

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANZARO

- Prima Sezione Civile -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 105/2025 R.G.E.I.

Creditore procedente: AMCO – Asset Management Company S.p.A.

Debitore esecutato:



ELABORATO PERITALE

IL GIUDICE: Dott.ssa Chiara Di Credico

L'Esperto stimatore: Arch. Pasquale Falvo





INDICE:

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



ALLEGATI:



1. Planimetria catastale
2. Visura catastale
3. Atto di proprietà
4. Verbale di sopralluogo
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 179/2003
6. Agibilità n. 6035/2006
7. Certificato di Destinazione Urbanistica
8. Comparabile 1
9. Comparabile 2
10. Comparabile 3
11. Planimetria as built



ASTE GIUDIZIARIE® 1. PREMESSA

Con ordinanza emessa dall'Ill.ma GE Dott.ssa Chiara Di Credico in data 10 gennaio 2026, lo scrivente architetto Pasquale Falvo, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Catanzaro con n° 1857, veniva nominato Esperto stimatore del compendio oggetto di esecuzione immobiliare e l'Avv. Domenico De Marco veniva contestualmente nominato Custode Giudiziario. L'incarico, notificato a mezzo PEC in data 13 gennaio 2026, veniva accettato dallo scrivente con dichiarazione depositata in data 15 gennaio 2026.

ASTE GIUDIZIARIE® 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

in data 20 gennaio 2026 è stata acquisita e studiata la documentazione contenuta nel fascicolo telematico e richiesta copia dell'atto di proprietà presso l'archivio notarile di Catanzaro;

in data 27 gennaio 2026 sono state acquisite visura e planimetria catastale dell'unità immobiliare presso il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate;

in data 2 febbraio 2026 è stato acquisito l'atto di proprietà da parte dell'archivio notarile;

in data 18 febbraio 2026 è stato effettuato il sopralluogo *in situ* in via Iuzzolino snc (ora via Fratelli Bandiera snc), scala unica, interno 3, piano secondo, congiuntamente al Custode giudiziario Avv. Domenico De Marco, alla presenza dell'esecutato S. [REDACTED]

in data 25 febbraio 2026 è stato effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Sellia Marina, per l'acquisizione della documentazione autorizzativa del fabbricato;

in data 15 aprile 2026 è stata inoltrata richiesta di rilascio certificato di destinazione urbanistica, prontamente ricevuto in data 21 aprile 2026;



in data 30 aprile 2026 è stata effettuata la ricerca dei beni comparabili tramite ispezioni ipotecarie sul sito dell'Agenzia delle Entrate, identificando 3 beni comparabili;

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). Si tratta di una metodologia estimativa che trova pieno fondamento nei Principi Internazionali di Valutazione (IVS – International Valuation Standards, edizione 2022), nella norma UNI 11612:2015 – “Stima del valore di mercato degli immobili – Metodologia applicativa del metodo comparativo” – e nella UNI/PdR 19:2020, che integra i criteri di buona prassi valutativa nell'ambito della stima immobiliare standardizzata.

Il valore di mercato, così come definito dalle IVS, corrisponde all'“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”. Tale definizione è assunta anche all'interno dell'art. 1, comma 2 del D.P.R. 138/1998, nonché recepita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari Tecnoborsa (ed. 2018).

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.

Il Comparabile 1 è rappresentato da un appartamento di sette vani catastali, censito in categoria A/3, classe 1, sito nel Comune di Sellia Marina, località Pezzotto snc, posto al piano primo, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 1022, subalterno 3, superficie catastale totale mq 108, escluse aree scoperte mq 99. L'unità dispone di balcone a livello circostante e di accesso mediante scala esterna di pertinenza esclusiva. La compravendita è avvenuta l'8 ottobre 2024, a rogito del Notaio Dott. Pasquale Salvatore Placida, con studio in Catanzaro, Repertorio n. 14620 / Raccolta n. 10929, al prezzo dichiarato in atto di € 92.000,00.



Il Comparabile 2 è rappresentato da un appartamento di tre vani catastali, censito in categoria A/3, classe 1, sito nel Comune di Sellia Marina, via Juzzolino snc, posto al piano seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 1079, subalterno 12, superficie catastale totale mq 69, escluse aree scoperte mq 66. La compravendita è avvenuta il 15 gennaio 2025, a rogito del Notaio Avv. Antonio Andreacchio, in Soverato, Repertorio n. 100788 / Raccolta n. 43711, al prezzo complessivo di € 60.000,00.

Il Comparabile 3 è rappresentato da un appartamento di 3,5 vani catastali, censito in categoria A/4, classe 2, sito nel Comune di Sellia Marina, con ingresso da Viale Frischia, posto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 109, subalterno 2, superficie catastale totale mq 79, escluse aree scoperte mq 76. La compravendita è avvenuta il 10 dicembre 2024, a rogito del Notaio Dott. Pasquale Salvatore Placida, con studio in Catanzaro, Repertorio n. 14800 / Raccolta n. 11087, al prezzo complessivo di € 55.000,00.

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 $p(\text{Sup}) = p_{\min}$.

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 $p(\text{Sup})$ 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 $p(\text{EST})$ 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:

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

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

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

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione

Comune: SELLIA MARINA (CZ)
Indirizzo: Via Fratelli Bandiera, snc (già via Juzzolino, snc) - 88050
Piano: 2

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 14
Mappale: 209
Subalterno: 6
Categoria: A/3
Classe: 1
Consistenza: 4 vani
Rendita catastale: 165,27 €
Valore catastale: 20.824,02 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720,00	880,00	Lorda	2,80	3,50	Netta

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	82,19
	Superficie commerciale	82,19
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	15,91
	Superficie commerciale	4,77
Superficie utile netta		82,19
Superficie utile lorda		82,19
Superficie commerciale		86,96

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

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Loc. Pezzotto snc fg.14 p.1022 s.3 A/3 cl.1 – 7 vani	Via Juzzolino snc fg.14 p.1079 s.12 A/3 cl.1 – 3 vani	V.le Frischia PT fg.14 p.109 s.2 A/4 cl.2 – 3,5 vani	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	84.000,00 €	60.000,00 €	55.000,00 €	
3	Data del contratto	08/10/2024	15/01/2025	10/12/2024	30/04/2026
4	Differenziale [in mesi]	-19	-16	-17	
5	Prezzo marginale	-70,00 €	-50,00 €	-45,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.330,00 €	800,00 €	779,11 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	101,25	66,75	76,75	86,96
8	Differenziale	-14,29	20,21	10,21	
9	Prezzo al m² Superficie	829,63 €	898,88 €	716,61 €	
10	Prezzo marginale Superficie	716,61 €	716,61 €	716,61 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-10.240,36 €	14.482,69 €	7.316,59 €	
Livello di piano					
12	Piano	Primo	Seminterrato	Terra	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	-0,5	0	1
15	Differenziale	0,00	1,50	1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,121	-0,121	-0,121	
17	Rapporto mercantile utente	0,150	0,150	0,150	
18	Prezzo marginale	12.600,00 €	9.000,00 €	8.250,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	13.500,00 €	8.250,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	75.089,64 €	89.232,69 €	71.620,70 €	
21	Prezzo corretto unitario al m²	741,63 €	1.336,82 €	933,17 €	
22	Prezzo corretto medio	78.647,68 €	78.647,68 €	78.647,68 €	
23	Scarto %	-4,52%	13,46%	-8,93%	
24	Scarto assoluto	-3.558,04 €	10.585,01 €	-7.026,98 €	

Divergenza: 24,59%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 78.647,68 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): 78.600,00 €

La divergenza >5% viene accettata in quanto i tre comparabili sono stati selezionati tra le transazioni più recenti e territorialmente prossime all'oggetto di stima e i relativi aggiustamenti applicati risultano coerenti con i rapporti mercantili desunti dall'analisi del mercato locale.

Il sottoscritto dichiara che il più probabile valore di mercato del cespite è **€ 78.600,00** (euro settantottomilaseicento/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 che l'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso abitativo, non si ritiene perseguibile la formazione di 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 conguagli »

Il debitore esecutato è proprietario dell'intero, pertanto non sussiste la condizione di comproprietà.

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 »

Dall'esame della certificazione notarile redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., della certificazione ex art. 561 c.p.c., nonché delle note di trascrizione e delle verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, si rileva che sull'unità immobiliare oggetto di stima gravano le formalità pregiudizievoli costituite da

iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento poste a base della presente procedura esecutiva.

In particolare, risulta un'ipoteca volontaria iscritta in data 19 dicembre 2005 a garanzia di mutuo, per capitale di euro 70.000,00, oltre accessori.



Allo stato delle verifiche eseguite e sulla base della documentazione acquisita, non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli, iscrizioni o trascrizioni eccedenti rispetto a quelle sopra indicate.

Dalle risultanze dei registri immobiliari esaminati non emergono formalità specifiche relative a servitù, censi o livelli. Resta tuttavia ferma la possibilità dell'esistenza di servitù apparenti o di fatto non desumibili esclusivamente dalla documentazione ipotecaria.

Con riferimento agli usi civici, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sellia Marina, prot. n. 72/2026 del 21 aprile 2026, evidenzia che, in attesa della ricognizione e del riordino dei terreni gravati da uso civico in itinere sul territorio comunale, non è possibile stabilire se la particella n. 209 del foglio 14 sia o meno assoggettata a tale regime, ai sensi del Regio Decreto n. 332/1928 e della Legge Regionale Calabria n. 18/2007 e successive modifiche e integrazioni.

Sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, il medesimo certificato attesta che l'area ricade in territorio urbanizzato, parte in aree residenziali di recente formazione e parte in viabilità pubblica, ed è soggetta, in parte, al vincolo relativo al paesaggio dell'ulivo secolare e, in parte, alla classificazione in zone a suscettibilità sismica per fenomeni



di liquefazione e amplificazione, come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Tali vincoli non incidono sull'attuale utilizzazione dell'immobile, già edificato e censito, ma assumono rilevanza ai fini di eventuali interventi edilizi.

Per quanto concerne gli oneri di natura condominiale, l'unità immobiliare risulta inserita in fabbricato plurifamiliare, tuttavia, non risulta formalmente costituito il condominio, né situazioni contabili rendicontate di spese comuni. Pertanto, allo stato degli atti, oneri condominiali o spese straordinarie non possono essere conteggiati.

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'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate, non risultano elementi che evidenzino la sussistenza di diritti reali di natura particolare quali censo, livello o altri diritti assimilabili gravanti sull'unità immobiliare oggetto di stima.

Con riferimento agli usi civici, si rileva che il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sellia Marina, prot. n. 72/2026 del 21 aprile 2026, evidenzia che, in attesa della ricognizione e del riordino dei terreni gravati da uso civico in itinere sul territorio comunale, non è possibile stabilire se la particella n. 209 del foglio 14 sia o meno assoggettata a tale regime, ai sensi del Regio Decreto n. 332/1928 e della Legge Regionale Calabria n. 18/2007 e successive modifiche e integrazioni.

Pertanto, allo stato degli atti e delle certificazioni disponibili, non è possibile escludere né confermare la presenza di eventuali diritti di uso civico insistenti sul bene.



In conclusione, sulla base della documentazione esaminata, non risultano diritti di censo o livello, mentre permane un margine di incertezza in ordine alla eventuale esistenza di usi civici, nei limiti e con le precisazioni sopra riportate.

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'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita e dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale depositata in data 21/10/2005 (prot. CZ0127580) e il titolo edilizio disponibile, rappresentato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 179 del 28/10/2023, emergono alcune difformità riconducibili esclusivamente alla diversa distribuzione interna degli spazi, senza alterazione della volumetria, della sagoma o dei prospetti dell'unità immobiliare.

In particolare, si riscontra che una camera da letto è stata ridotta in favore dell'ampliamento del soggiorno e che la parete divisoria originariamente esistente tra soggiorno e cucina è stata rimossa, determinando la realizzazione di un ambiente unico con angolo cottura di tipo open space. Tali modifiche, pur incidendo sulla distribuzione funzionale degli ambienti, non comportano variazioni urbanisticamente rilevanti sotto il profilo volumetrico o strutturale.

Ulteriori difformità di minore entità riguardano la conformazione di un tramezzo interno, rappresentato nella planimetria catastale con andamento lineare ad angolo retto, mentre nello stato di fatto risulta realizzato con andamento curvilineo, a sviluppo arcuato. Trattasi di



modifica di natura meramente esecutiva, priva di incidenza sulla consistenza e sulla destinazione d'uso dei locali.

Alla luce di quanto sopra, l'unità immobiliare può ritenersi sostanzialmente conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio, presentando tuttavia difformità interne riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

Tali difformità risultano sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria del tipo CILA ai sensi della normativa vigente, con contestuale aggiornamento della planimetria catastale mediante variazione DOCFA, al fine di allineare lo stato di fatto con gli atti catastali.

In conclusione, l'immobile risulta regolarizzabile sotto il profilo urbanistico ed edilizio, con interventi di natura esclusivamente amministrativa, consistenti nella presentazione di CILA in sanatoria e nella conseguente variazione catastale.

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 »

Le difformità rilevate, consistenti in modifiche alla distribuzione interna degli ambienti, risultano riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in assenza di titolo abilitativo e sono



sanabili mediante presentazione di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, con contestuale aggiornamento catastale.

Per tale pratica è prevista una sanzione amministrativa pari a euro 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria comunali pari a euro 50,00, mentre le spese tecniche possono essere stimate in euro 750,00.

Sotto il profilo catastale, sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria mediante presentazione di pratica DOCFA, al fine di allineare lo stato di fatto con le risultanze catastali. Per tale adempimento sono dovuti i tributi catastali nella misura di euro 50,00, oltre al compenso professionale stimato in euro 350,00.

La regolarizzazione dell'immobile richiede pertanto esclusivamente adempimenti di natura amministrativa, consistenti nella presentazione di CILA in sanatoria e nella successiva variazione catastale, con costo complessivo stimato in euro 2.000,00 (spese tecniche con iva e accessori) e pratica catastale DOCFA pari a euro 500,00 (spese tecniche con iva e accessori), per complessivi euro 2.500,00.

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 gli impianti ordinari a servizio dell'unità immobiliare, quali impianto elettrico, idrico-sanitario, gas e impianto di climatizzazione invernale. Tuttavia, non è stata esibita né acquisita alcuna documentazione attestante la conformità degli stessi ai sensi del D.M. n. 37/2008.

In particolare, non è stato reperito il libretto di impianto termico, documento obbligatorio per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi del D.P.R. n. 74/2013. Tale carenza non consente il rilascio dell'A.P.E.



ASTE
GIUDIZIARIE®

3. CONCLUSIONI

Si riassumono in maniera sintetica gli elementi più rilevanti finalizzati a dare un quadro di lettura immediato della presente relazione:

- Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da quattro vani catastali per una superficie catastale totale di mq 87 (escluse aree scoperte mq 82), ubicato in Sella Marina (CZ), via Fratelli Bandiera, snc, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 14, particella 209, sub. 6, categoria A/3, classe 1, rendita € 165,27;
- Lotto unico;
- Edificato in forza di concessione edilizia in sanatoria n. 179 del 28/10/2023; lo stato di fatto risulta difforme per lievi modifiche alla distribuzione interna degli ambienti; tali difformità risultano sanabili mediante CILA in sanatoria e successiva variazione catastale;
- Proprietà esclusiva dell'esecutato Sig. [REDACTED] per la piena proprietà;
- Appartamento in condominio formalmente non costituito;
- **Valore** di mercato stimato: **€ 78.600,00;**
- Costo di regolarizzazione urbanistico-catastale **€ 2.500,00;**
- Valore al netto delle regolarizzazioni: €76.100,00;
- APE non rilasciabile;

Lamezia Terme, 04/05/2026

L'Esperto stimatore
Arch. Pasquale Falvo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

