'A.P.E. stimato in € 200 (come specificato al paragrafo 11) per un totale complessivo di € 6.900.

Ne consegue che il valore di vendita dell'immobile è pari a = € 85.088 - € 6.900 = € **78.188**.

Terreni siti in Comune di Sellia marina, al foglio 5 part. 1142, 1143, 1145, 1146.

I terreni costituiscono un piccolo fondo raggiungibile da una strada sterrata. Le part. 1143 e 1146 di complessivi 1.332 mq risultano pianeggianti e interessate dalla presenza della strada di distribuzione (anche ai terreni contermini di altrui proprietà) mentre le part. 1142 e 1145 costituiscono un piccolo appezzamento di terreno di complessivi 2.100 mq, con giacitura acclive e ben esposto. Il terreno di fatto risulta a seminativo nella parte più bassa in prossimità della detta strada e con fruttiferi sparsi e alberi di olivo nella parte più alta.

Pertanto:

Le part. 1143 e 1146, strada di distribuzione della superficie totale di 1.332 mq, sono assimilabili ai fini della determinazione di valore ad un seminativo.

Per il seminativo il valore unitario attribuito é pari a 10.000 €/ha per cui: $10.000 \text{ €/ha} \times 0,80$ (fertilità) $\times 0,90$ (giacitura) $\times 0,95$ (accesso) $\times 0,95$ (forma) $\times 0,90$ (ubicazione) $\times 0,95$ (ampiezza) = $5.556 \text{ €/ha} = 0,55 \text{ €/mq}$

Pertanto = $1.332 \text{ mq} \times 0,55 \text{ €/mq} = \text{€ } 733$.

Considerata **la proprietà pari ad 1/5**, il valore di vendita è pari a **€ 147**.

Le part. 1142 e 1145, di 2.100 mq di fatto in parte seminativo e in parte con alberi da frutto sparsi e alberi di olivo; il valore unitario attribuito é pari a 14.000 €/ha per cui: $14.000 \text{ €/ha} \times 0,90$ (fertilità) $\times 0,95$ (giacitura) $\times 0,95$ (accesso) $\times 1$ (esposizione) $\times 0,90$ (ubicazione) $\times 0,95$ (età) = $9.722 \text{ €/ha} = 0,97 \text{ €/mq}$

Pertanto = $2.100 \text{ mq} \times 0,97 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.037$.

Considerata **la proprietà pari ad 1/1**, il valore di vendita è pari a **€ 2.037**.

Infine, riassumendo:

- **il valore di vendita dell'appartamento** identificato al Catasto del Comune di Sellia Marina al foglio 15, part. 134, sub 13, **per la quota di 1/1 di piena proprietà** è pari a **€ 78.188**. All'appartamento sono annessi scala, sottoscala e corte di pertinenza esclusiva.

- **il valore di vendita dei terreni (adibiti a strada)** identificati al Catasto del Comune di Sellia Marina al foglio 5 part.1143 e 1146 **per la quota di 1/5 di piena proprietà** è pari a € 147.

- **il valore di vendita dei terreni** identificati al Catasto del Comune di Sellia marina al foglio 5 part.1142 e 1145 **per la quota di 1/1 di piena proprietà** è pari a € 2.037.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Il compendio immobiliare può essere suddiviso in lotti in quanto le unità immobiliari possono essere individuate quali beni compravendibili separatamente.

Pertanto, a parere della scrivente, risulta economicamente vantaggioso proporre una divisione in lotti del compendio come di seguito indicato.

Lotto 1:

- **il valore di vendita dell'appartamento** identificato al Catasto del Comune di Sellia Marina al foglio 15, part. 134, sub 13, **per la quota di 1/1 di piena proprietà** è pari a € 78.188.

All'appartamento sono annessi scala, sottoscala e corte di pertinenza esclusiva.

Lotto 2: si rappresenta che, come descritto nella relazione, i terreni di stima identificati con le part. 1143 e 1146 risultano adibiti a strada di distribuzione ai vari fondi compreso quello identificato con le part. 1142 e 1145 (anch'esso oggetto di stima) e quindi, a parere della scrivente, è opportuno considerare tutti i detti terreni costituenti unico lotto compravendibili non separatamente.

- **il valore di vendita dei terreni (adibiti a strada)** identificati al Catasto del Comune di Sellia Marina al foglio 5 part.1143 e 1146 **per la quota di 1/5 di piena proprietà** è pari a € 147.

- **il valore di vendita dei terreni** identificati al Catasto del Comune di Sellia marina al foglio 5 part.1142 e 1145 **per la quota di 1/1 di piena proprietà** è pari a € 2.037.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Gli immobili risultano di proprietà del [REDACTED] in forza degli atti di compravendita sopra indicati.

Ad ogni buon fine, a parere della scrivente, i beni non possono essere comodamente divisibili in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, la loro particolare ubicazione e dimensione, la normativa urbanistica – edilizia ad essi correlati non rendono possibile la divisione in natura dei beni e pertanto la scrivente non ha redatto il progetto di divisione.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', 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 ATTIVITA' 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 GIA' 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.

Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Sellia marina. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Conformità edilizia e catastale.

Per l'appartamento sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono dettagliatamente esposti ai paragrafi 9 e 9.1.

Abuso edilizio.

Per l'appartamento sono stati rilevati degli abusi come meglio specificato al paragrafo 9.

Spese condominiali.

Per l'appartamento non risultano, alla data del sopralluogo, spese condominiali insolute e le spese relative alle parti comuni del fabbricato sono ripartite in accordo tra i proprietari e non risulta la costituzione di un condominio.

Accesso ai contatori generali dell'acqua.

I contatori generali dell'acqua dell'appartamento sono posti in area accessibile da proprietà di terzi tramite cancelletto pedonale posto nel giardino di pertinenza dell'appartamento di stima.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue. I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

Appartamento.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscrizione del 24/04/2008 - Registro Particolare 1058 Registro Generale 6361, Pubblico Ufficiale Perrella Gianluca Repertorio 85813/14750 del 15/04/2008.

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - trascrizione del 11/01/2021 - Registro Particolare 187 Registro Generale 224, Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catanzaro repertorio 5098 del 17/10/2020.

Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili - Trascrizione del 03/05/2022 - Registro Particolare 4904 Registro Generale 5988, Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catanzaro repertorio 614 del 19/02/2022.

Terreni. Dalla lettura delle visure operate sui terreni non risultano formalità ad eccezione della trascrizione degli atti di provenienza. Ad ogni buon fine i documenti afferenti in Allegato C.

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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.

Per i beni oggetto di stima non è stato possibile evincere se le aree sui cui insistono risultano gravate da censo, livello o uso civico in quanto il Responsabile del Procedimento del Comune di Sellia Marina non ha dato risposta nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 20/08/2025, prot.n. 106/2025, pur avendo richiesto specificatamente l'esistenza di tale gravame.

L'immobile identificato al foglio 15, part. 143 risulta per circa il 20% in territorio extraurbano E1 "Aree caratterizzate da produzioni agricole specializzate" e per circa l'80% in territorio urbanizzato "Aree urbanizzate residenziali di recente formazione consolidate".

Per quanto riguarda i terreni oggetto di interesse gli stessi sono in territorio extraurbano – E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva".

Inoltre, ricadono in area soggetta a "Vincolo da studio geologico: Classe 4 - fattibilità con gravi limitazioni"; le part. 1143 e 1146 ricadono in parte nella perimetrazione del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – UoM Calabria /Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) adottato con Delibera CIP n. 2 del 24.10.2024 – pericolosità P1, P2 e P3.

I documenti afferenti in allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Sellia Marina e l'Agenzia del Territorio. Preliminarmente, si rappresenta che presso l'Ufficio preposto del Comune di Sellia Marina sono stati richiesti a mezzo pec molteplici atti, tra cui titoli

autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità e atti di demolizione.

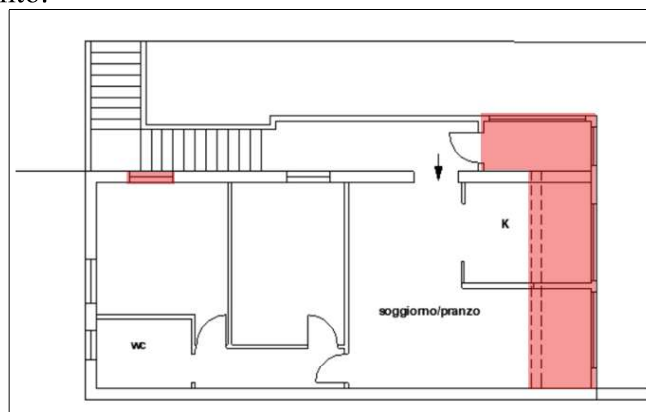
Il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina ha dato riscontro a mezzo nota del 27 agosto 2025 prot. n. 14759 in merito alla documentazione tecnica richiesta e Certificato di Destinazione Urbanistica del 20 agosto 2025, prot.n. 106/2025, per gli aspetti relativi ai vincoli dell'area. Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta comunicazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune.

Unità immobiliare identificata al foglio 15, part. 134, sub 13.

Da quanto comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina per l'immobile di interesse, *“risultano rilasciati la Concessione edilizia n. 73 del 25/08/1984 e la Concessione edilizia in Sanatoria n. 127 del 24/10/2006; non risultano rilasciati atti autorizzativi successivi a quelli sopra menzionati e/o a nome del Sig. Gigliotti Giovanni (debitore); non risultano atti di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del Comune; non risulta rilasciato il certificato di agibilità”*.

L'immobile interesse di stima è ricompreso all'interno di un fabbricato realizzato negli anni '80 in forza di Concessione Edificatoria rilasciata dal Comune di Sellia Marina in data 25 agosto 1984 al ██████████ per “la costruzione di un fabbricato da adibire a residenza di villeggianti” da costruire in via Greco del Comune di Sellia Marina e autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro con prot. n. 22441 del 18/02/1985. In seguito, l'appartamento oggetto di stima (ex sub 9 oggi sub 13) è stato interessato da varianti realizzate senza autorizzazione, in regime di abusivismo edilizio, per le quali è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 127 del 24/10/2006 per ampliamento dell'abitazione con la chiusura della prevista veranda coperta e ampliamento del balcone fronte strada. Agli atti è stata rintracciato anche il certificato di idoneità statica del 28/02/1987, depositato presso il Genio Civile di Catanzaro nel 1987, prot.n. 3007. Ebbene dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalla planimetria catastale e dal sopralluogo esperito sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie e catastali (meglio

esplicitate al paragrafo 9.1). **L'appartamento in difformità** presenta un ampliamento dello stesso (campitura rossa) attraverso la chiusura della porzione di balcone fronte strada e di parte di quello laterale e la realizzazione di un vano finestra, con la conseguente realizzazione di una cucina/soggiorno/pranzo più ampia e la creazione di un ulteriore locale ove è stata rinvenuta la caldaia dell'appartamento.



Al fine di meglio illustrare lo stato dei luoghi, di seguito, il confronto tra il rilievo dello stato di fatto eseguito dalla scrivente in occasione del sopralluogo e il rilievo fotografico risalente al 2006 attestante lo stato dei luoghi alla data della richiesta di concessione edilizia in sanatoria n.127/2006. Dalla visione dei rilievi fotografici si evince la realizzazione dell'ampliamento dell'appartamento sopra descritto.



Rilievo attuale con chiusura del balcone (fronte strada)



Rilievo fotografico risalente al 2006



Rilievo attuale con chiusura di parte del balcone laterale



Rilievo attuale



Rilievo fotografico risalente al 2006

Da quanto comunicato con lettera dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sellia Marina è emerso che per l'immobile oggetto di stima non è stata rilasciata alcuna autorizzazione successiva a quelle sopra riportate (di conseguenza le difformità sono state eseguite senza le preventive autorizzazioni e quindi abusivamente) e che per lo stesso non sono state emesse ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio del Comune. Pertanto, per le difformità riscontrate si potrebbe procedere con il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto assentito garantendo il rispetto delle originarie volumetriche oppure, in alternativa, proporre un permesso di costruire in sanatoria degli abusi (prevedendo anche il progetto da sottoporre presso l'ex Ufficio del Genio Civile) pena il

permanere della situazione abusiva che potrebbe comportare l'adozione di provvedimenti conseguenti da parte dell'amministrazione comunale.

Relativamente alla scelta delle dette ipotesi, sarebbe necessario effettuare una verifica riferita all'intero "complesso edilizio" per il quale è stato autorizzato un "volume complessivo" e quindi estesa anche ad immobili non oggetto di pignoramento (ma compresi nell'ambito della medesima autorizzazione) al fine di valutare la reale possibilità urbanistica ed edilizia dell'intero lotto su cui è stato originariamente edificato il fabbricato in cui è ricompreso l'appartamento di stima. Solo dopo detta verifica è possibile stabilire il tipo di intervento da attuare e quindi prevedere il ripristino o la sanatoria degli abusi. A causa di tale incertezza i costi non sono facilmente determinabili e potrebbero ammontare a circa € 6.000 nel caso di una sanatoria di volume nell'ipotesi che il lotto complessivo possa espletare una volumetria residua o in alternativa procedere con il ripristino dello stato dei luoghi i cui costi sono verosimilmente simili alla sanatoria.

Per l'immobile non risulta rilasciata agibilità. Ad ogni buon fine la stessa potrebbe essere acquisita in seguito a quanto sopra rappresentato prevedendo anche la certificazione di tutti gli impianti e quanto previsto dalla normativa vigente ai fini della sicurezza dell'immobile stesso.

9.1 *Conformità catastale.*

In seguito al sopralluogo e da quanto emerso dalla documentazione catastale acquisita si è riscontrato che l'unità immobiliare risulta accatastata, la planimetria depositata ed inserita nella porzione di mappa. La planimetria catastale risulta difforme allo stato dei luoghi in quanto l'immobile è stato ampliato con la chiusura di porzione di balcone e realizzazione di un ulteriore vano finestra, come meglio specificato al paragrafo 9. Poiché per l'immobile potrebbe essere prevista la messa in pristino, in conformità agli atti assentiti, non risulterebbe necessario svolgere alcuna variazione rispetto a quanto già depositato mentre, laddove si potesse effettuare la sanatoria urbanistica, allora successivamente alla detta regolarizzazione si potrà procedere all'aggiornamento degli atti catastali con un costo presunto di circa € 700.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 ISTANZA 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 GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9, per l'appartamento sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito con la previsione di possibili interventi (anche di messa in pristino) ed i relativi costi; tuttavia, per gli stessi interventi effettuati abusivamente non si potrà procedere con una istanza di condono in quanto l'immobile non si trova nelle condizioni previste dalla norma specifica.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA AL COSTO PRETASSATO DI € 200.

L'appartamento è dotato di: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia alimentata da gas gpl e radiatori in alluminio di colore bianco presenti in tutti gli ambienti, impianto idrico, impianto TV con linea sottotraccia.

L'appartamento risulta dotato di caldaia alimentata da gas gpl, posta nella zona di ingresso, per

la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento; anche il piano cottura é alimentato da gas gpl. Il serbatoio del gas gpl è interrato e posto nel giardino. L'impianto termico, con la caldaia, non è dotato del libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Per l'immobile non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica. In merito si rappresenta che la scrivente non ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, nella considerazione che, ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa. Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e potrebbe richiedere spese al momento non facilmente quantificabili considerata anche la situazione degli impianti dell'appartamento che potrebbe richiedere eventuali interventi di adeguamento con ulteriori costi non quantificabili. In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.

Pertanto, a parere della scrivente, risulterebbe economicamente vantaggioso porre a carico dell'aggiudicatario la redazione del detto A.P.E. i cui costi sono stati già detratti dal valore di stima del bene.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 25 Ottobre 2025

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio