

TRIBUNALE DI CATANZARO

- Prima Sezione Civile -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 111/2024 R.G.E.I.

Creditore procedente: OLYMPIA SPV S.r.l.

Debitore esecutato: XXXXXXXXXX

ELABORATO PERITALE

IL GIUDICE: Dott.ssa Credico Chiara

L'Esperto: Arch. Pasquale Falvo

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Quesiti posti e risposte agli stessi
4. Conclusioni

ALLEGATI:

1. Visure catastali
2. Ispezioni ipotecarie
3. Estratto di mappa catastale
4. Planimetrie catastali
5. Planimetrie rilevate
6. Certificato di assentimento (condono)
7. Elaborati grafici del condono
8. Certificato di idoneità statica
9. Atto di acquisto sub 5 (proprietà Rizza A.)
10. Atto di acquisto sub 4 (proprietà Rizza A. + Marinaro F.)
11. Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
12. Comparabile A
13. Comparabile B
14. Comparabile C
15. Tabella diritti di segreteria Comune di Catanzaro
16. Tabella oneri concessori Comune di Catanzaro
17. Istanza di accesso agli atti
18. Sollecito accesso agli atti
19. Riscontro da parte del Comune

1. PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'III.ma giudice dott.ssa Chiara Di Credico in data 4 gennaio 2025, lo scrivente architetto Pasquale Falvo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro con n° 1857, veniva nominato Esperto stimatore del compendio oggetto di esecuzione immobiliare e l'avv. Flavio Pirrò, custode giudiziario.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 13/01/2025 lo scrivente acquisiva tramite piattaforma telematica, le planimetrie catastali unitamente alle visure catastali e ispezioni ipotecarie, reperendo i primi dati sulle compravendite locali. Contestualmente scriveva ai Notai Gualtieri e Totaro, roganti dei rispettivi atti di compravendita, apprendendo che la prima si è pensionata, mentre la seconda essendo stata trasferita ad altro distretto, rimandava all'archivio comunale.

In data 7/02/2025 veniva trasmessa formale richiesta di acquisizione copie presso l'archivio notarile, corredata dai versamenti richiesti.

In data 05/03/2025 lo scrivente si recava presso l'archivio per il ritiro delle copie. Contestualmente, presso il Comune di Catanzaro, veniva presentata richiesta di accesso agli atti amministrativi, protocollata con n. 24713, per acquisire la documentazione urbanistica comprovante lo stato legittimo dei luoghi e citata nei suddetti atti di compravendita.

In data 08/05/2025 lo scrivente si recava presso il Comune nella convinzione di poter visionare i fascicoli attesi, apprendendo tuttavia che, per un errore di trascrizione, la ricerca non aveva dato buon fine.

In data 12/05/2025 come concordato con il responsabile del procedimento, è stata trasmesso un sollecito a mezzo email.

In data 15/06/2025 lo scrivente, contattato telefonicamente, si è recato presso il Comune di Catanzaro dove ha potuto visionare la pratica richiesta, seppur incompleta e acquisirne copia presso la copisteria convenzionata.

In data 15/07/2025 lo scrivente si è recato nuovamente presso l'ufficio comunale competente, rappresentando la perdurante mancata esibizione della documentazione integrativa. Trattandosi di documenti attinenti allo stesso

fascicolo, è stato fatto presente che non possono che essere andati smarriti, rendendosi necessaria la formalizzazione della dichiarazione di irreperibilità (necessaria ai fini di quanto previsto dall'art. 9-bis DPR n. 380/01).

In data 06/08/2025 il Comune di Catanzaro ha comunicato di non aver reperito parte della documentazione attesa, impegnandosi nella prosecuzione delle ricerche (citando erroneamente una DIA come documentazione esibita).

In data 19/09/2025 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica e in data 22/09/2025, considerato il significativo lasso temporale trascorso dal 13/01 u.s., data delle precedenti consultazioni, sono stati acquisiti nuovi atti per l'identificazione dei beni comparabili.

3. QUESITI POSTI E RISPOSTA AGLI STESSI

QUESITO N° 1

« l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene »

La risposta al quesito è contenuta nell'elaborato di relazione sintetica.

QUESITO N° 2

« il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari »

La risposta al quesito è contenuta nell'elaborato di relazione sintetica.

QUESITO N° 3

« lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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 »

La risposta al quesito è contenuta nell'elaborato di relazione sintetica.

QUESITO N° 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) »

La valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia è stata eseguita mediante l'applicazione del metodo del confronto di mercato, internazionalmente noto come Market Comparison Approach (MCA). Tale metodologia è pienamente conforme ai Principi Internazionali di Valutazione (IVS – International Valuation Standards, ed. 2022), alla norma UNI 11612:2015 – “Stima del valore di mercato degli immobili – Metodologia applicativa del metodo comparativo”, e alla UNI/PdR 19:2020, che integra i criteri di buona prassi valutativa in ambito di stima immobiliare standardizzata.

Il valore di mercato, così come definito dalle IVS, è l’“ammontare stimato al quale un bene immobiliare può essere ceduto tra un venditore e un acquirente consapevoli e indipendenti, in una libera transazione, dopo un’adeguata attività di marketing e con entrambe le parti in condizione di agire con libertà, prudenza e senza vincoli o coazioni reciproche”. Questa definizione è assunta anche nell’art. 1, comma 2, del D.P.R. 138/1998 ed è recepita nel Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa (ed. 2018), che costituisce riferimento consolidato nella prassi estimativa nazionale.

Il metodo MCA si fonda sul principio dell'analogia del comportamento di mercato, secondo cui un immobile dotato di caratteristiche tecniche, economiche e funzionali simili a quelle di altri immobili già oggetto di transazione, sarà valutato dagli operatori nello stesso modo in cui sono stati valutati questi ultimi. Da ciò consegue che il valore dell’immobile oggetto (denominato “subject”) può essere stimato attraverso il confronto con altri immobili simili, denominati “comparabili”, per i quali siano noti il prezzo di transazione effettivo, la data della compravendita, la collocazione spaziale e il profilo edilizio e impiantistico.

Il processo applicativo prevede l’omogeneizzazione dei comparabili, ovvero l’adeguamento dei prezzi di mercato degli immobili di confronto mediante una serie di aggiustamenti correttivi riferiti a specifiche differenze – positive o negative – rispetto al subject. Tali aggiustamenti sono quantificati in termini di prezzi marginali o rapporti mercantili, secondo quanto stabilito nella sezione 8 della UNI/PdR 19:2020. Ogni parametro correttivo tiene conto delle

caratteristiche tecniche (superfici principali e accessorie, affacci, esposizione, vetustà, stato manutentivo, presenza di ascensore o impianti autonomi) e di posizionamento (ubicazione e contesto).

Attraverso l'applicazione sistematica di tali coefficienti correttivi, ogni comparabile viene virtualmente trasformato nel subject, generando così un prezzo corretto. La media ponderata dei prezzi corretti costituisce la base del valore di mercato attribuito all'immobile oggetto di stima. Si sottolinea che, secondo le migliori prassi valutative, l'esperto non è vincolato all'adozione automatica della media aritmetica, potendo discostarsene qualora emergano elementi oggettivi o documentali (ad es. divergenze eccessive nel campione) tali da suggerire una diversa interpretazione tecnica.

In sintesi, il metodo adottato consente una valutazione comparativa fondata su evidenze documentate e attualizzate del mercato locale, restituendo un valore estimativo affidabile, replicabile e giustificato in base a fonti pubbliche e procedimenti normativamente strutturati. Tale metodologia è risultata applicabile e coerente con la natura e la destinazione dell'immobile oggetto della presente relazione, ed è stata sviluppata con l'ausilio di software specialistico conforme alle norme tecniche di riferimento.

Per il caso di specie sono stati acquisiti ed ispezionati 13 atti di compravendita relativi a immobili ubicati nell'intorno di via Emilio Barillaro, microzona omogenea rispetto al compendio pignorato. L'analisi ha consentito di selezionare tre comparabili effettivamente idonei al confronto, in quanto appartenenti alla stessa categoria catastale (A/3), di tipologia residenziale ordinaria, con superfici e piani assimilabili a quelli del bene oggetto.

Il primo comparabile è rappresentato dall'abitazione sita in via Sorrento 8/A, categoria A/3, piano primo, consistenza pari a 6 vani catastali (circa 115 – 120 m²), venduta con atto a rogito del notaio Brunella Fabiano in data 26 giugno 2025, trascritto al n. 9995 r.g. e n. 7963 r.p. in data 08/07/2025, al prezzo di € 152.500,00.

Il secondo comparabile è costituito dall'abitazione di via Ancona 12, categoria A/3, superficie di 63 mq al piano terra, venduta con atto del notaio Paolo Frugiuole in data 30 luglio 2025, trascritto al n. 11484 r.g. e n. 9163 r.p. in data 01/08/2025, al prezzo di € 78.000,00.

Il terzo comparabile è l'abitazione di via Antonio Forni 15, categoria A/3, sette vani catastali al piano terzo con cantina pertinenziale, venduta con atto del notaio Paola Scordamaglia in data 3 luglio 2025, trascritto al n. 9779 r.g. e n. 7802 r.p. in data 03/07/2025, al prezzo di € 80.000,00.

Quest'ultimo, pur documentato, è stato successivamente escluso dal calcolo finale in quanto statisticamente anomalo (outlier), ovvero esso generava una divergenza pari al 45,83%, valore considerato non buono quando supera il 5%. Resta comunque citato come termine di controllo della ricerca.

Gli altri atti esaminati riguardavano beni con caratteristiche non confrontabili con l'immobile oggetto, ovvero abitazioni di tipologia diversa come villini con corte pertinenziale, alloggi ERP alienati ai sensi della L. n. 560/1993 a prezzo amministrato, magazzini in stato grezzo con aree scoperte annesse e lastrici solari censiti come categoria F/5. Tali unità, pur documentate, sono state escluse dal paniere in quanto non rappresentative del mercato residenziale di riferimento.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

ABITAZIONE (SUB 5)

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione

| | |
|------------|-------------------------|
| Comune: | CATANZARO (CZ) |
| Indirizzo: | via Emilio Barillaro, 3 |
| Frazione: | Catanzaro Lido |
| Piano: | 1° |

Interno: 3

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 92
Mappale: 496
Subalterno: 5
Categoria: A/3
Classe: 1
Consistenza: 5,5
Rendita catastale: 244,28 €
Valore catastale: 30.779,28 €

| Tipologia Zona OMI | Stato conser vativo | Valore mercato €/mq | | | Valore Locazione €/mq | | |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------|---------|------------|-----------------------|---------|------------|
| | | Minimo | Massimo | Superficie | Minimo | Massimo | Superficie |
| Abitazioni di tipo economico | NOR MALE | 610,00 | 900,00 | Lorda | 2,30 | 3,40 | Lorda |

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

| | | |
|--|------------------------|---------------|
| Superficie utile lorda (SUL) (100%) | Superficie lorda | 109,30 |
| | Superficie commerciale | 109,30 |
| Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m²; 10% sulla quota eccedente) | Superficie lorda | 16,00 |
| | Superficie commerciale | 4,80 |
| Totale Superficie commerciale | | 114,10 |

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

| N° | Descrizione | Comparable 1 | Comparable 2 | Subject |
|----|-------------------------|--|--|---------|
| 1 | Descrizione comparabile | Via Sorrento 8/A - Abitazione A/3, 6 vani, in fabbricato | Via Ancona 12 - Abitazione A/3, 3 vani, 63 mq, piano terra con | |

| | condominiale ordinario | lastrico pertinenziale | |
|---------------------------|--|------------------------|--------------------|
| Dati del contratto | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 152.500,00 € | 78.000,00 € |
| 3 | Data del contratto | 26/06/2025 | 30/07/2025 |
| 4 | Differenziale [in mesi] | -3 | -2 |
| 5 | Prezzo marginale | -127,08 € | -65,00 € |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 381,24 € | 130,00 € |
| Superfici | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m ²] | 117,50 | 63,00 |
| 8 | Differenziale | -3,40 | 51,10 |
| 9 | Prezzo al m ² Superficie | 1.297,87 € | 1.238,10 € |
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 1.238,10 € | 1.238,10 € |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | -4.209,54 € | 63.266,91 € |
| Livello di piano | | | |
| 12 | Piano | Primo | Terra |
| 13 | Accessori piano | Senza ascensore | Senza ascensore |
| 14 | Valore numerico piano | 1 | 0 |
| 15 | Differenziale | 0,00 | 1,00 |
| 16 | Rapporto mercantile | 0,047 | 0,047 |
| 17 | Rapporto mercantile utente | 0,000 | 0,000 |
| 18 | Prezzo marginale | 7.167,50 € | 3.666,00 € |
| 19 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 3.666,00 € |
| Risultati | | | |
| 20 | Prezzo corretto | 148.671,70 € | 145.062,91 € |
| 21 | Prezzo corretto unitario al m ² | 1.265,29 € | 2.302,59 € |
| 22 | Prezzo corretto medio | 146.867,30 € | 146.867,30 € |
| 23 | Scarto % | 1,23% | -1,23% |
| 24 | Scarto assoluto | 1.804,40 € | -1.804,39 € |

| | |
|--|---------------------|
| Divergenza: | 2,49% (< 5,00%) |
| Valore stimato (Media prezzi corretti): | 146.867,30 € |
| Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): | 146.900,00 € |

L'importo calcolato rappresenta il valore di mercato legato al **sub 5 per la sola porzione del primo piano**. Il terrazzo a livello sovrastante, che di fatto è stato edificato, non trova riscontro in un mercato comparabile autonomo.

Ai fini della valorizzazione del piano secondo, costituito da volume accessorio non abitabile, si è fatto riferimento ai criteri indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa (VI ed., 2018), nonché dalla UNI/PdR 19:2020 in tema di ponderazione delle superfici commerciali. Tali fonti, unitamente alle linee guida OMI dell'Agenzia delle Entrate, prevedono che soffitte, sottotetti e superfici accessorie non residenziali vengano considerate con coefficienti compresi fra il 20% e il 50% rispetto alla superficie principale, in

ragione della loro fruibilità. In applicazione di tali principi, e tenuto conto delle altezze medie (altezza max 2,87 m, altezza min 1,85 m), dello stato manutentivo eccellente e della piena accessibilità interna, il coefficiente prescelto è stato pari al 40%, valore che si colloca nel range di buona prassi e che riflette correttamente la commerciabilità di dette superfici sul mercato locale.

| | |
|--|----------------------------|
| Superficie commerciale P 2°: | 105,7 m ² |
| Valore parametrico determinato nella stima: | 1.287,00 €/ m ² |
| Coefficiente riduttivo adottato: | 0,4 |
| Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): | 54.400,00 € |

MAGAZZINO SUB 4

Per il sub 4, censito in C/2 e trasformato *sine titulo* in residenza, la valutazione è stata effettuata in via parametrica, rapportando i valori residenziali di zona ai coefficienti riduttivi previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa (ed. 2018), dalla UNI/PdR 19:2020 e dalle schede tecniche OMI dell’Agenzia delle Entrate. In particolare, al corpo principale C/2 è stato applicato un coefficiente del 50% rispetto al residenziale (intervallo 40–60% secondo prassi estimative per immobili accessori non sanabili); al sottotetto di 18 mq, non abitabile per altezza (H=1,72 m), il coefficiente prudenziale del 20% (range 20–30%); al portico coperto di 27,60 mq il coefficiente del 30% (range 25–35%); alla corte scoperta di 52,90 mq il coefficiente del 7% (range 5–15%). Tali scelte si collocano nei valori di buona prassi e garantiscono una stima coerente con il reale comportamento del mercato

| | |
|---|----------------------------|
| Valore parametrico determinato nella stima: | 1.287,00 €/ m ² |
| Superficie commerciale locale principale: | 50,5 m ² |
| Coefficiente riduttivo adottato: | 0,5 |
| Superficie commerciale sottotetto: | 18 m ² |
| Coefficiente riduttivo adottato: | 0,2 |
| Superficie commerciale portico coperto: | 27,6 m ² |
| Coefficiente riduttivo adottato: | 0,3 |
| Superficie commerciale corte scoperta: | 52,9 m ² |

| | |
|---|--------------------|
| Coefficiente riduttivo adottato: | 0,07 |
| Valore locale principale (Arrotondato Ai 100 Euro): | 32.500,00 |
| Valore sottotetto (Arrotondato Ai 100 Euro): | 4.600,00 |
| Valore portico coperto (Arrotondato Ai 100 Euro): | 10.700,00 |
| Valore corte scoperta (Arrotondato Ai 100 Euro): | 4.800,00 |
| Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): | 52.600,00 € |

Valore complessivo dei cespiti stimati:

€ 146.900,00 + € 54.400,00 + € 52.600,00 = **€ 253.900,00**

(euro duecentocinquantatremilanovecento/00)

QUESITO N° 5

« al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati »

Considerando l'ubicazione dei cespiti, la diretta connessione dei due livelli del sub 5, la pertinenza contestuale del sub 4, non si ritiene vantaggioso suddividere i beni in più lotti separati.

QUESITO N° 6

« in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale congruagli »

Nel compendio oggetto di pignoramento la sola situazione di comproprietà riguarda il sub 4, magazzino C/2 con corte pertinenziale e portico, con sovrastante sottotetto non abitabile, in comproprietà tra i [REDACTED] [REDACTED] al 50%; il sub 5 è invece in proprietà esclusiva al Signor [REDACTED] e il sub 1 è bene comune non censibile di passaggio. Alla luce delle risultanze tecniche, ovvero modesta consistenza dell'unità principale 50,5 m², corte di 80,50 m² di cui 27,60 m² coperti a portico e sottotetto da 18 m² non abitabile, delle difformità edilizie accertate e della necessità di allineamento catastale, lo scrivente ritiene che il sub 4 non sia comodamente divisibile in natura ai sensi dell'art. 720 c.c.

QUESITO N° 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 »

Sulla base della documentazione acquisita, delle risultanze catastali e urbanistiche, nonché delle attività peritali svolte, si evidenzia quanto segue.

Sul compendio oggetto del pignoramento non risultano iscrizioni o trascrizioni relative a vincoli di natura storico-artistica ex D.Lgs. 42/2004, né vincoli convenzionali incidenti sull'attitudine edificatoria diversi da quelli di natura urbanistica già evidenziati in sede di CDU e oggetto di specifica trattazione al quesito 9. L'immobile ricade, infatti, in zona omogenea B1 (residenziale saturata) ed è assoggettato alle misure di salvaguardia paesaggistiche e idrogeologiche indicate dal certificato urbanistico, le quali costituiscono vincoli di carattere pubblicistico che restano efficaci anche in capo all'acquirente.

Con riguardo agli oneri di tipo condominiale, dagli accertamenti svolti non è emersa l'esistenza di un condominio formalmente costituito né di spese fisse di gestione ripartite. I beni pignorati (sub 5 e sub 4, con relativa corte) hanno caratteristiche di autonomia funzionale e non ricadono in contesti condominiali strutturati; pertanto non si registrano spese ordinarie né straordinarie deliberate. Conseguentemente non si pongono questioni di morosità condominiale relativa agli ultimi due anni.

Infine, per quanto concerne la pendenza di procedimenti giudiziari incidenti sul bene, oltre alla presente esecuzione immobiliare non risultano iscrizioni relative ad altri giudizi pendenti.

In conclusione, si dà atto che le uniche formalità pregiudizievoli rilevate sono quelle oggetto della procedura, che verranno cancellate con il decreto di

trasferimento; restano invece in capo all'aggiudicatario i vincoli di carattere urbanistico, paesaggistico e idrogeologico evidenziati nel CDU. Nessuna spesa di natura condominiale o obbligazione pendente per manutenzioni è risultata agli atti.

QUESITO N° 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 »

Dall'istruttoria compiuta non sono emersi elementi che indichino la presenza di censo, livello, usi civici o di altra natura particolare del diritto che incida sulla piena proprietà dei beni pignorati.

Come già rilevato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Catanzaro, non risulta ancora conclusa la procedura di accertamento di individuazione delle aree eventualmente gravate da usi civici, ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. Calabria 18/2007 e secondo le modalità del Regolamento Regionale n. 10/2022. Tale accertamento dovrà essere effettuato in sede di approvazione di strumenti urbanistici attuativi ovvero prima del rilascio di permessi di costruire. Si tratta, dunque, di una verifica rimessa alla futura attività amministrativa, che allo stato non incide sulla commerciabilità del bene, ma costituisce un profilo da segnalare al fine della massima trasparenza nei confronti dell'aggiudicatario.

Per il resto, non risultano iscrizioni, trascrizioni o annotazioni nei registri immobiliari che attestino l'esistenza di livelli o censi gravanti sugli immobili in esame, né altre situazioni di diritti parziari o demaniali. I beni devono quindi intendersi, sotto il profilo dominicale, come gravati esclusivamente dai vincoli urbanistici e paesaggistici già menzionati e non da vincoli reali atipici di natura storica.

QUESITO N° 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;

collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata »

Dall'analisi della documentazione acquisita e dai sopralluoghi effettuati è emerso che lo stato edilizio e urbanistico degli immobili pignorati presenta una serie di criticità che meritano attenta valutazione.

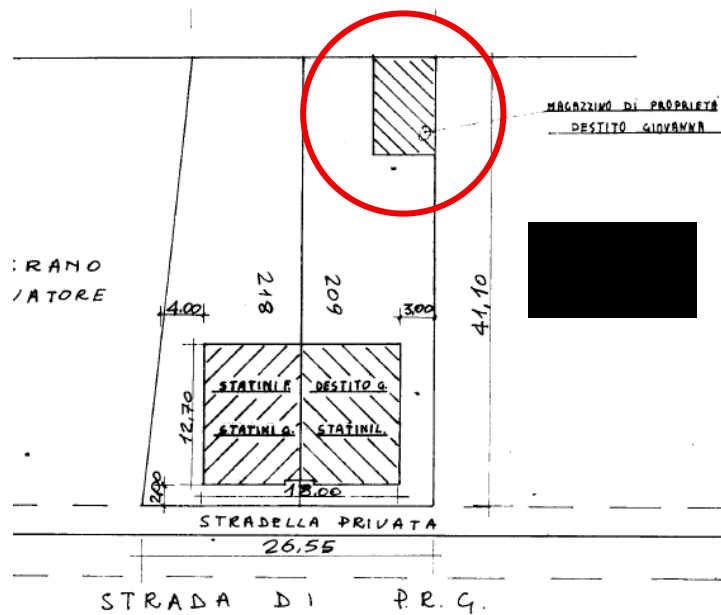
Per quanto riguarda il **sub 5**, l'immobile è stato in parte oggetto di sanatoria edilizia ex L. n. 47/1985, con riferimento alla concessione in sanatoria n. 2232 del 24/11/1995, indicata negli atti notarili di provenienza. Presso l'ufficio tecnico comunale è stato reperito un certificato di assentimento con protocollo n. 2222/86 del 15/06/1995, relativo alla medesima procedura, ma non è stato rinvenuto il certificato di condono vero e proprio, menzionato nei titoli di acquisto. Gli elaborati grafici di corredo a tale domanda presentano una planimetria particolareggiata in scala 1:500, nella quale sono stati evidenziati i corpi di fabbrica oggetto della richiesta, fra cui il fabbricato oggi censito al sub 5 e un magazzino posto in fondo alla particella 209, attuale sub 4. Tuttavia, nessun elaborato grafico è risultato presente a corredo di quest'ultimo corpo di fabbrica, a dimostrazione del fatto che il fascicolo esibito fosse parziale o incompleto.

La circostanza ha reso necessaria una richiesta formale di ulteriori ricerche documentali, rimasta però priva di riscontro da parte dell'amministrazione.

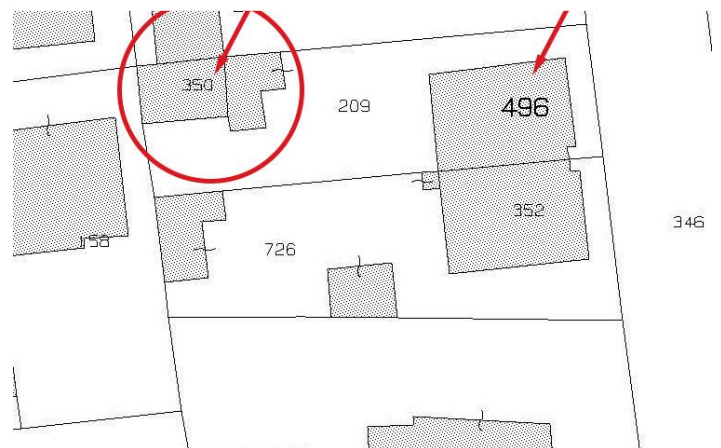
Sotto il profilo dimensionale, il piano primo del sub 5 presenta una superficie di 109,3 m², con altezze interne pari a 2,73 m, oltre a balconi di 8 e 9,7 m². Dalla concessione in sanatoria risulta legittimato solo il perimetro dell'unità immobiliare, ovvero 105,7 m², con conseguente eccedenza di 3,6 m² non assentita, composta da un ripostiglio esterno accessibile dal balcone, da regolarizzare come volume accessorio non residenziale. Inoltre, è stato riscontrato che la distribuzione interna degli ambienti del piano primo non corrisponde a quella rappresentata nella planimetria depositata con la domanda di condono, configurando una difformità che, pur non incidendo sulle volumetrie complessive, dovrà anch'essa essere oggetto di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria o aggiornamento dello stato legittimo.

Ancora più rilevante è la condizione del piano secondo, interamente ricavato dalla chiusura della terrazza scoperta. Esso si estende per 105,7 mq, con altezza variabile fra 1,85 e 2,87 m, e balconi di 8 e 11,6 mq. Tale corpo di fabbrica non risulta in alcun modo assentito e costituisce, di fatto, un volume accessorio non abitabile, suscettibile di regolarizzazione edilizia solo nei limiti consentiti dalla normativa vigente. In nessun caso, per il sub 5, è stato rilasciato o richiesto il certificato di agibilità.

Relativamente al **sub 4**, attualmente accatastato come magazzino C/2, si evidenzia che esso è stato trasformato di fatto ad uso abitativo, *sine titulo* edilizio. La verifica documentale ha evidenziato che nella pratica di condono del 1995 era menzionato genericamente un magazzino sulla particella 209, ma non risultano elaborati grafici riferibili al corpo oggi identificato come sub 4. È quindi ragionevole concludere che il bene non sia stato oggetto di legittimazione e che l'attuale destinazione residenziale sia priva di titolo. Il soprastante sottotetto, di



circa 18 mq con altezza massima di m. 1,72, non possiede requisiti di abitabilità e deve essere qualificato come volume accessorio di scarsa fruibilità. Anche per il sub 4 non risulta mai rilasciato certificato di agibilità.



Innanzitutto si segnala la necessità di procedere ad un allineamento catastale, poiché dagli atti e dalla verifica grafica emerge un'anomalia nella formazione dei subalterni.

Normalmente, infatti, i sub si generano dalla suddivisione di una medesima particella; nel caso in esame, la particella 496 comprende esclusivamente il fabbricato corrispondente al sub 5, mentre il cosiddetto sub 4 della 496 non trova riscontro. Il corpo edilizio denominato “magazzino sub 4” è in realtà edificato sulla particella 350, come chiaramente evidenziato nella mappa catastale. Ne deriva che l'attuale intestazione catastale non riflette la realtà materiale dei luoghi e necessita di una rettifica formale presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

Il certificato di destinazione urbanistica n. 296/2025, rilasciato dal Comune di Catanzaro, ha accertato che la particella 496 è inserita in Zona Territoriale Omogenea B1 (zona residenziale saturata), ove l'uso residenziale è compatibile. Tuttavia, il CDU segnala due circostanze rilevanti: in primo luogo, la mancata conclusione della procedura di accertamento degli usi civici ai sensi della L.R. Calabria 18/2007, che dovrà essere espletata prima dell'approvazione di eventuali strumenti attuativi o del rilascio di permessi di costruire; in secondo luogo, la ricomprensione del bene nel cosiddetto “cono visivo”, soggetto a vincoli paesaggistici sovraordinati. Inoltre, l'area è stata riclassificata nel 2024 come soggetta a misure di salvaguardia idraulica (pericolosità P1–P3) secondo il nuovo Piano stralcio di bacino, il che comporta l'applicazione delle norme più restrittive del PAI 2001.

In definitiva, i beni pignorati non risultano pienamente conformi dal punto di vista urbanistico ed edilizio. Il sub 5 è solo parzialmente legittimato dalla sanatoria del 1995, presenta un'eccedenza volumetrica al piano primo, una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito e un intero piano secondo privo di titolo; il sub 4 è stato trasformato ad uso residenziale senza alcuna autorizzazione e presenta una intestazione catastale non corrispondente allo stato reale dei luoghi. Nessuno dei due corpi è dotato di certificato di agibilità. L'aggiudicatario dovrà pertanto farsi carico delle necessarie regolarizzazioni edilizie, urbanistiche e catastali, con oneri da stimarsi separatamente in risposta al quesito successivo.

QUESITO N° 10

« in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria »

La valutazione degli abusi edilizi e dei profili di sanabilità viene condotta alla luce dell'art. 40 L. n. 47/1985 e dell'art. 46 DPR n. 380/2001. La vendita coattiva non è colpita da nullità per mancanza del titolo, ma l'aggiudicatario assume l'onere di regolarizzare, ove possibile, o di ripristinare lo stato legittimo. La ricostruzione dello stato urbanistico-edilizio, già illustrata in precedenza, si fonda sugli atti di sanatoria del 1995, sul certificato di destinazione urbanistica n. 296/2025, sui rilievi in sito e sulle evidenze di disallineamento catastale; i conseguenti costi vengono quantificati applicando le tabelle comunali vigenti (oneri di urbanizzazione e diritti di segreteria), distinguendo tra accertamento di conformità ex art. 36 DPR n. 380/2001, CILA in sanatoria ex art. 6-bis e, se del caso, SCIA in sanatoria ex art. 37. Per i volumi accessori non abitabili non si computa il costo di costruzione residenziale, ma solo gli oneri U1+U2; l'oblazione è pari al doppio del contributo dovuto sulla porzione difforme. Laddove difetti la doppia conformità, si procede in via prudenziale al ripristino, con stima a computo delle opere e con gli oneri professionali conseguenti. Segue, dunque, la trattazione puntuale delle singole porzioni, con l'indicazione del titolo abilitativo pertinente, della formula di calcolo e dei correlati diritti amministrativi.

In ordine al **sub 5 – piano primo**, la regolarizzazione segue un doppio binario. Anzitutto, la porzione accessoria eccedente di 3,60 m² si sana con accertamento di conformità. La riga tabellare pertinente è *“ristrutturazione con aumento di superfici e senza mutamento di destinazione d'uso”*, Zona B, che reca

6,37 €/m³ (colonna B). Trasformando la superficie in volume con l'altezza utile di piano, 2,73 m, si ottiene $V = 3,60 \times 2,73 = 9,83 \text{ m}^3$; applicando il valore tabellare avremo che il contributo è pari a $6,37 \text{ €/m}^3 \times 9,83 \text{ m}^3 = \text{€ } 62,60$. Ricavo l'oblazione raddoppiando l'importo, come impone l'art. 36, € 125,20. A questo importo si sommano i diritti di segreteria del permesso di costruire in sanatoria. Per la classe volumetrica fino a 500 mc, sono dovuti € 200,00. In secondo luogo, la diversa distribuzione interna del medesimo piano, non incidendo su parametri urbanistici o strutturali, si regolarizza con CILA in sanatoria, ovvero con la stessa pratica edilizia SCIA sopra indicata inglobandola. La sanzione è fissa in € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6-bis T.U. Le spese tecniche (rilievo as-built, relazione ex art. 36, elaborati grafici e DOCFA di adeguamento) vengono stimate in maniera forfettaria in € 3.000,00.

Per il **sub 5 – piano secondo**, trattandosi di volume accessorio non abitabile ricavato dalla chiusura della terrazza condonata, la regolarizzazione passa per permesso di costruire in sanatoria, ex art. 36, e, come detto, si computano solo gli oneri di urbanizzazione. La medesima riga tabellare "ristrutturazione con aumento di superfici e senza mutamento d'uso", Zona B, reca 6,37 €/m³. Il volume si calcola assumendo l'altezza media ponderata tra le quote minime e massime accertate (H min 1,85 m e H max 2,87 m), e quindi $H_{med} = 2,36 \text{ m}$, ottenendo $V = 105,70 \text{ m}^2 \times 2,36 \text{ m} = 249,45 \text{ m}^3$. Il contributo è dato da $6,37 \text{ €/m}^3 \times 249,452 \text{ m}^3 = \text{€ } 1.589,01$, mentre l'oblazione ex art. 36, come raddoppio del contributo, ammonta a € 3.178,02. Anche in questo caso si aggiungono i diritti del PdC in sanatoria per la classe fino a 500 mc, pari a € 200,00. le spese tecniche (rilievi, progetto in sanatoria, relazioni/asseverazioni, eventuali riscontri strutturali o antisismici e pratica catastale) vengono forfettariamente poste pari a € 4.000,00.

Quanto al **sub 4**, la linea prudente e conforme allo stato legittimo, impone il ripristino dell'immobile a magazzino C/2 non abitabile, senza perseguire alcuna sanatoria residenziale. In tal caso l'oblazione ex art. 36 non è dovuta, poiché non si chiede il mantenimento del mutamento d'uso; resta tuttavia necessario un titolo edilizio in funzione delle opere da eseguire: per opere interne non strutturali è sufficiente la CILA, che comporta la sanzione fissa di € 1.000,00 per presentazione tardiva e diritti CILA € 100,00. Le lavorazioni necessarie (demolizione di tramezzature, rimozione degli impianti e delle finiture residenziali,

ripristino delle finiture minime da deposito e smaltimenti) e le spese tecniche correlate (progetto, direzione lavori, sicurezza se dovuta, DOCFA di aggiornamento) vengono forfettariamente quantificate in € 5.000,00.

Affinché il quadro sia completo, rammento che permane l'esigenza di un allineamento catastale. L'attuale intestazione del sub 4 riferito alla part. 496 non riflette lo stato dei luoghi, poiché il corpo edilizio corrispondente insiste sulla part. 350; l'adempimento passa per Tipo mappale e DOCFA. Sul piano amministrativo, i diritti catastali sono pari a circa € 100,00; spese tecniche € 700,00. A regolarizzazioni ultimate, per la porzione residenziale legittima del sub 5 – piano primo è dovuta la SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) la Tabella Diritti fissa € 150,00 per pratiche fino a 1.000 mc oltre a € 2.095,17 di spese tecniche.

Riepilogando, avremo i seguenti costi di regolarizzazione:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| sub 5 piano primo: | € 4.387,80 |
| sub 5 piano secondo: | € 8.967,03 |
| sub 4: | € 6.100,00 |
| Allineamento catastale: | € 800,00 |
| SCA: | € 2.245,17 |
| Totale: | € 22.500,00 |

QUESITO N° 11

« 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; »

Sono presenti tutti gli impianti ordinari, rete elettrica, idrica, gas e riscaldamento, tuttavia non è stata esibita alcuna dichiarazione di conformità per gli stessi. In data 01/02/2025 a mezzo mail, il debitore esecutato ha trasmesso allo scrivente copia del rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia del

01/10/2021, tuttavia in assenza del libretto d'impianto, allegato obbligatorio ai sensi del D.P.R. 74/2013 e D.M. 10/02/2014, l'**APE non è rilasciabile**.

4. CONCLUSIONI

Si riassumono in maniera sintetica gli elementi più rilevanti per una lettura immediata della relazione:

- Appartamento in categoria A/3 (sub 5) posta su due livelli con piano secondo qualificato come volume accessorio non abitabile e magazzino in categoria C/2 (sub 4) con corte e portico; compendio situato in via Emilio Barillaro n. 3 nel Comune di Catanzaro, quartiere lido, identificato al catasto Fabbricati Fg. 92 part. 496 sub 5 e sub 4 (part. 350 per il magazzino già indicato come sub 4 della 496, da riallineare);
- Lotto unico;
- Autorizzato in forza del condono ex L. n. 47/85 n. 2232 del 24/11/1995 (certificato di assentimento del 15/06/1995); assenza di agibilità; destinazione urbanistica B1 con vincoli paesaggistici/idrogeologici di salvaguardia.
- Allineamento catastale necessario per il sub 4 della 496;
- **Valore di mercato stimato: € 253.900,00** (Sub 5 piano primo € 146.900,00; piano secondo accessorio € 54.400,00; Sub 4 € 52.600,00).
- **Costi per le regolarizzazioni edilizie: € 22.500,00** (Sub 5 piano primo € 4.387,80; piano secondo accessorio € 8.967,03; Sub 4 € 6.100,00; allineamento catastale € 800,00; Segnalazione Cert. Agibilità € 2.245,17)

Lamezia Terme, 23/09/2025

L'Esperto stimatore
Arch. Pasquale Falvo