

TRIBUNALE DI CATANZARO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n° 41/2025 r.g.espr.

promossa da:



Giudice Esecuzione: Dott.ssa Di Credico Chiara



C.T.U. incaricato: Ing. Agatino SPOTO






RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Agatino Spoto

 Ing. Agatino Spoto

 Via San Francesco d'Assisi, 57 – 88100 CATANZARO –  Cell.: 339/2900264

 C.F.: SPTGTN77C18C352M –  e-mail: spotoagatino@live.it –  PEC: agatino.spoto@ingpec.eu

Perizia Estimativa - Indice



1. Premessa e incarico del Giudice	2
2. Documentazione esaminata	3
3. Ubicazione e descrizione sommaria	3
4. Stato di manutenzione e caratteristiche costruttive	3
5. Identificazione dell'immobile	5
6. Superfici e consistenze	5
7. Stato di possesso del bene	10
8. Valutazione tecnico-estimativa	10
9. Valore di mercato dell'immobile	15
10. Stato urbanistico	17
11. Verifica conformità urbanistica e catastale	19
12. Verifica impianti e rilascio A.P.E.	21
13. Allegati (visure, planimetrie, foto, A.P.E., ecc.)	23

Nota redazionale

Il presente documento è stato redatto in formato elettronico (Word/PDF) con **indice interattivo** e **collegamenti ipertestuali** sia interni alla relazione, sia verso gli allegati, ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis del D.M. 55/2014.

Tali strumenti sono stati adottati al fine di **agevolare la consultazione digitale** della relazione da parte dell'Ill.mo Giudice, delle parti e della Cancelleria.

 Ing. Agatino Spoto

 Via San Francesco d'Assisi, 57 – 88100 CATANZARO –  Cell.: 339/2900264

1

 C.F.: SPTGTN77C18C352M –  e-mail: spotoagatino@live.it –  PEC: agatino.spoto@ingpec.eu

Il sottoscritto Ing. Agatino SPOTO iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 068/B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n. 2364, avente studio in Catanzaro, in via San Francesco d'Assisi, n. 57, C.F.: SPTGTN77C18C352M, in qualità di Esperto Stimatore nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° 41/2025 R.G.ESPR. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] dichiara quanto segue: a seguito dell'ordinanza di nomina del 07/07/2025 emessa dal G.E. dott.ssa Chiara DI CREDICO, in data 08/07/2025 ha provveduto a trasmettere la dichiarazione di accettazione incarico; sottoscrivere digitalmente il giuramento; depositare telematicamente gli atti presso la cancelleria competente.

Tutto ciò premesso, il 18 luglio 2025 alle ore 10:15 il sottoscritto, dopo avere avvisato il custode giudiziario avv. Carduccelli Antonio, si è recato in via Giuseppe Mazzini, N. 83 del Comune di Sersale (CZ), dove risultano ubicati i beni oggetto del pignoramento e identificati nel NCEU al:

► **Fg. 20 part. 136 sub. 6** - Cat. A/3 - cl. 2 – Consistenza 5 vani – Rendita catastale € 129,11 – Via Giuseppe Mazzini n.83 – Piano S1 – T.

E alla presenza della [REDACTED] il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Ai suddetti fini sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima e precisamente: *consistenza, stato di conservazione, grado di rifiniture, posizione rispetto al centro urbano, sussistenza dei servizi primari* etc.. tutte qualità che, commisurate all'attuale andamento del mercato immobiliare, concorrono alla definizione della valutazione richiesta.

Le operazioni iniziate alle ore 10:15 si sono concluse, alle ore 13:25 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti – ([All. 01](#)) .

Non essendo stato possibile portare a termine tutte le operazioni peritali, le stesse sono state rinviate al 21/07/2025 -

Il giorno 21 Luglio 2025 alle ore 10:15 il sottoscritto, previo accordo con la [REDACTED], si è nuovamente recato in via Giuseppe Mazzini, n.83 presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza, della figli [REDACTED], ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziati i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni iniziate alle ore 10:15 si sono concluse, alle ore 12:30 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti. - ([All. 02](#))

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi oggetto di valutazione, si è proceduto ad acquisire la documentazione necessaria per dare riscontro ai quesiti posti dal G.E. e ad espletare apposite indagini di mercato.

Sulla base di quanto rilevato, il sottoscritto espone qui di seguito con distinti capoversi, le risultanze derivanti dalle operazioni effettuate.

CONTROLLO PRELIMINARE *verifica completezza della documentazione depositata art. 567 comma 2° c.p.c.*

Dalla documentazione in atti risulta che il creditore procedente, relativamente alla documentazione di cui all' art 567 comma 2° c.p.c., ha depositato una "Certificazione notarile" redatta in data 22/05/2025 dalla dott.ssa Marina Galbusera, notaio in Brugherio (MB) - ([All 05](#)), nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, indicati nei venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Per cui si è provveduto al ritiro e alla verifica della documentazione mancante e necessaria per fornire risposta al quesito: visure catastali attuali e storiche ([All 07](#) – [All 08](#)); estratto di mappa catastale ([All 10](#)); planimetria catastale ([All 09](#)); copia degli atti di provenienza del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare ([All 11](#) – [All 12](#) – [All 13](#)); ispezione ipotecaria ([All 17](#)).

La documentazione è stata integrata ulteriormente con i seguenti elaborati: titoli abilitativi edilizi ([All 14](#) – [All 15](#)); certificato di destinazione urbanistica (CDU) - ([All 16](#)) -

I sopraindicati documenti mancanti sono allegati alla presente relazione tecnica.

I dati catastali indicati nelle suddette certificazioni sono rispondenti con quelli indicati nel pignoramento –

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 *l'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);*

I beni immobili oggetto della procedura esecutiva a carico di [REDACTED] sono costituiti da una unità immobiliare autonoma sita in Sersale (CZ) realizzata ante 1967 che si sviluppa su tre livelli:

Piano Seminterrato (S1)

Accessibile dall'esterno tramite via G. Mazzini, presenta locali adibiti a magazzino/deposito, il solaio è formato da putrelle di acciaio e tavelloni in laterizio, muratura in pietra e cemento, e pavimentazione in terra battuta.

I locali appaiono con segni di degrado sulle superfici murarie.

Piano Terra (T)

Comprende l'unità abitativa principale, con ambienti quali cucina/soggiorno, bagno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, tre piccoli disimpegni, e un locale magazzino/ripostiglio. L'accesso avviene da un piccolo pianerottolo esterno rialzato, servito da una breve rampa composta da due gradini. Il piccolo ballatoio di sbarco è protetto da un parapetto murario e da una copertura leggera (pensilina), tamponato lateralmente su due lati. Mentre sul lato

adiacente a via Giulia è presente una piccola scala esterna a sviluppo lineare, realizzata in cemento armato, con parapetto metallico, posta sul prospetto nord del fabbricato che collega il livello stradale (viabilità pubblica) con una portafinestra del piano terra, affacciata su un piccolo pianerottolo terminale scoperto. La struttura presenta evidenti segni di degrado: sono visibili ferri d'armatura esposti e ossidati, nonché diffuse porzioni di copriferro distaccato e deterioramento del calcestruzzo. A servizio diretto del locale cucina/soggiorno abbiamo un piccolo balcone esterno in aggetto rispetto al prospetto lato sud, posto al piano terra, dotato di parapetto murario pieno. All'interno del locale si riscontrano evidenti fenomeni di muffa, condensa e intonaco ammalorato, in corrispondenza della cucina e del bagno.

Piano Sottotetto

Accessibile internamente da una piccola scala in cemento armato, presenta un'altezza interna variabile. Il solaio di copertura è costituito da una struttura portante in profili metallici tipo *omega* in acciaio zincato, sui quali poggia un tavolato ligneo e, superiormente, un manto di copertura in coppi, mentre una piccola parte di esso è costituita da travi principali (portanti) in legno, da travetti secondari (o listelli) in legno, che sorreggono direttamente il manto di copertura in coppi (classici elementi in laterizio usati come tegole). L'ambiente è privo di rifiniture abitative ed è destinato a locale di sgombero (soffitta) non abitabile, con funzione accessoria.

L'unità abitativa consiste in un fabbricato di antica costruzione ubicato nel centro storico del paese con caratteristiche tipiche: edilizia storica in muratura, strade strette, tessuto urbano compatto.

L'area è fornita dei seguenti servizi: commerciali/essenziali; pubblici e scolastici.

La zona è residenziale mista, con presenza di abitazioni unifamiliari e piccoli edifici a più piani; densità edilizia medio-bassa.



Ortofoto con individuazione immobile

I tre livelli del fabbricato sono così costituiti:

- **Piano Terra** con altezza dal pavimento alla soffittatura di mt. 2.90 nella zona C e altezza dal pavimento alla soffittatura di mt. 2.80 nella zona D, zone divise con una linea rossa tratteggiata nella planimetria stato di fatto ([All 19](#)). Esso è composto da cucina-soggiorno mq. 56.43; un bagno di mq. 5.07; tre piccoli disimpegni rispettivamente di mq. 2.53; mq. 2.64 e mq. 1.27; una camera da letto matrimoniale di mq. 15.57; una camera da letto singola di mq. 7.07; una camera da letto singola di mq. 9.81; un magazzino/ripostiglio di mq. 14.35. Misura complessivamente una superficie utile pari a circa mq. 114.74, oltre un piccolo balcone esterno in aggetto rispetto al prospetto lato sud, di mq. 3.81, dotato di parapetto murario pieno, a servizio diretto del soggiorno; un piccolo ballatoio di sbarco a servizio dell'ingresso principale di mq. 5.80 circa e una piccola scala esterna a sviluppo lineare in c.a. di mq. 3.73 circa.
- **Piano Seminterrato** con altezza dal pavimento alla soffittatura di mt. 3.00 nella zona A e altezza dal pavimento alla soffittatura di mt. 3.10 nella zona B, zone divise con una linea rossa tratteggiata nella planimetria stato di fatto ([All 19](#)). Esso è costituito da un magazzino di mq. 63.81 circa.
- **Piano Sottotetto** con altezza dal piano pavimento al colmo di mt 2.90 misurata all'intradosso, e di mt 0.70 misurata dal piano pavimento all'intradosso della falda nella parte più bassa, l'altezza media è di mt 1.80. Misura complessivamente una superficie utile pari a circa mq. 121.10. ([All 19](#))

L'immobile, confina: lato Sud con la part. 1319 e 1343, lato Est con via G. Mazzini, lato Nord con via Giulia e lato Ovest con la part. 1398.

Nel N.C.E.U. l'immobile è censito al Comune di Sersale fog **20** p.lla **136** sub **6** Cat **A/3** cl. **2**
Consistenza **5 vani** Rendita Catastale euro **129,11** – in testa a [REDACTED]

Si allega, per l'unità immobiliare, rilievo fotografico e schizzo planimetrico con indicazione dei punti di ripresa ([All 23](#))

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nei negozi di acquisto, sono esattamente rispondenti con le risultanze catastali –

Nella planimetria catastale è assente il piano sottotetto, essa è strutturalmente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione delle seguenti difformità relative al Piano Terra:

Tipo elemento	Planimetria Catastale	Stato di Fatto Attuale	Difformità rilevata
Porte interne	4	7	3 porte in più
Portone ingresso	1	1	Coincidente
Finestre	5	6	1 finestra in più
Portefinestre	2	2	Coincidenti
Camere da letto	2	3	1 camera in più
Disimpegni	2	3	1 disimpegno in più
Zona giorno	Ambiente unico open space	Ambiente unico open space	Coincidenti
Bagno	Sagoma originaria	Sagoma modificata	Ridistribuito
Altezze interne	H = 2.90 m unica	H = 2.90 m e H = 2.80 m	Variazione non riportata

Mentre per il Piano Seminterrato (S1) abbiamo le seguenti difformità:

Tipo elemento	Planimetria Catastale	Stato di Fatto Attuale	Difformità rilevata
Portone ingresso	1	1	Coincidente
Finestre	2	2	Coincidenti
Altezze interne	H = 3.00 m unica	H = 3.00 m e H = 3.10 m	Variazione non riportata

L'uso degli ambienti è conforme alla destinazione indicata nella planimetria catastale.

Articolo 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 - Articoli 54ter e 103, comma 6 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con mod. con legge 24 aprile 2020, n. 27) come da ultimo modificati con il decreto legge 31 dicembre 2020, n. 183.

Analisi delle norme richieste:

A) Art. 1, commi 376 e ss. L. 178/2020 (Edilizia agevolata)

- Nessun riferimento a contributi pubblici o clausole di convenzionamento negli atti.
- L'immobile è classificato in **categoria catastale A/3** (abitazione economica libera, non A/4 popolare o A/5 convenzionata).
- Il Certificato di destinazione urbanistica ([All 16](#)) attesta che il bene è ubicato in **Zona A** (centro storico) e non è oggetto di vincoli urbanistici di tipo sociale o agevolato.

Conclusione: L'immobile **non rientra** tra quelli di edilizia agevolata

B) Art. 54ter DL 18/2020 (Locazione sociale)

- Nessuna evidenza di requisizione comunale o accordi per locazione sociale.
- L'unità risulta occupata dall'ex coniuge del debitore a seguito di assegnazione giudiziale conseguente al decreto di separazione consensuale omologato dal Tribunale di Catanzaro in data 30/06/2021 ([All 03](#)). Non risultano contratti di locazione registrati né altri titoli giuridici di occupazione.

Conclusione: La norma **non trova applicazione** al caso di specie.

C) Art. 103, comma 6 DL 18/2020 (Blocco sfratti)

- L'immobile non costituisce abitazione principale del debitore esecutato.
- Il blocco sfratti è decaduto in data 30/06/2021, e non risultano provvedimenti ulteriori di proroga.

Conclusione: Non sussistono ostacoli all'esecuzione derivanti dall'art. 103, comma 6, del D.L. n. 18/2020;

Eventuali profili di tutela dell'occupante (es. ex coniuge, eventuali minori) **sono da valutarsi esclusivamente alla luce della normativa ordinaria vigente.**

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

Il debitore, [REDACTED] risulta essere proprietario esclusivo dei beni oggetto dell'esecuzione censiti nel Comune di Sersale (CZ) al Foglio 20 – Part. 136 – Sub. 6 – Via Giuseppe Mazzini, n.83 - Piano S1-T – categoria A/3, classe 2, vani 5, rendita catastale euro 129,11 – a seguito di:

► atto pubblico di compravendita rogato da notaio Capocasale Giulio in data 23 agosto 1990 n.19898 di Repertorio, trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 18 settembre 1990 ai n.ri 16701/13939. [Sub. 3 acquistato il 23/08/1990 da [REDACTED]] – ([All 12](#))

► atto pubblico di compravendita rogato da notaio Perri Carlo in data 19 gennaio 2011 n. 17141/7231 di Repertorio, trascritto presso l'ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità

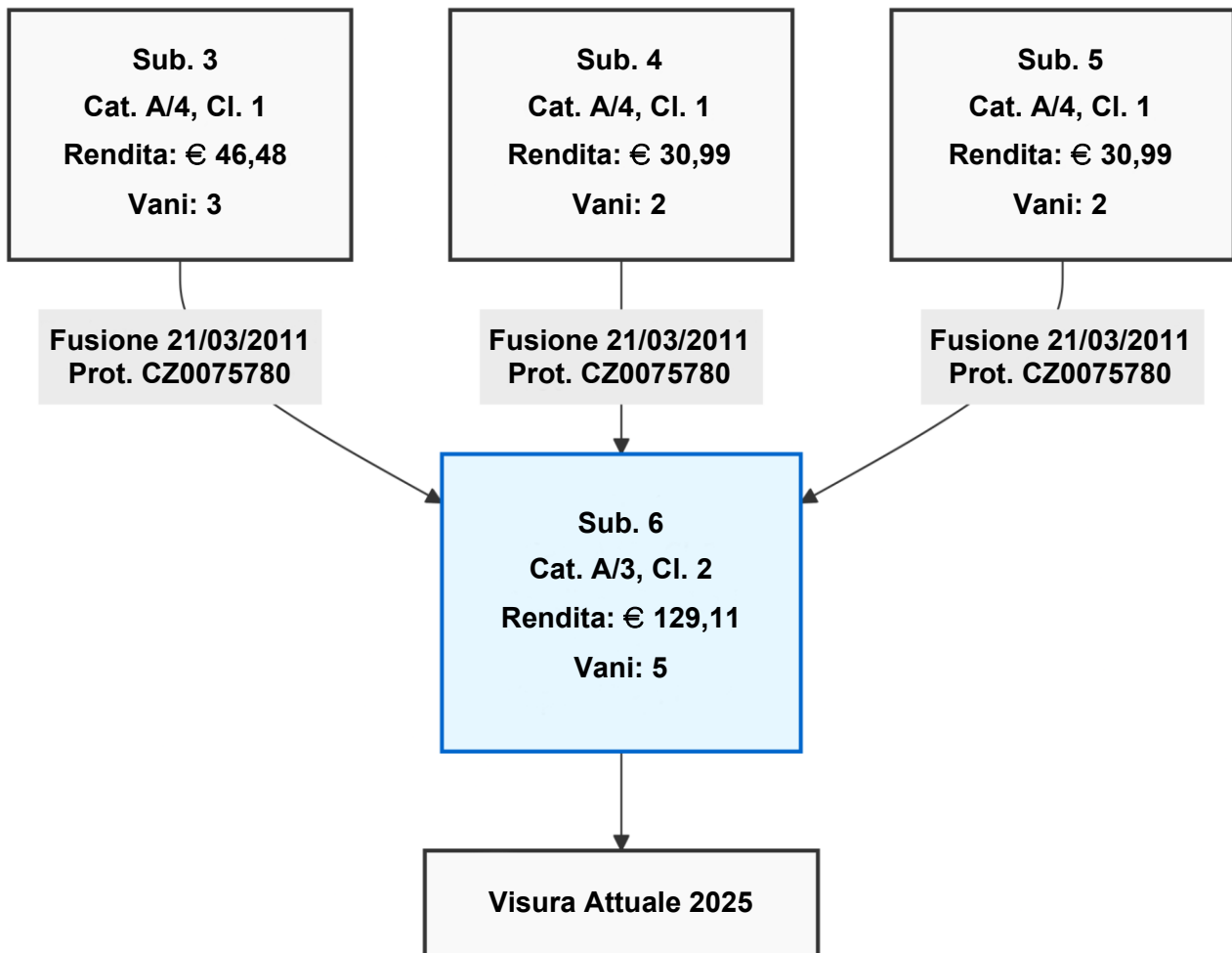
Immobiliare di Catanzaro il giorno 24 gennaio 2011 ai n.ri 1052/719. [Sub. 4 acquistato il 19/01/2011 da ██████████] – (All 13)

► atto pubblico di compravendita rogato da notaio Perri Carlo in data 19 gennaio 2011 n. 17141/7231 di Repertorio trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il giorno 24 gennaio 2011 ai n.ri 1053/720. [Sub. 5 acquistato il 19/01/2011 da ██████████] – (All 13)

Sull'immobile, non risultano comproprietari.

SCHEMA - ORIGINE E DATI CATASTALI DEL SUBALTERNO 6

(Foglio 20, Particella 136 – Comune di Sersale, CZ)



Quesito 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, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto dell'esecuzione risultava occupato dalla ex coniuge del debitore [REDACTED] in virtù della omologa di separazione N.R.G. 4421/2020 ([All 03](#)), esso risulta nella piena disponibilità del debitore. Il debitore come da Certificato ANPR (Certificato contestuale Stato di famiglia e Residenza) ([All 04](#)) risulta residente in via Guglielmo Marconi N. 54 - Comune Sersale (CZ) per cui l'immobile **non è abitazione principale** del debitore.

Quesito 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);*

Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere al giudizio di stima concernente il compendio immobiliare in questione è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare locale, riferito all'attualità ed alla tipologia immobiliare oggetto della presente relazione.

Nel territorio di Sersale, su un totale di 57 annunci immobiliari tra tutte le categorie, di cui 57 in vendita e 0 in affitto, con un indice complessivo di 13 annunci per mille abitanti, quelli relativi a appartamenti sono circa 36.

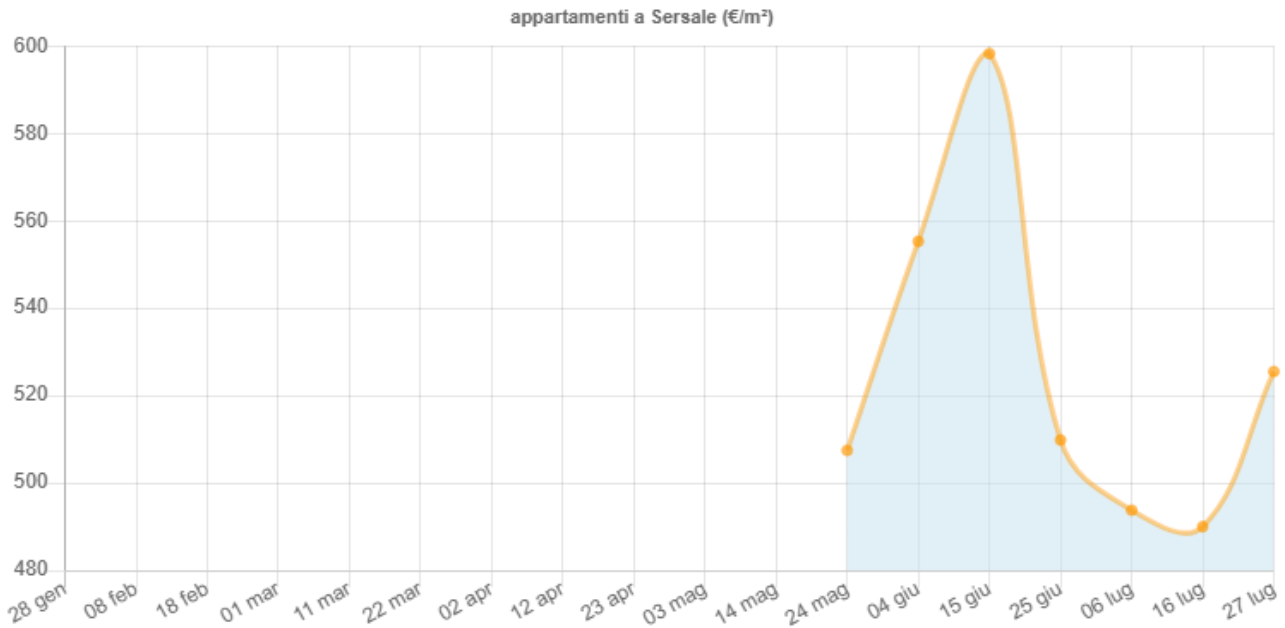
Secondo i dati dell'**OMI**, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (3) zone a Sersale (B2/Centrale/CENTRO URBANO; E1/Suburbana/ZONA LITORANEA (ZONA A MONTE E VALLE SS106); R1/Extraurbana/ZONA RURALE) è compreso tra **485 €/m²** e **1.040 €/m²** per la compravendita e tra **2,3 €/m² mese** e **4,5 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli **appartamenti** in vendita (**425 €/m²**) è di circa il 54% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 945 €/m² ed è anche di circa il 57% inferiore alla quotazione media provinciale (1.010 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 11). L'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata.

Il prezzo richiesto per singoli appartamenti a Sersale è estremamente disomogeneo in tutto il paese e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 225 €/m² o superiori a 625 €/m².

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Sersale negli ultimi 6 mesi



Il mercato immobiliare del Comune di Sersale (CZ), appartenente alla fascia collinare interna della provincia di Catanzaro, si presenta in generale come **poco dinamico**, con un **modesto numero di compravendite** annue e una **domanda limitata**, prevalentemente legata a esigenze locali o familiari. Il mercato si caratterizza per valori contenuti, in linea con la situazione socio-economica del territorio, e tempi di vendita generalmente lunghi.

L'andamento dei prezzi, seppur sostanzialmente stabile negli ultimi anni, mostra una leggera tendenza al ribasso per gli immobili in condizioni conservative non ottimali, e per quelli ubicati in aree meno accessibili o prive di attrattiva. Gli immobili situati nel centro storico, in cui ricade l'unità oggetto di stima, risultano particolarmente penalizzati da carenza di servizi, viabilità ristretta, difficoltà di parcheggio, vetustà delle costruzioni e necessità di interventi di ristrutturazione.

L'immobile oggetto di stima è sito nel centro storico del Comune di Sersale (CZ), in posizione collinare interna.

L'edificio si inserisce nel **tessuto urbano antico del paese**, costituito prevalentemente da edifici in muratura portante di origine storica, molti dei quali necessitano di interventi manutentivi e di efficientamento energetico. Il contesto è prevalentemente residenziale, ma privo di particolari fattori attrattivi per investitori esterni.

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Sersale, l'immobile ricade:

- **per il 100%** in **AREA_CONTIGUA_RISERVA_1.000 Mt**, sottoposta a vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004;

- **per il 100% in ZONA_A – Tessuto Storico**, dove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, ma non demolizione e ricostruzione;
- **per il 100% in Ambito_Tessuto_Storico** del PSC.

Tali vincoli confermano che l'immobile è assoggettato a **restrizioni edilizie e paesaggistiche**, che possono influenzarne la commerciabilità e il valore.

Metodologia estimativa

Il procedimento adottato ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti, accertati liberi da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*" e, per questo motivo, è stata redatta una **stima comparativa**: *l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.*

Date le peculiarità del sito, non è stato possibile reperire valutazioni attendibili riferite a locazioni di immobili siti nella medesima area ed aventi caratteristiche più prossime a quello in esame.

In assenza di un contratto di locazione, dal quale potere rilevare il probabile reddito lordo annuo, si è ritenuto da escludere il metodo di calcolo per capitalizzazione del reddito, per non approdare a valutazioni fuorvianti e poco attendibili.

Indagini di mercato

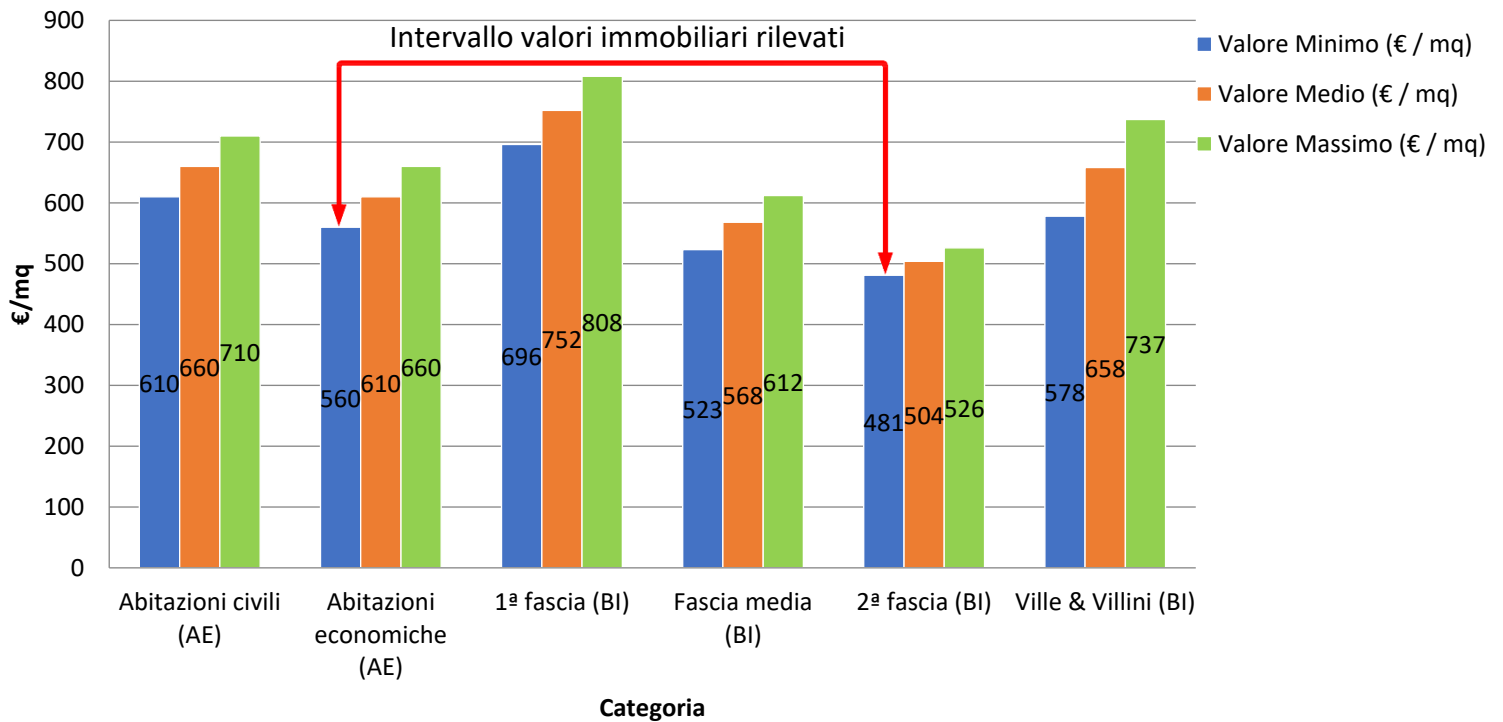
Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto quindi all'acquisizione degli elementi essenziali ai fini della determinazione del valore di stima, tenendo conto delle caratteristiche del lotto in questione.

Si è tentato di reperire valutazioni, convalidate poi con atti di compravendita, inerenti immobili con caratteristiche più prossime a quelle in esame.

L'operazione è risultata oggettivamente difficoltosa per carenza di atti di trasferimento con valori certi riferiti agli ultimi 3 anni e riguardanti immobili aventi le stesse caratteristiche -

Tuttavia, per ottenere un giudizio di stima attendibile, i pochi dati acquisiti nel corso di apposite indagini di mercato, sono stati comparati con i valori acquisiti online dall'**Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare** ([All 25](#))

Confronto Quotazioni Immobiliari - Sersale (CZ)



Schema di confronto quotazioni immobiliari **Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare**

Per strutture simili a quella in esame, sono state acquisite le seguenti valutazioni:

per compravendite valutazioni comprese tra **481,00 e 560,00 €/mq**

Si precisa che i suddetti valori sono suscettibili di variazioni in più e/o in meno a secondo dei vantaggi e/o svantaggi derivanti dalla loro **ubicazione** all'interno del quartiere medesimo, **dalla presenza dei servizi primari, del grado di rifiniture, della consistenza e dello stato di manutenzione dell'immobile-**

Determinazione superficie di stima

La superficie di stima (ragguagliata), al lordo della muratura perimetrale e interna, è stata determinata come segue, **tenendo conto della destinazione d'uso rilevata dalla planimetria catastale allegata:**

Piano	Destinazione	Sup.Lorda	Coeff.	Sup.comm.le	Condizioni
S1	Loc sgombero	82.22	0.20	16.44	mediocri
Terra	Abitazione	148.58	1.00	148.58	buone
Terra	Balcone	4.50	0.10	0.45	discrete
Terra	Ballatoio	6.50	0.15	0.98	buone
Terra	Scala esterna	4.20	0.10	0.42	mediocri
ST	Loc. sgombero	149.58	0.20	29.92	mediocri
Totale Superficie di stima				196.79	

Ved planimetria quotata ([Al 20](#))

Definizione dei valori di stima

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto di:

- *stato di manutenzione dell'immobile* **variabile**
- *rifiniture (pavimenti, infissi inter ed ester etc.):* discreta qualità dei materiali e **buono lo stato di conservazione**
- *impianti presenti:* **elettrico; idrico; igienico-sanitario; impianto di riscaldamento;**
- *consistenza:* **pezzatura locale media, quindi molto commerciabile**
- *presenza di danni (lesioni umidità etc) :* è stata rilevata **la presenza di muffa localizzata in alcuni angoli della cucina e nel bagno, verosimilmente riconducibile a fenomeni di condensa interna. Tali segni di degrado non risultano estesi, né indicano infiltrazioni strutturali, ma sono rilevanti ai fini della valutazione.**

Sulla base dei parametri di cui sopra, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili oggetto della vendita, dalle loro rifiniture e consistenza, considerato inoltre l'andamento di tali segmenti di mercato (residenziale), sono state formulate, nel caso specifico, le seguenti valutazioni:

per compravendite **€/mq. 520,00**

Stima Comparativa

Il valore dell'immobile resta pertanto definito dal prodotto della superficie convenzionale vendibile per il prezzo unitario di mercato come sopra stabilito.

- *Superficie comm.le immobile* mq 196.79

Valore di stima

mq 148,58 x €/mq 520,00 = € 77.261,60 Per la parte abitativa principale (P.T.)

mq 48,21 x €/mq (520,00 x 0,25) = € 6.267,30 Per le parti accessorie

Totale stimato € 83.528,90 ed in c.t. € 84.000,00

VALORE DI MERCATO

€ 84.000,00



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

L'immobile pignorato è composto da tre livelli:

- Piano seminterrato, dotato di ingresso indipendente e non comunicante internamente con i piani superiori;
- Piano terra e piano sottotetto, collegati tra loro da scala interna in cemento armato.

In considerazione della presenza di accesso autonomo al piano seminterrato, e della sua configurazione planimetrica distinta, si ritiene tecnicamente possibile la formazione di due lotti separati, così distinti:

Lotto 1: Piano seminterrato (locale deposito con ingresso indipendente);

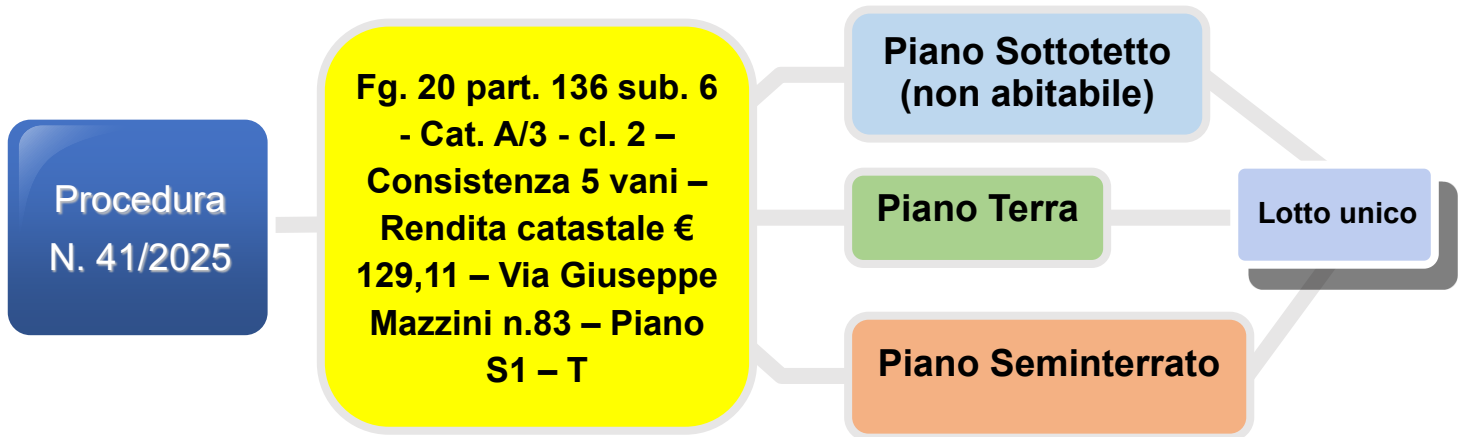
Lotto 2: Piano terra + piano sottotetto (abitazione con scala interna).

Tuttavia, tale suddivisione richiederebbe una verifica urbanistica puntuale e una eventuale ridefinizione delle unità catastali, oltre a considerazioni commerciali circa la reale appetibilità separata del piano seminterrato.

In assenza di impianti completamente autonomi e data la prevalente destinazione unifamiliare dell'immobile, **la vendita unitaria in lotto unico si presenta al momento come la soluzione più vantaggiosa**, sia sotto il profilo procedurale che commerciale.

Resta comunque possibile, sotto il profilo tecnico, valutare la lottizzazione in due porzioni, qualora ritenuto utile dall'autorità giudiziaria o su richiesta degli interessati.

**SCHEMA SINTETICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
E LORO SUDDIVISIONE IN LOTTI:**



Quesito 6 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a un solo soggetto [REDAZIONE] come da visura catastale e certificato notarile allegati ([All. 07](#) e [All. 05](#)), (con i titoli di proprietà indicati al quesito 2) **pertanto non sussiste una situazione di comproprietà.**

Di conseguenza, **non è necessario procedere alla redazione di un progetto divisionale** o alla valutazione di eventuali conguagli tra comproprietari, non configurandosi in questo caso una comunione indivisa tra più soggetti.

Quesito 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;

Dalla documentazione in atti, sull'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità:

1) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il giorno 9 marzo 2012 ai n.ri 3699/251 a favore di [REDAZIONE] con sede a Milano, Codice Fiscale 05774590961, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Guglielmo Silva e contro il signor [REDAZIONE] a garanzia di mutuo ipotecario concesso allo stesso e alla signora [REDAZIONE], nata a Sersale il 28 aprile 1971 [REDAZIONE], mutuo concluso con atto in data 29 gennaio 2011 n. 18274/8047 di Repertorio, a rogito del Notaio Perri Carlo della durata di anni 15, ipoteca

iscritta per la complessiva somma di Euro 110.000,00 di cui Euro 55.000,00 per capitale ed Euro 55.000,00 per spese.

2) Pignoramento noto dell'Ufficiale Giudiziario di Catanzaro n.1555 di repertorio in data 24 aprile 2025 trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro in data 14 maggio 2025 ai n.ri 7030/5584 a favore di [REDACTED] on sede a Milano, Codice Fiscale 08437820155 e contro il signor [REDACTED]

Quesito 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;*

A seguito dell'esame del Certificato Notarile allegato ([All. 05](#)), redatto ai sensi dell'art. 567 c.p.c., risulta che l'immobile pignorato è in piena proprietà del debitore esecutato sig. Pagliaro Raffaele, come da atti di provenienza trascritti.

Dalla verifica ventennale presso i Registri Immobiliari, non risultano gravami di censo, livello o uso civico a carico del bene. Parimenti, non risulta necessaria alcuna affrancazione da detti diritti, né vi è menzione di essi negli atti trascritti o nella storia delle formalità pregiudizievoli.

Pertanto, il diritto del debitore sul bene pignorato è di piena proprietà e non derivante da diritti reali parziari o affrancabili.

Quesito 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;*

Dai documenti forniti dal Comune di Sersale, è possibile evincere che:

1. Regolarità edilizia e urbanistica

- **Concessione Edilizia n. 26 del 1999:** Autorizza la realizzazione di un'apertura al primo piano per illuminazione e areazione di un fabbricato di civile abitazione. Il progetto è stato approvato e rispetta le norme vigenti all'epoca. ([All 14](#))
- **SCIA n. 10 del 2011:** Certifica l'inizio dei lavori per la fusione di unità immobiliari e diversa distribuzione degli spazi interni. Il progetto è conforme alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti, come attestato dal tecnico incaricato. ([All 15](#))

Entrambi i documenti dimostrano che gli interventi sono stati autorizzati e realizzati in conformità con le normative edilizie e urbanistiche dell'epoca.

2. Dichiarazione di agibilità

Nei documenti forniti non è presente una dichiarazione di agibilità esplicita. Tuttavia, nella **SCIA del 2011** (pagina 5), è riportata una "Comunicazione di ultimazione lavori" che attesta il completamento delle opere nel rispetto del progetto presentato. Questo documento, unitamente al certificato di conformità rilasciato dal tecnico (pagina 7), può essere considerato equivalente a una dichiarazione di agibilità, poiché attesta la conformità delle opere alle normative e la loro idoneità all'uso.

3. Certificato di destinazione urbanistica (CDU)

Il CDU n. 31 del 2025 ([All 16](#)) certifica che il fabbricato ricade in:

Foglio n.20 mappale 136

incluso per il 100 % AREA_CONTIGUA_RISERVA_1.000 Mt

incluso per il 100 % ZONA_A

incluso per il 100 % Ambito_Tessuto_Storico

con le seguenti denominazioni e prescrizioni urbanistiche:

AREA_CONTIGUA_RISERVA_1.000 Mt:

Area contigua pari a 1.000 Metri dal perimetro della Riserva Naturale "Valli Cupe" sottoposta a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e del comma 1) lettera q dell'art. 6 della L.R.23/90 e s.m.i.. In questa fascia, in particolare, è inibita la realizzazione di nuove discariche ad esclusione delle isole ecologiche. Art. 15 N.T.A. del Piano Assetto Naturalistico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 09.08.2019.

ZONA_A:

Zona A Storica:

Interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia.

Ambito_Tessuto_Storico:

In questo ambito il PSC si attua per intervento edilizio diretto oppure mediante piano urbanistico attuativo del Centro Storico. Nelle more della formazione del piano urbanistico attuativo, per gli edifici compresi entro il perimetro indicato nella cartografia del PSC sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, recupero e ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Si precisa che le denominazioni urbanistiche definite quali "Ambiti" si riferiscono alle diverse zone e destinazioni urbanistiche previste nel PSC adottato.

Sulla base dei documenti suddetti, possiamo affermare quanto segue:

- **Regolarità edilizia e urbanistica:** Gli interventi sono stati autorizzati con Concessione Edilizia n. 26 del 1999 e SCIA n. 10 del 2011, entrambi conformi alle normative vigenti.
- **Dichiarazione di agibilità:** La comunicazione di ultimazione lavori e il certificato di conformità allegati alla SCIA attestano la regolare esecuzione delle opere e la loro idoneità all'uso.
- **Certificato di destinazione urbanistica:** Il CDU n. 31 del 2025 conferma che il bene ricade in zone dove gli interventi realizzati sono ammessi (Zona A Storica e Ambito Tessuto Storico).

Possiamo pertanto concludere che il bene oggetto di verifica presenta regolarità edilizia e urbanistica, come dimostrato dalla Concessione Edilizia n. 26 del 1999 e dalla SCIA n. 10 del 2011, che attestano la conformità degli interventi alle normative vigenti. La dichiarazione di agibilità è implicitamente contenuta nella comunicazione di ultimazione lavori e nel certificato di conformità allegati alla SCIA. Il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 31 del 2025 conferma che il bene ricade in zone (Zona A Storica e Ambito Tessuto Storico) dove gli interventi realizzati sono ammessi. Pertanto, il bene risulta conforme sotto tutti gli aspetti richiesti.

Quesito 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;*

A seguito del sopralluogo e dell'analisi comparativa tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto dell'immobile sito in Sersale (CZ) – Via G. Mazzini, n. 83, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 136, Subalterno 6, sono emerse le seguenti difformità:

Per quanto concerne il **Piano Seminterrato (S1)**:

- ▶ variazioni di altezza interna da H = 3.00 m a H = 3.10 m in alcune porzioni del piano.

Per quanto concerne il **Piano Terra (T)**:

- ▶ n. 3 porte interne in più;
- ▶ n. 1 finestra aggiunta;
- ▶ aggiunta di una camera da letto e di un disimpegno interno;
- ▶ redistribuzione interna del bagno;
- ▶ variazioni di altezza interna da H = 2.90 m a H = 2.80 m in alcune porzioni del piano;

Per quanto concerne il **Piano Sottotetto (ST)**:

- ▶ assenza nella planimetria catastale del piano sottotetto, pur esistente nello stato di fatto.

Tali difformità **non hanno generato un aumento di volume** dell'immobile.

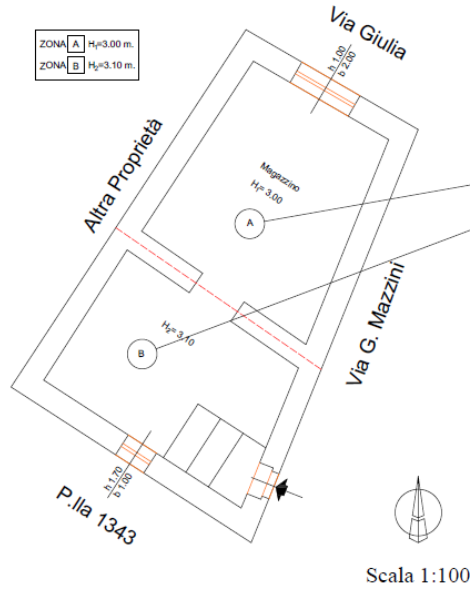
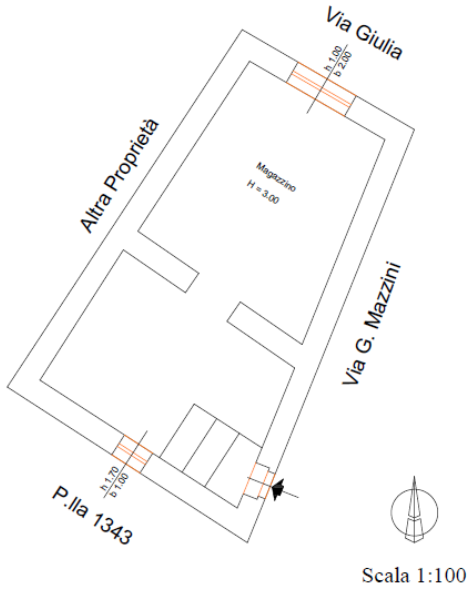
(ved. elaborato Difformità [All. 24](#))

DIFFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 20 - Part. 136 - Sub. 6
Piano Seminterrato
Via Giuseppe Mazzini - civ. 83
H = 3.00 m

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
Foglio 20 - Part. 136 - Sub. 6
Piano Seminterrato
Via Giuseppe Mazzini - civ. 83
H₁ = 3.00 m - H₂ = 3.10 m

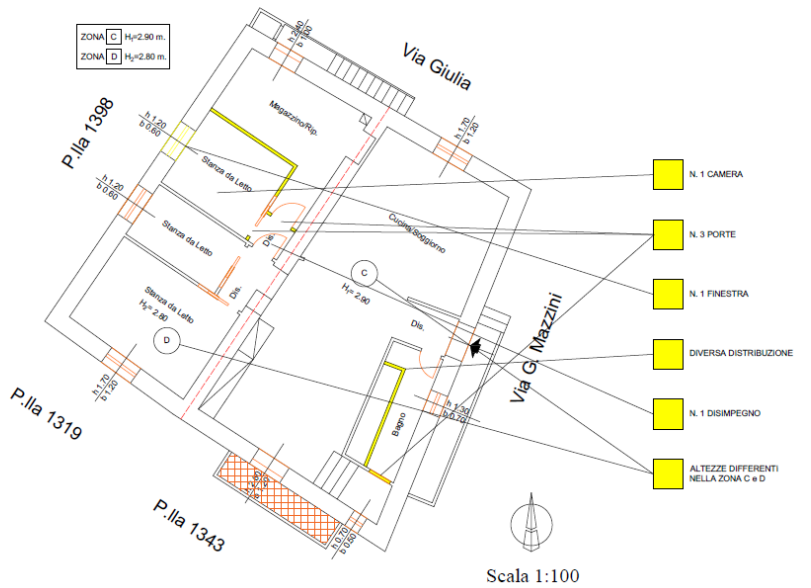
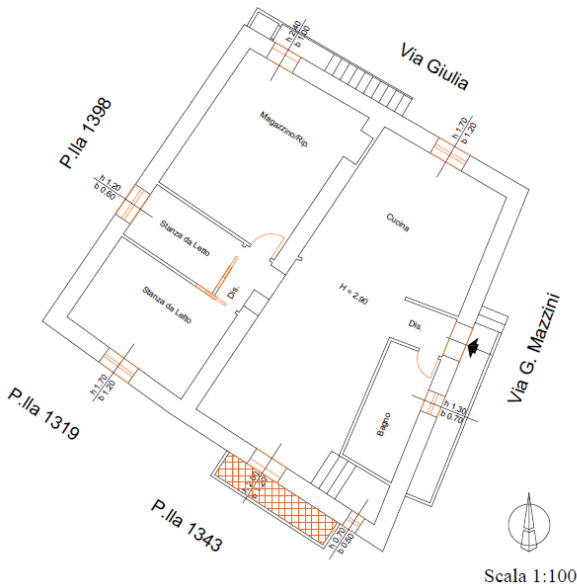
All. 24 - Difformità



DIFFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE
Foglio 20 - Part. 136 - Sub. 6
Piano Terra
Via Giuseppe Mazzini - civ. 83
H = 2.90 m

PLANIMETRIA STATO DI FATTO
Foglio 20 - Part. 136 - Sub. 6
Piano Terra
Via Giuseppe Mazzini - civ. 83
H₁ = 2.90 m - H₂ = 2.80 m



L'immobile è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Pertanto, la legittimità urbanistica si presume ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001. Le difformità sopra elencate risultano **regolarizzabili**, in quanto non ostative alla commerciabilità del bene.

Le modalità tecniche per la regolarizzazione consistono in:

1. Presentazione di una **SCIA in sanatoria**, per la redistribuzione interna e l'apertura della finestra;
2. Redazione e trasmissione di un **DOCFA** per l'inserimento del piano sottotetto e l'aggiornamento della planimetria.

Costi stimati per la regolarizzazione:

Tipo pratica	Costo tecnico (stimato)	Sanzioni / diritti	Totale indicativo
DOCFA	€ 450 – € 600	€ 50 (diritti catasto)	€ 500 – € 650
SCIA in sanatoria	€ 900 – € 1.200	€ 516 (sanzione fissa) + € 200 (diritti segreteria)	€ 1.616 – € 1.916
Totale stimato			€ 2.116 – € 2.566

Per cui il **costo totale stimato** per la sanatoria edilizia delle difformità dell'immobile è **pari a circa € 2.341,00**.

Nota sulla stima del valore dell'immobile:

Il valore di stima dell'immobile è stato determinato tenendo conto dello **stato di fatto e di diritto** in cui esso si trova, inclusa la consistenza reale dei locali e la presenza delle difformità regolarizzabili.

I costi tecnici sopra indicati non sono stati detratti dal valore stimato, in quanto non ostativi alla commerciabilità del bene e trattandosi di spese accessorie a carico dell'aggiudicatario o dell'interessato alla regolarizzazione.

Tale approccio è conforme all'art. 568 c.p.c. e alle prassi in materia di esecuzione immobiliare.

Quesito 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;*

L'immobile in oggetto è costituito da tre livelli: piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto.

- **Il solo piano terra** è dotato di impianto elettrico e impianto termico parziale, composto da:

- due elementi radianti (termosifoni);
 - tre termoconvettori;
 - **alimentazione mediante termocamino**, privo di certificazione energetica specifica;
 - Non è presente un impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria; la fornitura è assicurata da un apparecchio scaldacqua a gas (**piccolo scaldino**) collocato al piano sottotetto.
- **Il piano seminterrato e il piano sottotetto** sono privi di impianti.

A seguito del sopralluogo e del rilievo degli impianti esistenti, si è provveduto alla redazione dell'**Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.), per l'unità immobiliare oggetto di valutazione.

L'immobile risulta collocato in **classe energetica [G]**, con un **indice di prestazione energetica globale non rinnovabile EP_{gl,nren} pari a 189,95 kWh/m² anno**.

Tale classificazione è riconducibile principalmente:

- alla **scarsa efficienza dell'impianto di climatizzazione invernale**,
- all'**assenza di isolamento termico delle superfici disperdenti**,
- alla **mancanza di impianti nei due livelli su tre**.

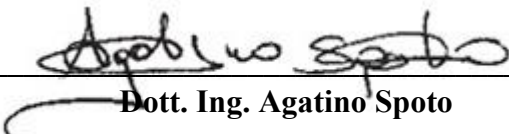
Copia dell'A.P.E. (**prot. n. 586885 del 04/08/2025**, redatto dal sottoscritto tecnico certificatore) è allegata alla presente relazione estimativa ([All. 26](#)).

Il costo per la redazione dell'A.P.E., come da incarico ricevuto, è stato determinato in **€ 200,00 (al netto di IVA e oneri)**.



A conclusione dell'incarico affidatogli, questo perito ringrazia della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro li, 04/08/2025

L'Esperto Stimatore


Dott. Ing. Agatino Spoto

 Ing. Agatino Spoto

 Via San Francesco d'Assisi, 57 – 88100 CATANZARO –  Cell.: 339/2900264

22

Indice Allegati

- [All 01 - Verbale Operazioni Peritali 18.07.2025](#)
- [All 02 - Verbale Operazioni Peritali 21.07.2025](#)
- [All 03 - Omologa Separazione](#)
- [All 04 - Certificato Contestuale StatodiFamiglia e Residenza](#)
- [All 05 - Certificato Notarile](#)
- [All 06 - Certificato Storico Catastale](#)
- [All 07 - Visura Attuale](#)
- [All 08 - Visura Storica](#)
- [All 09 - PLN Catastale Attuale](#)
- [All 10 - EDM](#)
- [All 11 - Atto Donazione Rep. N. 94830](#)
- [All 12 - Atto Compravendita Rep. N.19898](#)
- [All 13 - Atto Compravendita Rep. N. 17141](#)
- [All 14 - Concessione Edilizia n.26 del 1999](#)
- [All 15 - SCIA n.10 del 2011](#)
- [All 16 - CDU](#)
- [All 17 - Ispezione Ipotecaria Sub.3-4-5-6](#)
- [All 18 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale](#)
- [All 19 -PLN Stato di fatto](#)
- [All 20 - PLN Stato di fatto - Quotata](#)
- [All 21 - PLN Stato di fatto - Superfici](#)
- [All 22 - PLN Stato di fatto - con coni ottici](#)
- [All 23 - Rilievo Fotografico](#)
- [All 24 - Difformità](#)
- [All 25 - Quotazioni Immobiliari](#)
- [All 26 - APE - sub. 6](#)
- [All 27 - PSC_2021_30](#)
- [All 28 - NORME_TECNICHE_DI_ATTUAZIONE](#)
- [All 29 - REGOLAMENTO EDILIZIO](#)