

TRIBUNALE DI CATANZARO

I SEZIONE CIVILE PROCEDURE CONCORSUALI

Liquidazione controllata n. 3/2025 r.g.

Giudice Delegato: Dott.ssa Song Damiani

C.T.U.: Geom. Domenico Andrea Ciurleo

Liquidatore: Dott. Giovanni Puccio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. QUESITI**
- 3. OPERAZIONI PERITALI**
- 4. RISPOSTA AI QUESITI**
- 5. STIMA DEFINITIVA E INDICAZIONE DEI LOTTI**
- 6. ALLEGATI**

1. PREMESSA

Con apposita nomina datata 08/04/2026 il G.D. Dott.ssa Song Damiani dell'ufficio Sezione Prima Civile – Procedure concorsuali del Tribunale di Catanzaro, nominava il sottoscritto Geom. Domenico Andrea Ciurleo, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 3096, consulente tecnico d' ufficio per il procedimento n. 3/2025, ciò, come per prassi, avveniva tramite avviso di posta elettronica certificata, inviata al mio indirizzo p.e.c..

Il sottoscritto, sentito il liquidatore giudiziario effettuava i sopralluoghi presso gli immobili siti nel Comune di Chiaravalle in data 21/04/2026 e presso i terreni siti nel Comune di Palmi in data 22/04/2026.

2. QUESITI

Qui di seguito sono elencati i quesiti per come riportato nell'istanza per la nomina di un Esperto per la stima del Compendio immobiliare.

Il consulente provvederà all'esatta individuazione e alla successiva stima dei beni immobili in proprietà e/o altro diritto reale di pertinenza del debitore, ai fini della successiva vendita coattiva degli stessi, provvedendo altresì a segnalare la situazione urbanistica-edilizia degli stessi, la presenza di eventuali ostacoli alla vendita coattiva (abusi insanabili, condizioni di cui all'art. 1 commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020 n. 178 per l'edilizia agevolata/convenzionata, presenza di usi civici non affrancati ecc.) ovvero gli oneri per la sanatoria di eventuali abusi (e per la redazione di A.P.E.), altri oneri condominiali che dovranno gravare sull'eventuale acquirente, nonché la necessità e gli oneri necessari per l'eventuale previo aggiornamento catastale o il ripristino della continuità delle trascrizioni, indicando in particolare:

1. *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con una sommaria descrizione dello stesso;*
2. *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale;*
3. *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; l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle 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 oggetto di perizia;*
4. *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
5. *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 vigente normativa;*
6. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria 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;

- 7. la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8. il perito dovrà produrre: il certificato storico ventennale catastale, l'estratto di mappa censuaria, i certificati ipotecari con copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni, relative agli ultimi venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.*

3. OPERAZIONI PERITALI

In data 21/04/2026, alle ore 17:20, si dava inizio delle operazioni peritali unitamente alla presenza del liquidatore giudiziario Dott. Giovanni Puccio, visionava gli immobili siti in VII Traversa Sant Antonio – Comune di Chiaravalle Centrale censiti al catasto urbano al foglio di mappa 39 particella 868 sub 2-7-9-11 e 12.

Durante il sopralluogo il sottoscritto effettuava rilievi fotometrici degli appartamenti al fine di verificare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, ed effettuava una nutrita documentazione fotografica.


Delle operazioni compiute si dava atto su apposito verbale di sopralluogo allegato alla presente.

In data 22/04/2026, alle ore 11:30, si procedeva a visionare anche il terreno sito nel Comune di Palmi unitamente al custode giudiziario.

4. RISPOSTA AI QUIESITI

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, con una sommaria descrizione dello stesso.

Immobile 1 – Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio 39 particella 868 sub 9 proprietà 

L'immobile sito nel Comune di Chiaravalle Centrale alla Via Sant' Antonio n.5, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 39 Particella 868 Sub 9 piano terra, classificato con categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) classe 2 consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 192,90.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, oltre a un piano sottotetto, ed è situata integralmente al piano terra. L'appartamento vanta una superficie catastale di circa 95 mq e un'altezza interna utile di 2,94 m.

Sotto il profilo manutentivo, l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione. Si segnala, tuttavia, una rilevante criticità all'interno della sala da pranzo, dove è visibile un'estesa chiazza di umidità sulla parete confinante con il servizio igienico. La localizzazione del fenomeno suggerisce la probabile presenza di una perdita idrica occulta nelle tubazioni del bagno adiacente.

Si precisa che, a causa della cessazione del contratto di fornitura idrica, non è stato possibile effettuare prove di carico o verifiche funzionali sugli impianti per confermare l'origine precisa del danno. Tale condizione è documentata nel materiale fotografico allegato alla presente perizia.

All'attualità la planimetria depositata in catasto in data 23/01/2004 protocollo n. CZ0011575 rispecchia lo stato di fatto.

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

L'immobile in oggetto confina a nord con Via pubblica VI traversa Sant'Antonio, a sud con la VIII traversa via Sant'Antonio ad est con la particella 620 ad ovest con la particella 613.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

L'appartamento è così composto:

Ingresso con lungo corridoio che divide in due l'appartamento, a destra una stanza da letto matrimoniale e a sinistra una stanza da letto singola, infondo al corridoio troviamo il bagno a destra la sala da pranzo e a sinistra la cucina.

Immobile 2 – Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio 39 particella 868 sub 7 proprietà 

L'immobile sito nel Comune di Chiaravalle Centrale alla Via Sant'Antonio n.5, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 39 Particella 868 Sub 7 piano primo, classificato con categoria catastale F/3 (fabbricati in corso di costruzione) consistenza mq 90,00.

Fa parte di un immobile multipiano realizzato a due piani fuori terra oltre sottotetto ed è situato al piano primo. L'appartamento catastalmente ha una superficie di circa mq 90 con altezza di mt 3,00. Allo stato di fatto l'immobile risulta in fase di completamento, con le sole tramezzature interne finite a cemento, solo una stanza risulta piastrellata ma con le pareti intonacate a cemento. Si precisa che l'immobile è privo di impianto elettrico ed idrico.

Per il tipo di categoria catastale (F/3), non è presente planimetria catastale.

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

L'immobile in oggetto confina a nord con Via pubblica VI traversa Sant'Antonio, a sud con la VIII traversa via Sant'Antonio ad est con la particella 620 ad ovest con la particella 613.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

L'appartamento è così composto:

Lungo corridoio con a destra e a sinistra varie stanze in corso di costruzione.

Immobile 3 – Comune di Chiaravalle Centrale

Foglio 39 particella 868 sub 11 proprietà 

L'immobile sito nel Comune di Chiaravalle Centrale alla Via Sant'Antonio n.5, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 39 Particella 868 Sub 11 piano secondo, classificato con categoria catastale F/5 (lastrico solare) consistenza mq 118,00.

Fa parte di un immobile multipiano realizzato a due piani fuori terra oltre sottotetto ed è situato all'ultimo piano. Lo stabile risulta adibito a sottotetto, mentre nella visura catastale risulta lastrico solare.

Dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, si rileva l'assenza di una planimetria catastale depositata agli atti.

Dall'esame dello stato dei luoghi, si osserva che l'unità immobiliare in oggetto presenta una struttura portante completa, caratterizzata da una copertura in legno lamellare integralmente realizzata (comprensiva di orditura primaria e secondaria, listellatura e manto in coppi).

Tuttavia, l'immobile si presenta allo stato rustico: le pareti perimetrali sono prive di intonaco e finiture, così come le pavimentazioni e le dotazioni impiantistiche risultano del tutto assenti.

Alla luce di quanto esposto, si evidenzia l'inadeguatezza della categoria F/5 (Lastrico solare). Tale fattispecie risulta tecnicamente incoerente, in quanto la presenza di un volume definito e di una copertura stabile configura univocamente la fattispecie di corpo edificato.

Pertanto, si ritiene che la categoria catastale corretta da attribuire all'immobile sia la F/3 (Unità in corso di costruzione). Tale classificazione appare l'unica idonea a rappresentare fedelmente lo stato di fatto dell'immobile, ovvero una porzione di fabbricato che, pur avendo completato l'involucro edilizio e la relativa copertura, non ha ancora raggiunto le caratteristiche di abitabilità o agibilità necessarie per l'attribuzione di una rendita catastale definitiva."


L'immobile in oggetto confina a nord con Via pubblica VI traversa Sant'Antonio, a sud con la VIII traversa via Sant'Antonio ad est con la particella 620 proprietà ad ovest con la particella 613.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

L'immobile è così composto:


Unico ambiente con accesso da scala interna.

Immobile 4 – Comune di Chiaravalle Centrale


Foglio 39 particella 868 sub 2 proprietà 

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)



L'immobile sito nel Comune di Chiaravalle Centrale alla Via Sant' Antonio n.5, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 39 Particella 868 Sub 2 piano terra, classificato con categoria catastale F/3 (ente urbano) consistenza catastale mq 185,00.

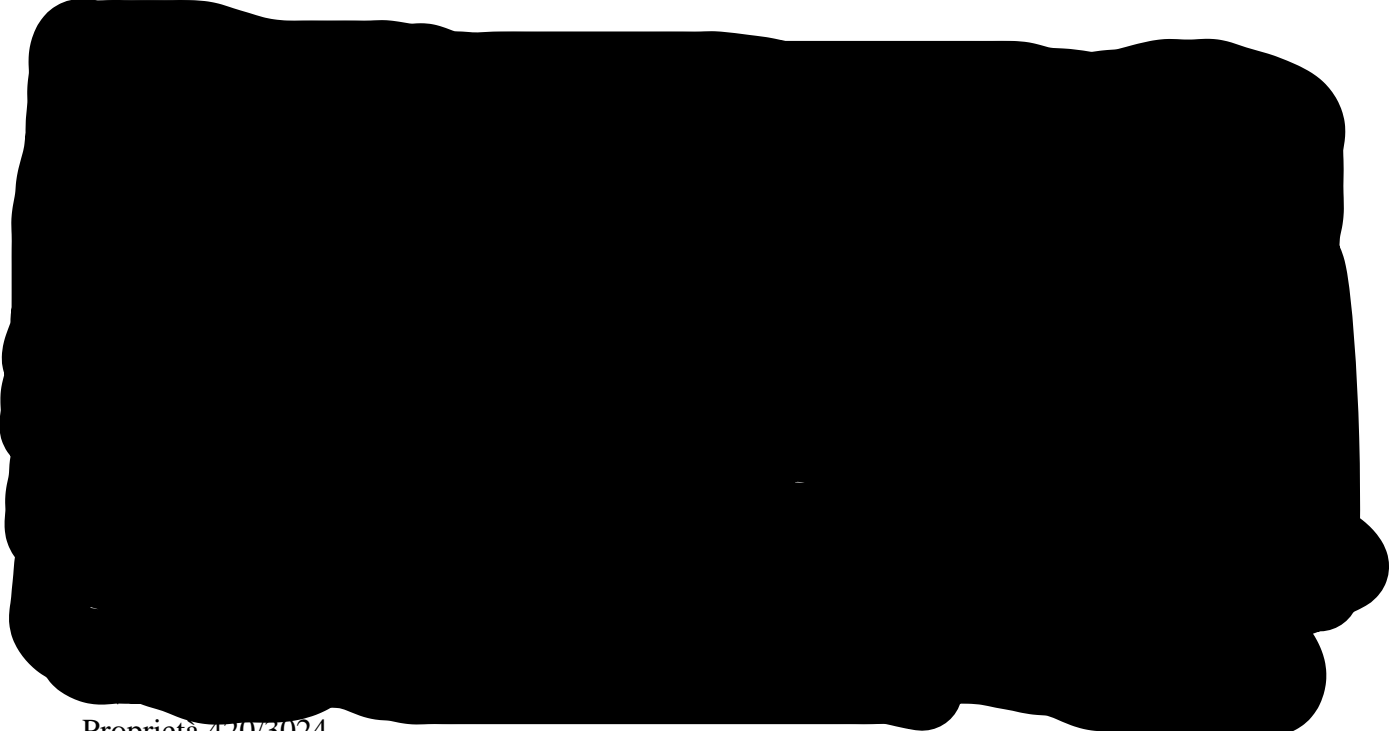
Trattasi della corte esterna del fabbricato in comproprietà con la signora 

Immobile 5 – Palmi

Foglio 18 particellae 198, 199, 200, 373 proprietà 

Il terreno sito nel Comune di Palmi, risulta censito al Catasto fabbricati, al Foglio di Mappa 18 Particelle 198, 199, 200 e 373, classificato con classamento ULIVETO consistenza catastale mq 12.310,00.

Trattasi di appezzamenti di terreno prospicienti l'uno all'altro dove la signora  risulta essere comproprietaria per una quota pari a . Gli altri proprietari risultano essere:



Proprietà 420/3024

L'immobile in oggetto confina a nord con le particelle 185 e 186, a sud con strada interpodereale ad est con la particella 201 e 202 ad ovest con la particella 197.

Per il seguente immobile, in riferimento alla eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata) da indagini assunte dal sottoscritto l'intero complesso immobiliare per la sua realizzazione non ha usufruito dal regime dell'edilizia convenzionata agevolata.

2. *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.*

Gli immobili presenti a Chiaravalle Centrale risultano nel pieno possesso del soggetto fallito, ne tantomeno occupati da terzi, mentre il terreno sito nel Comune di Palmi risulta coltivato ad uliveto dai comproprietari.

3. *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; l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, delle 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 oggetto di perizia.*

Gli immobili oggetto di liquidazione anche se fanno parte di un immobile multipiano a due piani fuori terra oltre il sottotetto, dalla sua realizzazione non è stato formalizzato un condominio, ne tantomeno è obbligatoria la sua formazione in considerazione che diventa obbligatorio la formazione di un condominio qualora insistano più di otto unità immobiliari. Attualmente non risultano vincoli condominiali e di natura storico artistica.

Per l'immobile sito nel Comune di Chiaravalle foglio di mappa 39 particella 868 sub 9 esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 11/02/2004 - Registro Particolare 1831 Registro Generale 2515 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 45832/12521 del 03/02/2004 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.
2. ISCRIZIONE del 23/05/2005 - Registro Particolare 3640 Registro Generale 13040 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 12949/30 del 09/05/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1294 del 20/07/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 28/05/2010 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 8846 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 4399/30 del 24/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1601 del 18/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE).

4. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 6018 Registro Generale 7548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 17/2025 del 24/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 324 del 30/03/2026 (RESTRIZIONE DI BENI).

Per l'immobile sito nel Comune di Chiaravalle foglio di mappa 39 particella 868 sub 7 esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 11/02/2004 - Registro Particolare 1831 Registro Generale 2515 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 45832/12521 del 03/02/2004
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.

2. TRASCRIZIONE del 02/05/2005 - Registro Particolare 6127 Registro Generale 10802 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1301/2003 del 13/10/2003 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

3. ISCRIZIONE del 28/05/2010 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 8846 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 4399/30 del 24/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1601 del 18/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE).

4. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 6018 Registro Generale 7548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 17/2025 del 24/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 324 del 30/03/2026 (RESTRIZIONE DI BENI).

Per l'immobile sito nel Comune di Chiaravalle foglio di mappa 39 particella 868 sub 11 esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 11/02/2004 - Registro Particolare 1831 Registro Generale 2515 Pubblico ufficiale ANDREACCHIO ANTONIO Repertorio 45832/12521 del 03/02/2004

ATTO TRA VIVI – DIVISIONE.

2. ISCRIZIONE del 28/05/2010 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 8846 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 4399/30 del 24/05/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1601 del 18/04/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 6018 Registro Generale 7548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 17/2025 del 24/04/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 324 del 30/03/2026 (RESTRIZIONE DI BENI).

Per l'immobile sito nel Comune di Chiaravalle foglio di mappa 39 particella 868 sub 2 esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 02/05/2005 - Registro Particolare 6127 Registro Generale 10802 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1301/2003 del 13/10/2003.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 6018 Registro Generale 7548 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANZARO Repertorio 17/2025 del 24/04/2025.

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 324 del 30/03/2026 (RESTRIZIONE DI BENI)

Per gli immobili siti nel Comune di Palmi foglio di mappa 18 particella 198-199-200-373 non si è proceduto alla verifica per i motivi che di seguito verranno riportati.

4. **L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Gli immobili oggetto di liquidazione anche se fanno parte di un immobile multipiano a due piani fuori terra oltre il sottotetto, dalla sua realizzazione non è stato formalizzato un condominio, ne tantomeno è obbligatoria la sua formazione in considerazione che diventa obbligatorio la formazione di un condominio qualora insistano più di otto unità immobiliari. Attualmente non risultano vincoli

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

condominiali e di natura storico artistica, oneri condominiali ne vincoli e formalità oltre quelle precedentemente elencate.

Anche per i terreni siti in Palmi non esistono vincoli, formalità ed oneri condominiali oltre quelli precedentemente elencati.

5. 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 vigente normativa.

In merito agli accertamenti urbanistici ed edilizi, in data 10/04/2026 lo scrivente ha inoltrato tramite PEC formale istanza di accesso agli atti presso il Comune di Chiaravalle per l'acquisizione della documentazione inerente ai titoli abilitativi, all'agibilità e a eventuali pratiche di condono o manutenzione. Non avendo ricevuto riscontro entro il 21/04/2026, il perito si è recato personalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale, dove in data 22/04/2026 ha provveduto all'estrazione di copia conforme della documentazione agli atti. Dall'analisi dei documenti, tra cui la licenza edilizia n. 331 del 17/01/1977 e la relativa deliberazione n. 379 del 01/12/1976, emerge che il fabbricato è stato edificato nell'anno 1977 su progetto del Geom. Fausto Iozzo. Sebbene il progetto prevedesse una struttura in muratura a un solo piano fuori terra, l'opera è stata realizzata in cemento armato e su due livelli, configurando una totale difformità rispetto al titolo originario.

Per sanare tale stato di fatto, in data 20/03/1986 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, con il contestuale versamento delle oblazioni previste. Nel corso dell'istruttoria, l'Ufficio Tecnico ha avanzato nel 2014 una richiesta di integrazione documentale alla Sig.ra Mirella Ottinà della quale, tuttavia, non risulta traccia di deposito agli atti. Poiché il pagamento dell'oblazione costituisce presupposto per il rilascio della concessione in sanatoria ma l'iter non è stato perfezionato con la documentazione richiesta, la pratica risulta ad oggi ancora aperta e suscettibile di completamento.

Si osserva inoltre che, nonostante la pendenza del condono, in data 11/10/1990 l'Amministrazione Comunale ha rilasciato l'autorizzazione edilizia n. 22/1990 per la realizzazione del tetto di copertura su progetto dell'Ing. Vincenzo Sestito. Tale elaborato rappresenta graficamente la sagoma del fabbricato nella sua attuale consistenza. In conclusione, sulla base dei titoli reperiti e considerando il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia per i successivi interventi di manutenzione straordinaria, si può dedurre la sostanziale regolarità dell'immobile, condizionata alla definizione amministrativa della pratica di condono ancora attiva.

Si precisa altresì che il fabbricato, allo stato attuale, è privo di certificato di agibilità e che lo stesso sarà ottenibile a seguito della definizione della pratica di condono edilizio.

6. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria 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.

Allo stato attuale, l'immobile risulta privo di conformità urbanistica, tuttavia tale irregolarità è da ritenersi sanabile in virtù dell'istanza di condono edilizio regolarmente presentata e del già avvenuto versamento delle relative oblazioni. Come indicato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Chiaravalle con nota del 14/10/2014 (prot. n. 9588), veniva richiesta documentazione integrativa sollecitando la presentazione dei documenti da integrare per come elencato nella richiesta. A tale richiesta, per come già specificato precedentemente, le parti interessate, non hanno ottemperato alla presentazione dei documenti tecnici richiesti entro i quindici giorni per come richiesto dal responsabile dell'ufficio tecnico. Tuttavia, se pur inserito nella richiesta di integrazioni, il responsabile dell'ufficio tecnico trascorsi i quindici giorni dalla richiesta non ha attivato la procedura di improcedibilità e alla successiva chiusura della pratica di condono

edilizio per come citato dall'art. 39 comma 4 della legge 725/94. A seguito di quanto esposto, lo scrivente perito in data 23/04/2026 inoltrava richiesta di chiarimenti presso l'ufficio tecnico Comunale circa la possibilità di riattivare le procedure per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria integrando la documentazione mancante. In data 27/04/2026 il responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha inviato allo scrivente perito risposta al quesito circa la possibilità di riaprire la pratica con i relativi costi che viene allegata alla presente. Nella risposta, il responsabile dell'ufficio tecnico Comunale affermava la possibilità di riattivare l'iter procedurale per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria. Come richiesto dal responsabile dell'ufficio tecnico in data 14/10/2014 per la riattivazione dell'iter amministrativo necessita di un'integrazione documentale comprensiva di titolo di proprietà, attestazione del versamento dei diritti di segreteria per € 177,52, dichiarazioni relative all'ultimazione e allo stato dei lavori, accatastamento, rilievo fotografico, elaborati tecnici, certificato di collaudo o perizia di idoneità statica, perizia dimensionale e marca da bollo da € 16,00.

Per la definitiva regolarizzazione dell'intero fabbricato e il successivo rilascio del certificato di abitabilità, si rendono necessari i seguenti costi di massima:

- € 6.700,00 per oneri comunali relativi al maggior carico urbanistico per come da prospetto allegato;
- € 8.000,00 oltre oneri di legge per competenze professionali di progettazione;
- € 2.000,00 oltre oneri di legge per la relazione di idoneità statica;
- € 3.000,00 oltre oneri di legge per la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) riferita alle quattro unità immobiliari complessive.

L'onere economico totale stimato in € 19.700,00 non deve essere imputato esclusivamente alla quota della Sig.ra [REDACTED] bensì ripartito in misura paritetica con la comproprietaria Sig.ra [REDACTED] in quanto le porzioni immobiliari risultano strutturalmente e amministrativamente interconnesse, rendendo indispensabile una definizione unitaria della pratica per l'intero corpo di fabbrica. Pertanto, dal valore di stima del cespite in oggetto, dovrà essere detratta la somma di € 9850,00 oltre oneri di legge, quale quota parte di spettanza della Sig.ra [REDACTED] per il ripristino della conformità edilizia.

7. La verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene della società fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Per i bene oggetto di liquidazione, quest' ultimi non sono gravati da censo, livello e uso civico, non vi è affrancazione da tali pesi.

5.STIMA DEFINITIVA E INDICAZIONE DEI LOTTI

Nel presente elaborato peritale, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio valuta le unità immobiliari nelle condizioni di fatto e di diritto in cui versano al momento, operando attraverso il procedimento sintetico-comparativo, previo reperimento di elementi tecnici mediante l'ispezione dei luoghi e l'indagine di mercato. La stima iniziale si ottiene, pertanto, confrontando le quotazioni di immobili analoghi inseriti nel contesto territoriale di riferimento e consultando le banche dati di settore, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Partendo da tale base, il sottoscritto pondera ulteriori parametri come l'ubicazione, l'esposizione panoramica, l'accessibilità ai servizi, lo stato di conservazione, la prestazione energetica e la situazione occupazionale, con lo scopo di definire la quotazione unitaria al metro quadro. Il perito redattore, in seguito alla raccolta di adeguate informazioni di dettaglio e avvalendosi della propria esperienza nel comparto, fissa quindi il più verosimile valore commerciale del cespite, tenendo conto del livello manutentivo, degli impianti presenti e di tutte le peculiarità che caratterizzano l'immobile oggetto di indagine. Ai fini della

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

quantificazione economica, verranno altresì prese in esame le quotazioni riportate sul portale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relative al II Semestre dell'anno 2025.

TABELLA DI RIFERIMENTO O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE
COMUNE DI CHIARAVALLE CENTRALE SECONDO SEMESTRE ANNO 2025

Provincia: CATANZARO

Comune: CHIARAVALLE CENTRALE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	910	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	810	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1000	L

Prezzo a MQ residenziale di tipo economico (A3) da € **600,00** (seicento/00) a max € **810,00** (ottocentodieci/00) per abitazioni con uno stato conservativo normale.

DATI DA BORSINO IMMOBILIARE COMUNE ID CHIARAVALLE CENTRALE

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CALABRIA > CATANZARO (CZ) > CHIARAVALLE CENTRALE

Chiaravalle Centrale (CZ)


And. Quotazioni Resid.	+0.37% annuo 515 €/M²	And. Vendite Resid.	-23.08% annuo 30 unità	And. Vendite Non Resid.	-35.92% annuo 8 unità
Dinamicità Mercato	Bassa	Numero Edifici	3236 - 74.2% ad uso resid.	Numero Abitazioni	4243 - 72.94% di proprietà
Numero Abitanti	5107	Livello Redditi	Basso	Statistiche complete ?	Passa alla versione PRO...

 **Abitazioni** in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 507	Euro 578	Euro 649

Valore minimo a MQ € 507,00 – Valore medio a MQ € 578,00 – Valore massimo a MQ € 649,00.

Considerando che l'immobile sito al piano primo risulta in fase di completamento, così come il sottotetto, mentre l'appartamento al piano terra risulta completo, anche se necessità di una ristrutturazione importante, si consiglia la vendita in un unico lotto per l'intero compendio immobiliare posto al foglio di mappa 39 particella 868 sub 2, 7, 9 e 11

Stima abitazione al piano terra fg. 39 p.la 868 sub 9 e corte di pertinenza in comproprietà con la signora  Fig. 39 p.la 868 sub 2

L'unità immobiliare posta al piano terra si presenta in un discreto stato di conservazione generale, tuttavia, a seguito dell'ispezione oculare, si sono riscontrate carenze manutentive sostanziali che incidono negativamente sulla commerciabilità del cespite. In particolare, si evidenzia quanto segue:

- Stato delle finiture: Le facciate esterne non presentano rifiniture di pregio, risultando al grezzo con intonaco cementizio, tale condizione denota l'assenza di un completamento estetico e protettivo adeguato.
- Impiantistica: L'unità risulta sprovvista di un impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomo o centralizzato. L'unica fonte di calore presente, una stufa a legna, è stata verificata essere non funzionante.
- Manutenzione interna: Il locale bagno richiede interventi di manutenzione straordinaria urgenti, essendo stato riscontrato un malfunzionamento dell'impianto idrico con presenza di perdite localizzate.

Per la determinazione del valore di mercato ai fini della stima, si è proceduto ad incrociare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate relativi al II Semestre 2025 con le rilevazioni del "Borsino Immobiliare" del Comune di Chiaravalle Centrale.

Data la condizione di fatto descritta caratterizzata da una necessaria ristrutturazione, dall'assenza di impianti di climatizzazione e dalla presenza di vizi occulti nell'impianto idrico, considerata la classe energetica dell'appartamento (Classe G) lo scrivente ha optato per un valore unitario prudenziale. Si è pertanto considerato il valore minimo rilevato dalle due fonti di indagine, procedendo a una media ponderata tra il valore minimo O.M.I. (€ 600,00/mq) e il valore minimo del Borsino Immobiliare (€ 507,00/mq).

Il valore unitario al metro quadro determinato è dunque pari a € 553,50/mq (cinquecentocinquantatré/50), ritenuto congruo per riflettere lo stato manutentivo dell'immobile, l'assenza di impianti di termoregolazione e la necessità di interventi di rifacimento dei locali di servizio. Mentre per la corte pari a mq 185, si stima un valore pari ad € 50,00 al mq.

Tutto ciò premesso e considerato, sulla scorta dell'analisi tecnica e dei parametri di raffronto precedentemente esposti, si procede alla determinazione del valore di mercato del cespite integrando il valore dell'unità abitativa con quello delle relative pertinenze scoperte.

Per quanto concerne l'unità immobiliare posta al piano terra, applicando il valore unitario di stima pari a € 553,50/mq alla superficie commerciale (aree coperte e scoperte) rilevata di 95,00 mq per come da visura catastale allegata alla presente, si ottiene un valore parziale di € 52.582,50. A tale importo va sommato il valore della corte di pertinenza, avente una superficie complessiva di 185,00 mq. Quest'ultima, valutata con un parametro unitario di € 50,00/mq, genera un valore totale di € 9.250,00; tuttavia, considerato che la suddetta area risulta in regime di comproprietà pro-indiviso con la sig.ra Ottinà Rita, la quota di pertinenza attribuibile al presente lotto viene calcolata nella misura del 50%, per un importo pari a € 4.625,00.

Dalla sommatoria dei suddetti valori (porzione abitativa e quota parte della corte esterna), si ricava un valore di mercato complessivo di € 57.207,50.

Valutazione dell'unità immobiliare posta al piano primo Fig. 39 P.Ila 868 sub 7

Per quanto concerne il piano primo, l'ispezione dei luoghi ha evidenziato uno stato di fatto differente rispetto al piano sottostante. L'unità si presenta attualmente allo stato rustico, con le sole tamponature esterne completate e rifinite con intonaco grezzo cementizio. Risultano totalmente assenti gli impianti (elettrico, idrico, termico), i massetti, le pavimentazioni, gli intonaci civili e i serramenti interni.

In virtù di tale condizione, ai sensi della normativa catastale vigente, l'immobile è inquadrabile nella categoria F/3 (In corso di costruzione). Sotto il profilo estimativo, la determinazione del valore non può rifarsi direttamente alle quotazioni O.M.I. per immobili abitabili, ma deve essere calcolata applicando un coefficiente di riduzione al valore di mercato dell'immobile finito, al fine di stornare i costi necessari al completamento e il mancato godimento del bene.

Lo scrivente, in linea con i principi dell'estimo generale e considerando lo stadio di avanzamento dei lavori, ritiene congruo applicare un ribasso del 40% rispetto al valore unitario attribuito al piano terra (€ 553,50/mq).

Tale decurtazione porta a definire un valore unitario di stima pari a € 330,00/mq (arrotondato).

Tutto ciò premesso, sulla scorta dell'analisi tecnica esposta, si procede alla determinazione del valore del cespite.

Unità Immobiliare (Piano Primo): Applicando il valore unitario di stima pari a € 330,00/mq alla superficie commerciale rilevata per come da visura catastale allegata di 90,00 mq, si ottiene un valore di mercato pari a € 29.700,00.

Valutazione del locale sottotetto posto al piano secondo Fg. 39 p.lla 868 sub 11

L'ispezione dei luoghi si è conclusa con l'analisi del piano sottotetto, posto a copertura dell'intero fabbricato. Tale porzione immobiliare si presenta allo stato rustico, priva di qualsivoglia finitura, impianto o predisposizione all'uso abitativo.

Sotto il profilo tecnico-giuridico, si osserva che il locale assolve esclusivamente alla funzione di camera d'aria e protezione termico-idraulica delle unità sottostanti. Data la conformazione strutturale, le altezze medie rilevate e l'impossibilità tecnica di raggiungere i requisiti minimi di abitabilità (anche a seguito di un eventuale completamento), il bene non possiede una propria autonomia funzionale né potenzialità di trasformazione residenziale.

Per tali ragioni, lo scrivente ritiene non opportuno procedere a una valutazione analitica a metro quadro, in quanto tale metodo risulterebbe fuorviante per una superficie tecnicamente non abitabile e priva di rendita potenziale. Si opta, pertanto, per una valutazione sintetica a corpo, che tenga conto esclusivamente del valore intrinseco della struttura di copertura e della sua pertinenza all'intero immobile.

Alla luce di quanto esposto, il valore di mercato del locale sottotetto, nello stato di fatto in cui si trova, viene determinato forfettariamente in € 6.000,00 (euro seimila/00).

Determinazione del valore di mercato complessivo del Lotto 1

Tutto ciò premesso e considerato, sulla scorta dell'analisi tecnica, dei parametri di raffronto e delle valutazioni analitiche e sintetiche precedentemente esposte per i singoli piani, si procede alla determinazione del valore di mercato complessivo del cespite, identificato come Lotto 1.

Il valore finale scaturisce dalla sommatoria delle singole componenti immobiliari, come di seguito riepilogate:

- Piano Terra unità abitativa (cat. A/3) e quota del 50% della corte esterna di pertinenza, per un valore complessivo di € 57.207,50;

- Piano Primo unità in corso di costruzione (cat. F/3), valutata allo stato rustico per un valore di € 29.700,00;

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

- Piano Secondo sottotetto allo stato rustico, non abitabile, valutato sinteticamente a corpo per € 8.000,00.

Dalla sommatoria dei suddetti valori si ottiene un importo totale di € 94.907,50. In ossequio ai criteri di sintesi valutativa e al fine di favorire la massima intelligibilità nelle successive fasi di vendita giudiziaria, lo scrivente ritiene congruo procedere a un lieve arrotondamento finale. Pertanto il prezzo viene stabilito in € 95.000,00.

Si precisa inoltre, come risposto al quesito 6, per il completamento della pratica di condono edilizio sono a carico della signora [REDACTED] la somma di € 9850,00 che devono essere scomputati dal prezzo di stima.

Pertanto, il valore di mercato definitivo del Lotto 1, inteso come intero fabbricato da terra a cielo con relativa corte di pertinenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene determinato in:

€ 85.150,00 (euro ottantacinquemila centocinquanta/00)."

In merito ai beni situati nel Comune di Palmi e censiti al foglio di mappa 18, particelle 198, 199, 200 e 373, si osserva che tali immobili non sono stati oggetto di trattazione nei punti precedenti per le motivazioni tecniche qui di seguito esposte.

Dall'analisi della titolarità emerge una palese incongruenza nelle quote millesimali riferite alla signora [REDACTED] il cui diritto risulta iscritto con un denominatore pari a 504, in difformità rispetto agli altri comproprietari le cui quote presentano denominatori di 1008, 3024 e 6048. Pur in presenza di un evidente errore materiale nei registri, operando una riconduzione al minimo comune denominatore di 6048, la quota di spettanza della signora Ottinà risulta pari a 24/6048 dell'intero.

Sotto il profilo estimativo, l'appezzamento ha una destinazione agricola con coltura a uliveto e una superficie complessiva di 12.310 mq. Attribuendo un valore di mercato ben sopra la media di € 50.000,00 per ettaro, il valore totale del fondo è quantificabile in € 61.550,00, il che determina per la quota in esame un valore economico di circa € 244,00.

Geometra Domenico Andrea Ciurleo
Via Po' SNC, 88070 Botricello (Cz)

Considerata l'esiguità di tale valore in rapporto ai costi vivi necessari per la prosecuzione dell'iter esecutivo, quali le spese per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica e i costi di vendita, si consiglia all'Illustrissimo Giudice di valutare l'abbandono del cespite o, in alternativa, l'inserimento dello stesso all'interno del lotto 1 per ottimizzare i costi procedurali.

Botricello, li 27/04/2026

Il CTU
Geom. Domenico Andrea Ciurleo