

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO SEZIONE PRIMA CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ESPR. 55/2024

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

CREDITORE PROCEDENTE:

GUBER BANCA SPA - CON GLI AVVOCATI EMILIO MARTUCCI E ALESSANDRO MARSICO

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

0

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1.	Premessa	3
2.	Analisi dei documenti depositati art. 567	8
SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”		
3.	Risposta al 1° punto del quesito riguardante l’identificazione e la descrizione del bene sito nel comune di Catanzaro	11
3.1	Dati catastali del bene sito nel comune di Catanzaro	11
3.2	Descrizione del bene sito nel comune di Catanzaro	15
3.3	L’eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata del bene sito nel comune di Catanzaro	22
4.	Risposta al 1° punto del quesito riguardante l’identificazione e la descrizione dei beni siti nel comune di Sellia Marina	23
4.1	Dati catastali dei beni siti nel comune di Sellia Marina	23
4.2	Descrizione dei beni siti nel comune di Sellia Marina	27
4.3	L’eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata dei beni siti nel comune di Sellia Marina	41
5.	Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà	42
6.	Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso	43
7.	Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati	44
8.	Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione	45
9.	Risposta al 7° punto del quesito riguardante l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell’acquirente	46
10.	Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico	49
11.	Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica del bene sito nel comune di Catanzaro	51
11.1	Destinazione urbanistica e relative prescrizioni del bene sito nel comune di Catanzaro	51
11.2	Regolarità edilizia del bene sito nel comune di Catanzaro	52
12.	Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica del bene sito nel comune di Sellia Marina	57
12.1	Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni siti nel comune di Sellia Marina	57
12.2	Regolarità edilizia dei beni siti nel comune di Sellia Marina	58
13.	Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive	64
14.	Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.	65
SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”		
15.	Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima	71
15.1	Criterio di stima dei fabbricati	73
15.2	Stima del valore di mercato del bene sito nel comune di Catanzaro	78
15.3	Stima del valore di mercato dei beni siti nel comune di Sellia Marina	85
16.	Conclusioni	92

SEZIONE 3 – ALLEGATI

Allegato 1 - Operazioni peritali; comunicazioni e verbali



Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro

Allegato 3 - Documentazione estratta presso il Comune di Sellia Marina

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 5 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 6 - Estratti notarili

Allegato 7 - Estratti amministratore condominiale

Allegato 8 - Dossier fotografico

Allegato 9 - Elaborati grafici

Allegato 10 - Quotazioni immobiliari

Allegato 11 - A.P.E.



Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 06/05/2025 incarico dalla **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.55/2024 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "due diligence" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario esterno l'**Avv. Amalia GARZANITI**.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

"Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) ***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
- 2) ***il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***
- 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;***
- 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);***
- 5) ***al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
- 6) ***in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;***
- 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;***

- 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;**
- 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;**
- 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;**
- 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 preteso di € 200,00.**

Il Giudice dell'Esecuzione:

- Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi **breve relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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 al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.
- Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art.173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (11/09/2025) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.
- Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.
- Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si

ASTE
GIUDIZIARIE®

intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 07/05/2025 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso i beni pignorati, previo invio di comunicazione sopralluogo effettuata a mezzo PEC ai difensori del creditore precedente e degli esecutati.

✚ **1° sopralluogo** - In data 22/05/2025 alle ore **9:00** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento sito nel comune di Catanzaro alla via Marcantonio Colonna n.3, e censito al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: foglio 101, particella 163, subalterno 3.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ [REDACTED] in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ Francois CAVIGLIANO in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **9:33**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione.

✚ **2° sopralluogo** - In data 22/05/2025 alle ore **10:15** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti nel comune di Sellia Marina alla via Venezia n.45-47 – località "Piano D'Agazio", e censiti al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: foglio 7, particella 825, subalterni 4 e 6.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓ [REDACTED] in qualità di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ Francois CAVIGLIANO in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione dell'unità immobiliare e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **11:10**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione.

Le comunicazioni ed i verbali operazioni peritali di cui sopra, sono riportati nell'*Allegato 1*.

In data 28/05/2025 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.

Sono stati effettuati i seguenti **accessi agli uffici preposti**, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi *on line* disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta ai quesiti.

✓ Comune di Catanzaro – Settore Anagrafe

In data 07/05/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificati di stato di famiglia e residenza.

In data 09/05/2025 sono stati rilasciati dall'ufficio, a mezzo PEC, i certificati richiesti.

✓ Comune di Catanzaro – Settore Urbanistica

In data 08/05/2025, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice univoco SUE n.11085 - protocollo n.312129). In data 27/05/2025 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato n.168 del 27/05/2025.

✓ Comune di Catanzaro – Settore Edilizia Privata e SUE

In data 08/05/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso atti acquisita al protocollo n.47749 del 09/05/2025. In data 26/05/2025, lo scrivente si è recato presso la copisteria convenzionata con l'Ente ed ha ritirato la documentazione richiesta.

La documentazione estratta presso il *Comune di Catanzaro* è riportata nell'*Allegato 2*.

✓ Comune di Sellia Marina – Ufficio Anagrafe

In data 07/05/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificati di stato di famiglia e residenza. In data 09/05/2025 sono stati rilasciati dall'ufficio, a mezzo PEC, i certificati richiesti.

✓ Comune di Sellia Marina – Settore Urbanistica

In data 08/05/2025, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice univoco SUE n.1655 - protocollo n. 312224). In data 26/05/2025 è stato rilasciato dall'ufficio, a mezzo PEC, il certificato n.65 del 26/05/2025.

✓ Comune di Sellia Marina – Ufficio Tecnico

In data 26/05/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo n.8619 del 27/05/2025. In data 20/06/2025 è stato inoltrato a mezzo PEC sollecito evasione richiesta di accesso agli atti acquisita al protocollo n.10436 del 20/06/2025. In data 24/06/2025 è stata rilasciata dall'ufficio, a mezzo PEC, la documentazione richiesta.

La documentazione estratta presso il *Comune di Sellia Marina* è riportata nell'*Allegato 3*.

✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

In data 08/05/2025 e 23/05/2025 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo **SISTER¹**, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 4*.

✓ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare

❖ In data 08/05/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita al protocollo dell'agenzia n.54190 del 12/05/2025. L'ufficio ha riscontrato a mezzo PEC la richiesta con nota protocollo n.56137 del 14/05/2025.

❖ In data 25/06/2025 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo **SISTER**, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 5*.

✓ Estratti notarili

❖ Studio Notarile Rocco GUGLIELMO

In data 08/05/2025, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di compravendita repertorio n.124326 del 19/07/2005. In data 26/05/2025 è stata rilasciata, a mezzo mail, copia del suddetto atto.

❖ Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro

¹ **SISTER (Sistema Territorio)** è il portale web con il quale l'*Agenzia delle Entrate* (ex *Agenzia del Territorio*) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data 08/05/2025, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita Notaio Antonio TETI del 22/07/1975 repertorio n.150035
- Atto di Donazione Notaio Andrea TETI del 03/11/1983 repertorio n.1911
- Atto di compravendita Notaio Antonio BARBIERI del 10/01/1981 repertorio n.60048

In data 20/05/2025 è stata rilasciata copia dei suddetti atti a mezzo PEC.

❖ Studio Notarile Pasquale Salvatore PLACIDA

In data 22/05/2025, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di compravendita repertorio n.8673 del 06/02/2019. In data 26/05/2025 è stata rilasciata, a mezzo mail, copia del suddetto atto.

La documentazione estratta presso *Notai* è riportata nell'*Allegato 6*.

✓ Estratti Amministratore di Condominio – Avv. Alessandro MIGLIACCIO

In data 22/05/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni condominiali. L'amministratore ha riscontrato la richiesta con PEC del 10/06/2025

La documentazione estratta presso l'*Amministratore di Condominio* è riportata nell'*Allegato 7*.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. Analisi dei documenti depositati art. 567 c.p.c.

“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei [...]”

In relazione al precitato controllo, nel fascicolo d’ufficio si è riscontrato quanto segue:

✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- È presente la Relazione Notarile Catastale - Ipotecaria Ventennale del Notaio Andrea GALLERI (*Allegato 6*), sede in Brescia, inerente alle formalità a carico degli esecutati a tutto il 30/05/2025. In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti ai beni pignorati ubicati in Catanzaro e Sellia Marina (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
 - BENE A – Catanzaro - foglio 101 – particella 163 – subalterno 3 – categoria A/3 - proprietà per 1/1 di [REDACTED];
 - BENE B – Sellia Marina - foglio 7 – particella 825 – subalterno 4 – categoria F/5 - proprietà per 1/1 di [REDACTED];
 - BENE C – Sellia Marina - foglio 7 – particella 825 – subalterno 6 – categoria A/2 - proprietà per 1/1 di [REDACTED];
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 29/12/2015 ai numeri 15173/1493 a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA e **contro** [REDACTED] gravante *"inter alia"* il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/2 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 24/02/2016 ai numeri 2349/214 a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA e **contro** [REDACTED] gravante *"inter alia"* il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile BENE A nonché dell’immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/2 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;
- ❖ IPOTECA LEGALE iscritta a Catanzaro il 14/11/2016 ai numeri 14916/1759 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA e **contro** [REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile BENE A;
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 15/12/2016 ai numeri 16371/1971 a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA e **contro** [REDACTED] gravante *"inter alia"* il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/6 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 15/12/2016 ai numeri 16372/1972 a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA e **contro** [REDACTED] gravante *"inter alia"* il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/6 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;
- ❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 27/05/2024 ai numeri 7908/6650 a favore di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. e **contro** [REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili BENE A e BENE B nonché il diritto di piena proprietà, per quota proporzionale alla proprietà esclusiva, degli immobili BENE C.



✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, risultano allegati estratto di mappa catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni e planimetria catastale dei beni siti nel comune di Catanzaro e di Sella Marina.

La documentazione prevista dall'art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

L'ispezione ipotecaria (*Allegato 5*), eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 25/06/2025 sugli immobili pignorati, non ha evidenziato ulteriori formalità.





SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”

10



3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione del bene sito nel comune di Catanzaro

“L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);”.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del bene sito nel comune di Catanzaro. Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 6)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 7*):

❖ TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

❖ TAVOLA 2 - RILIEVO

3.1 Dati catastali del bene sito nel comune di Catanzaro

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile) e con riferimento allo stralcio di mappa riportato in **Figura 1**, il bene oggetto di pignoramento è sito nel comune di Catanzaro e viene catastalmente individuato nel modo seguente:

- **BENE A** - foglio 101 – particella 163 – subalterno 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie 93 mq (93 mq escluse aree scoperte) – via Marcantonio Colonna n.3 – piano T – interno 2.

11

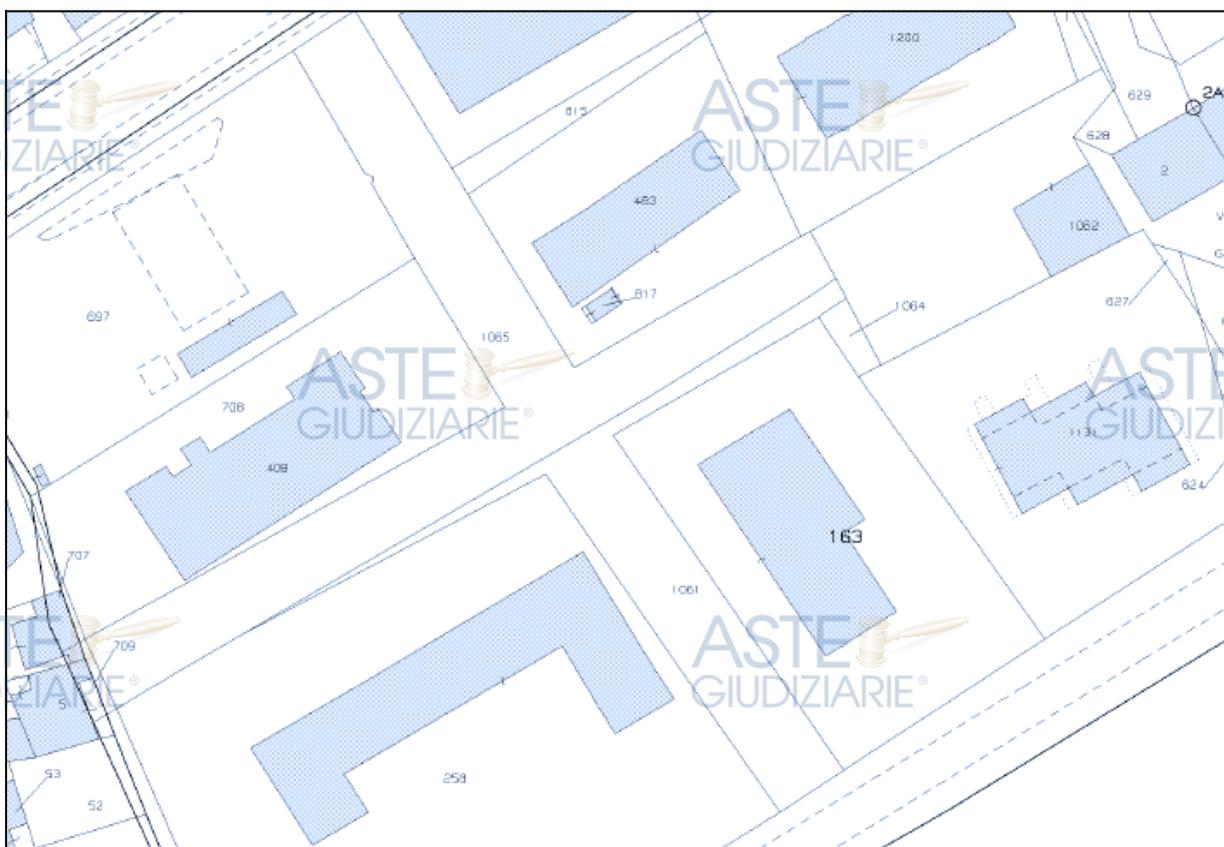


Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 101 del comune di Catanzaro

ed in parte con vano

ascensore (BCNC - subalterno 1).

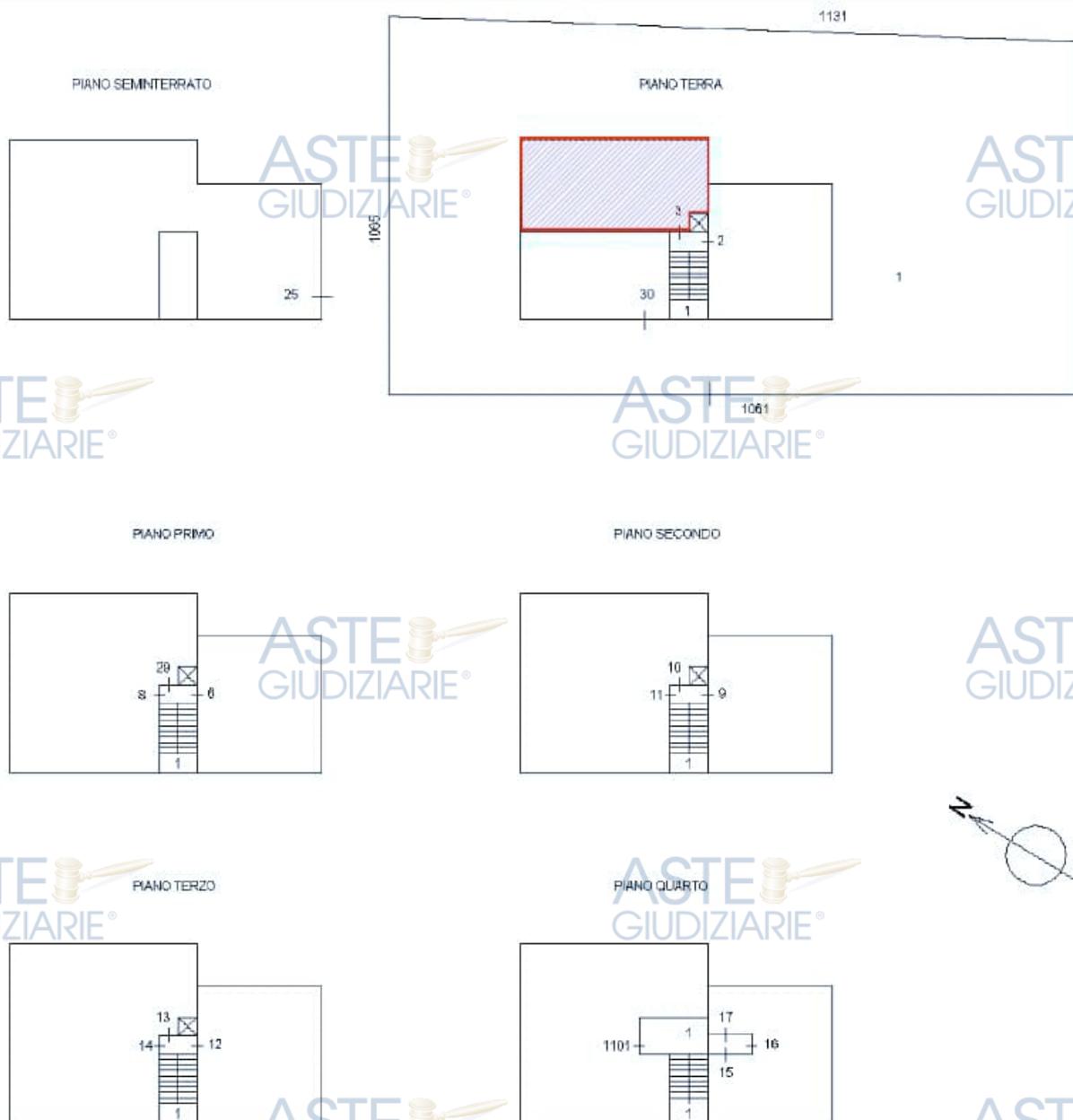


Figura 3 – Elaborato planimetrico particella 163 del foglio 101 del comune di Catanzaro – In rosso il subalterno 3

Dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, il subalterno 3 risulta intestato ai seguenti soggetti:

- [Redacted] – proprietà per 1/1 – **esecutato**.

Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'unità immobiliare (Figura 4).

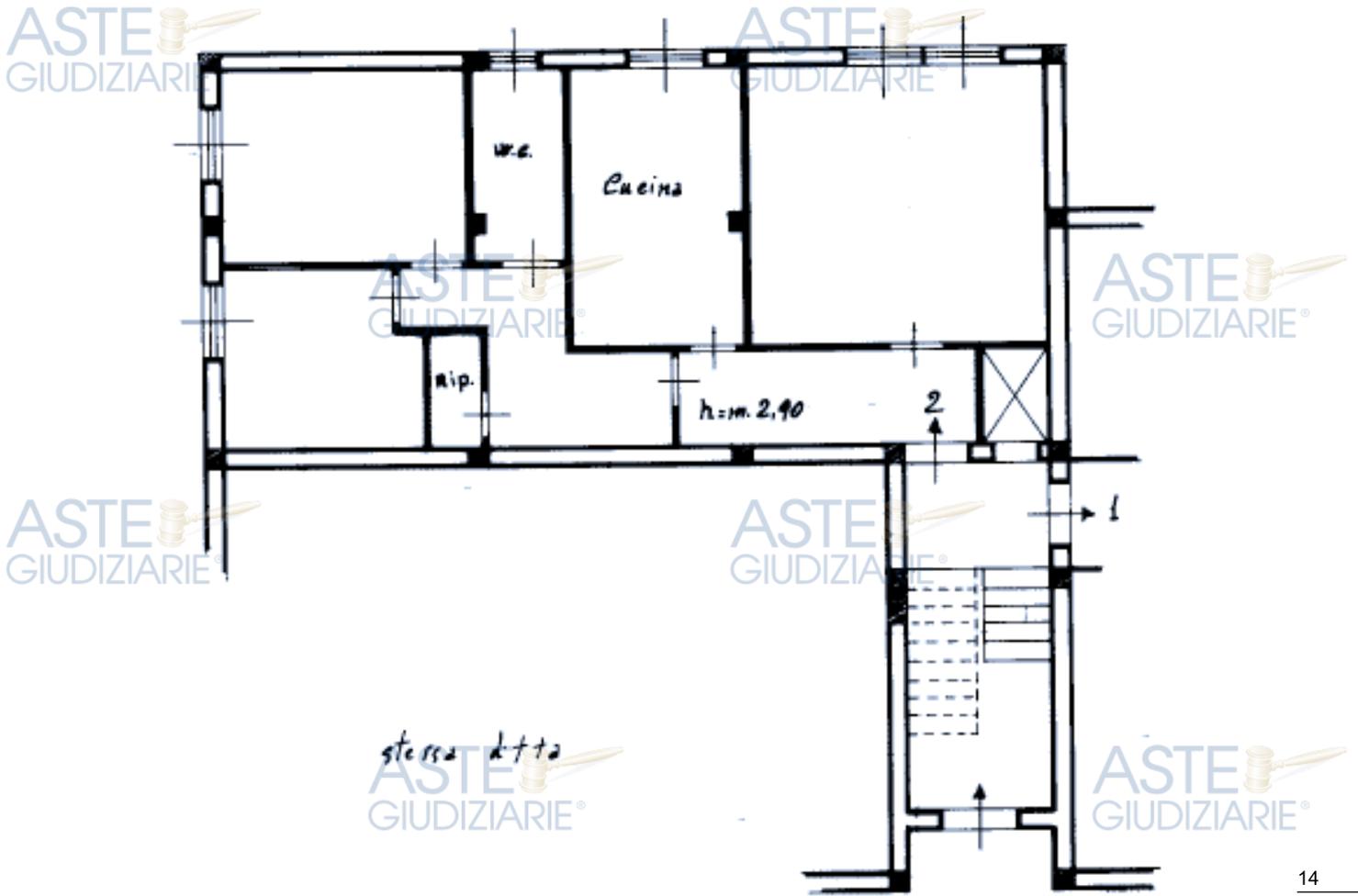


Figura 4 – Planimetria catastale foglio 101 del comune di Catanzaro, particella 163, subalterno 3

ASTE GIUDIZIARIE®

3.2 Descrizione del bene sito nel comune di Catanzaro

Antica città collinare, Catanzaro è sede del governo regionale e di importanti funzioni direzionali, ha un'economia basata sul terziario, sull'industria e, in minor misura, sulle attività rurali.

La popolazione catanzarese, si divide tra il centro storico e alcuni importanti quartieri: Gagliano, Santa Maria e Lido.

Il suo territorio si stende dalle pendici della Presila alla costa ionica (da 664 metri di quota fino al livello del mare). L'abitato ha un andamento piano-altimetrico collinare.

Crocevia tra le strade statali nn. 19 delle Calabrie, 109 bis della Piccola Sila, 280 dei Due Mari e 19 quater delle Calabrie, ha un casello autostradale (Lamezia Terme-Catanzaro) sulla A3 Salerno-Reggio Calabria, distante 33 km.

La sua stazione ferroviaria è sulla linea Lamezia Terme-Catanzaro Lido; l'aeroporto internazionale di Lamezia Terme (33 km dal centro cittadino, collegato con ferrovia, navette e raccordo autostradale) garantisce collegamenti giornalieri con Roma e Milano nonché collegamenti settimanali con Paesi europei; quello di Napoli/Capodichino dista 411 chilometri. Il porto mercantile è a 66 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 158 e 146 km.

La sua straordinaria posizione baricentrica, al centro della Calabria, e la sua vicinanza a un ricco patrimonio paesaggistico e storico-archeologico ne fanno un punto di riferimento per gli itinerari turistici e culturali oltre che polo di gravitazione per i comuni della provincia.

La sua economia è trainata soprattutto dal terziario, con un articolato apparato ricettivo, una vasta rete distributiva e un efficiente comparto dei servizi.

Non mancano, comunque, le tradizionali attività rurali. L'industria, a sua volta, è rappresentata da numerose aziende, che operano nei più svariati comparti.

Sede di Usl, di distretto scolastico e di Apt, dispone di scuole di ogni ordine e grado, di farmacie, ospedali, cliniche e poliambulatori e di un buon numero di biblioteche, musei e pinacoteche.

È inoltre sede dell'Università statale "Magna Grecia" con le sue tre facoltà principali di medicina, farmacia e giurisprudenza, dell'Isef, dell'Accademia di Belle Arti, della Corte d'Appello, dell'Ufficio scolastico regionale, dei principali uffici statali, di stazioni televisive interregionali, delle sedi regionali di Ansa e Agi.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel comune di Catanzaro all'interno della frazione Lido, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate.



Figura 6 - Diramazione di via Marcantonio Colonna dalla SS106 Jonica



Figura 7 – Via Marcantonio Colonna e accesso al civico n.3

L'ingresso al fabbricato avviene a mezzo corte comune (il subalterno 1) recintata su tutti i lati e dotata di accesso pedonale e carrabile.

Il portone di ingresso al fabbricato risulta ubicato ad un livello superiore della corte dalla quale è raggiungibile a mezzo n.5 gradini. Dal portone di ingresso a mezzo una rampa di scala si raggiunge il piano terra (rialzato) ove sono ubicati il vano ascensore e gli ingressi ai subalterni 2 e 3 (quest'ultimo oggetto di esecuzione).



Figura 8 - Ingresso BENE A

Il fabbricato, di forma regolare, si sviluppa su più livelli ha copertura a falde e si presenta in buone condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme e di dettaglio di seguito riportate.



Figura 9 - Vista di insieme del fabbricato

L'unità immobiliare si sviluppa su di un solo livello posto al piano terra rialzato. Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ben distribuita. In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano INGRESSO-SOGGIORNO dal quale a mezzo corridoio si accede al vano CUCINA e ad un piccolo DISIMPEGNO; quest'ultimo distribuisce i vani LETTO1, LETTO2, WC e RIPOSTIGLIO.

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio è ben studiato: oltre a possedere un ottimo riscontro d'aria ed ottima luminosità, per la presenza degli affacci su tutti i lati esterni opposti, le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte", una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in uno stato di conservazione sufficiente.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate; soffitto pitturato.

Le pareti del WC e parzialmente quelle della CUCINA, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo con presenza di zanzariere, tapparelle in legno e veneziane in alluminio; si presentano tutti in mediocri condizioni. Gli infissi interni, in legno o legno e vetro sono in mediocri condizioni. Portoncino di ingresso in legno. Non sono presenti balconi.



Figura 10 - Infissi esterni BENE A



Figura 11 - Infissi interni BENE A

L'unità immobiliare non risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale, di cui si dirà al *paragrafo 14*.

Di seguito è riportata la planimetria per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

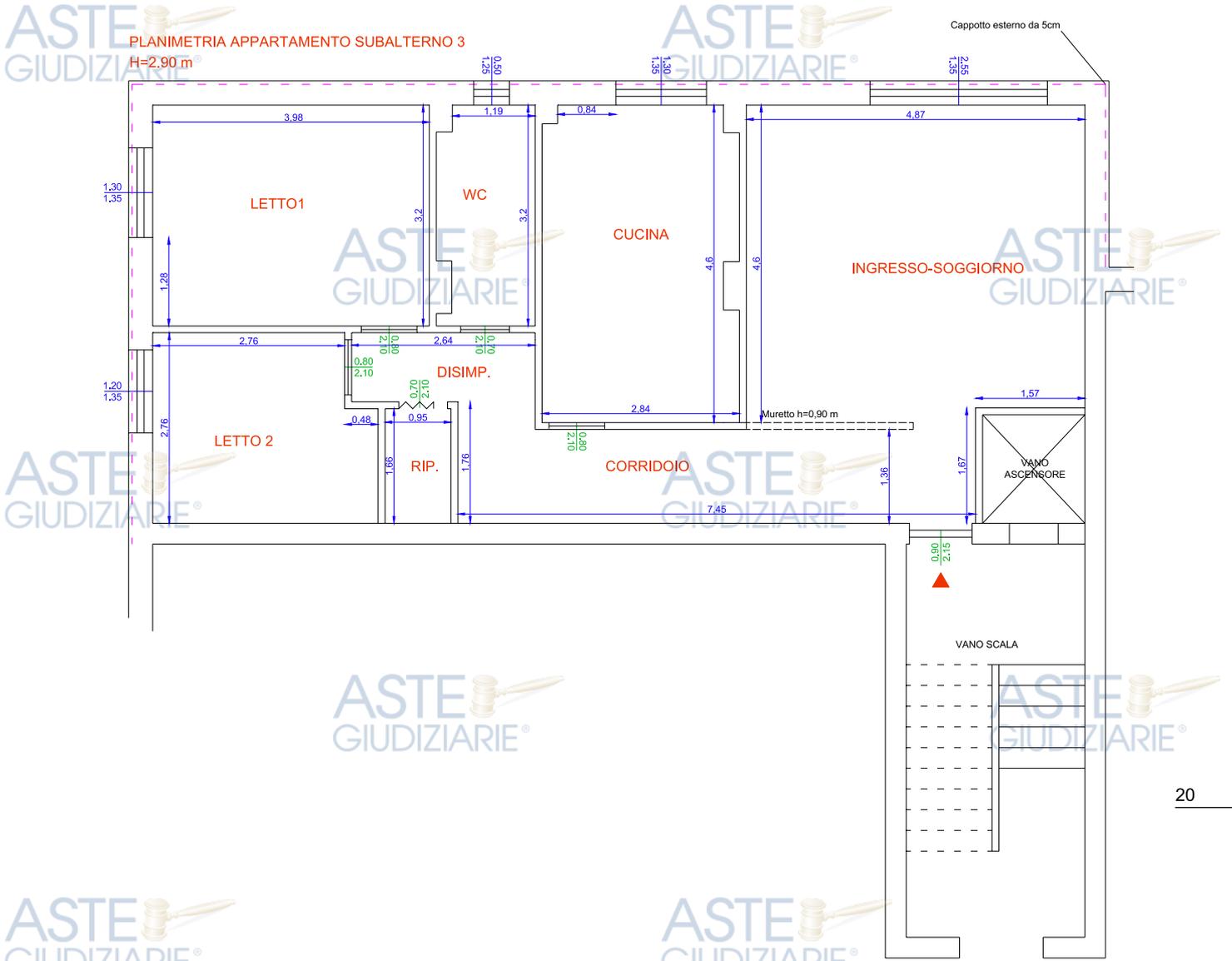


Figura 12 – Planimetria da rilievo BENE A

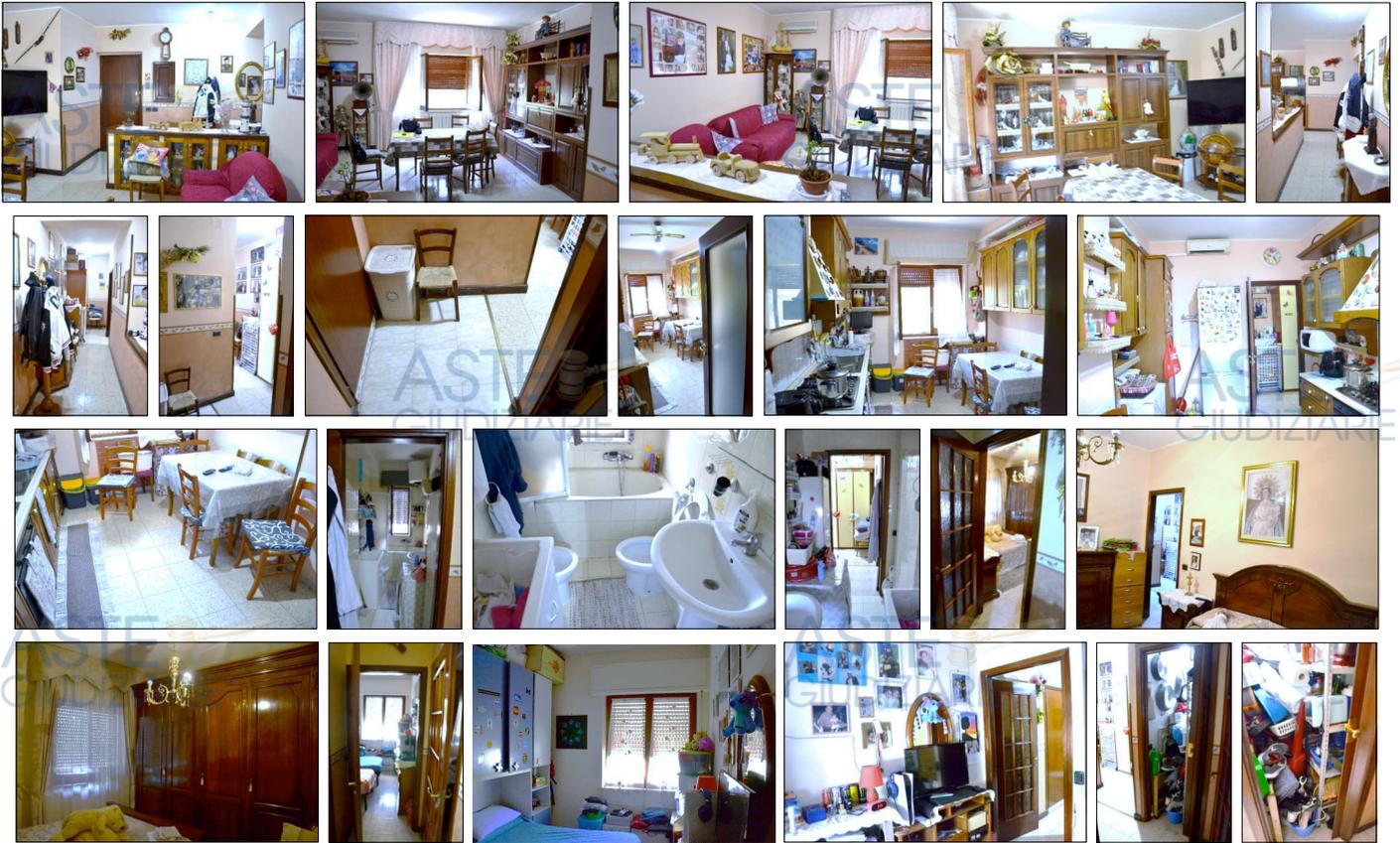


Figura 13 – Documentazione fotografica BENE A



Vico I Crotona, 21 – 88100 Catanzaro – C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - pec: danilo.isabello@ingpec.eu



3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata del bene sito nel comune di Catanzaro

Come risultante dall'atto di compravendita a mezzo del quale il bene è pervenuto all'esecutato (repertorio n.124326 del 19/07/2005 per Notaio Rocco GUGLIELMO), il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione "è stato realizzato in base ed in conformità della concessione edilizia n.2139/80 (pratica edilizia n.2139/1974) rilasciata dal sindaco di Catanzaro in data 18 novembre 1980 e volturata a nome di [REDACTED] il 13/10/1981 con autorizzazione n.884"; la ditta costruttrice è la parte venditrice.

Dal suddetto atto di compravendita, risulta inoltre quanto segue:

"Il fabbricato del quale fa parte il bene venduto è stato realizzato dalla Società venditrice su terreno acquistato con atto di compravendita ed appalto a rogito Notaio Antonio Barbieri da Borgia in data 10 gennaio 1981, registrato a Catanzaro il 26 gennaio 1981 al n.447 - Serie 1 e trascritto a Catanzaro il 9 febbraio 1981 al n.2477 - Vol.2880 R.G."

Dall'atto di vendita e appalto repertorio n.60048 del 10/01/1981 per Notaio Antonio BARBIERI risulta quanto segue:

"Il sig. [REDACTED] è proprietario esclusivo di un appezzamento di suolo edificatorio sito in Catanzaro Lido alla località Casciolino, avente una superficie di circa metri quadrati milleseicentoseventanta, a lui pervenuto per acquisto da [REDACTED] con rogito per Notar Antonio Teti del 22 maggio 1972 [...] e che con concessione edilizia n.2139 del 18 novembre 1980, lo stesso sig. [REDACTED] ha ottenuto l'autorizzazione a costruire su detto terreno un fabbricato di civili abitazioni non di lusso, della superficie coperta di circa metri quadrati duecentonovantacinque, e composto da: piano scantinato, piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano sottotetto; il tutto come risultante dal progetto esecutivo relativo alla concessione sopra menzionata [...] Il sig. [REDACTED] assumendo tutte le garanzie di legge e rinunciando all'ipoteca d'ufficio, vende e trasferisce con le riserve e le limitazioni in seguito specificate, alla società [REDACTED] che accetta ed acquista a mezzo del costituito suo rappresentante, il suddetto appezzamento di terreno destinato a suolo edificatorio [...] [REDACTED] a mezzo del costituito suo rappresentante, si obbliga a costruire su detto terreno il fabbricato di civili abitazioni, come previsto dal progetto relativo alla concessione edilizia menzionata in premessa, ed in conformità al progetto medesimo [...] L'immobile sopra descritto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e condizione di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, ed in particolare con i diritti derivanti dalla concessione edilizia sopra richiamata".

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l'immobile in oggetto sito nel comune di Catanzaro non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.

4. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni siti nel comune di Sellia Marina

“L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);”.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del bene sito nel comune di Sellia Marina. Per maggiori dettagli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 6)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 7*):

❖ TAVOLA 4 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

❖ TAVOLA 5 - RILIEVO

4.1 Dati catastali dei beni siti nel comune di Sellia Marina

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile) e con riferimento allo stralcio di mappa riportato in **Figura 14**, i beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Sellia Marina e vengono catastalmente individuati nel modo seguente:

- **BENE B** - foglio 7 – particella 825 – subalterno 4 – categoria F/5 – consistenza 180 mq – località Piano D'Agazio snc - piano 2;
- **BENE C** - foglio 7 – particella 825 – subalterno 6 – categoria A/2 – classe U – consistenza 9 vani – superficie 205 mq (178 mq escluse aree scoperte) – località Piano D'Agazio snc - piano T-1.

23

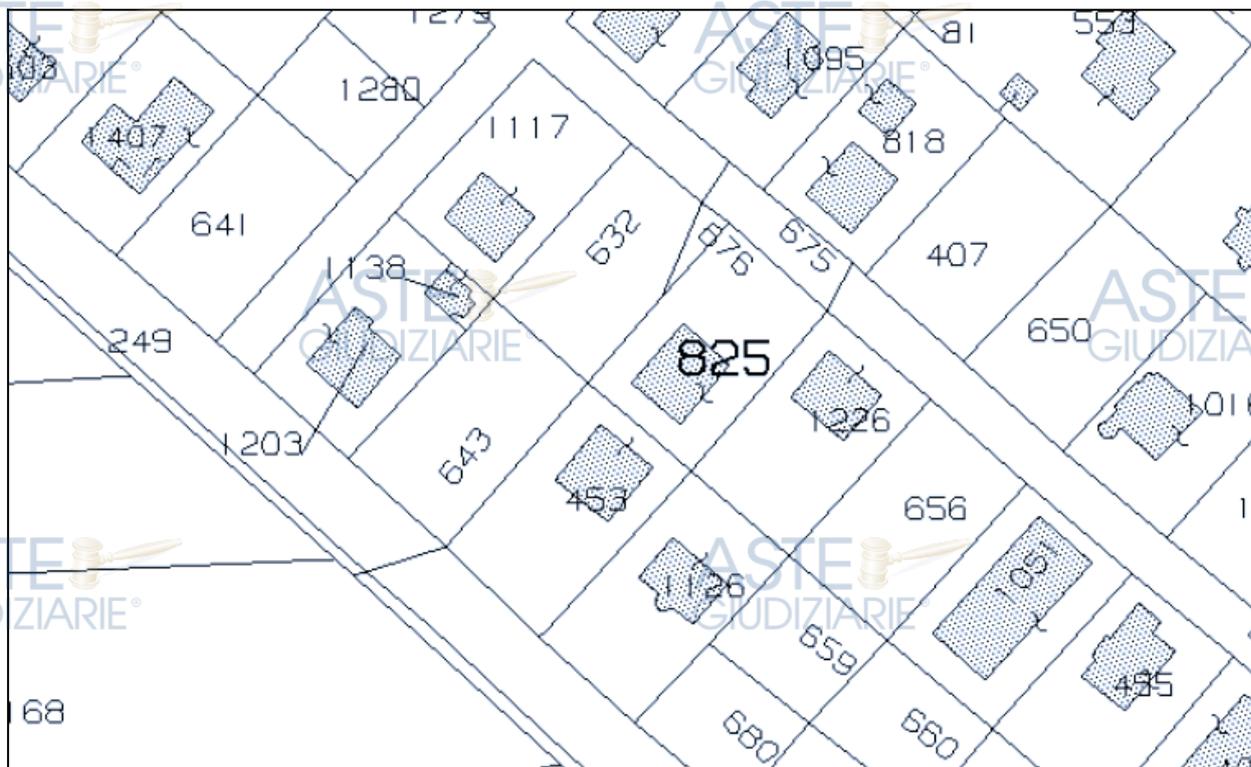


Figura 14 - Stralcio mappa catastale foglio 7 del comune di Sellia Marina

Come ravvisabile dall'elenco subalterni della particella 825, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 15**, l'edificio contenente l'unità immobiliare in oggetto, è costituito da tre piani fuori terra: il piano terra destinato a magazzini e locali deposito, l'intero piano primo ad abitazione ed il piano secondo costituito dal lastrico solare.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
SELLIA MARINA		7	825			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ.	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' piano d' agazio	SNC	T			MAGAZZINO-DEPOSITO
4	localita' piano d' agazio	SNC	2			LASTRICO SOLARE DI MQ 180
5	localita' piano d' agazio	SNC	T			B.C.N.C. CORTE AI SUB 1 E 4
6	localita' piano d' agazio	SNC	T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA
7	localita' piano d' agazio	SNC	T-1 - 2			B.C.N.C. VANO SCALA AI SUB 1-6-4

Figura 15 – Elenco Subalterni particella 825 del foglio 7 del comune di Sellia Marina

Il subalterno 5 che si sviluppa al piano terra, costituisce bene comune non censibile (corte).

Il subalterno 7 che si sviluppa su tutti i livelli, costituisce bene comune non censibile (vano scala).

Nel suo complesso la particella 825 presenta le seguenti coerenze:

- a NORD-OVEST parzialmente con la particella 876 e parzialmente con la particella 632;
- a SUD-EST con la corte del fabbricato individuato dalla particella 1226;
- a SUD-OVEST con la corte del fabbricato individuato dalla particella 453;
- a NORD-EST con la particella 675 che costituisce via Firenze.

24

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 825, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 16**, le coerenze delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono le seguenti:

BENE B – subalterno 4

- a NORD-EST parzialmente con vano scala (subalterno 7) e parzialmente con affaccio sulla corte (BCNC - subalterno 5);
- a SUD-OVEST e SUD-EST con affaccio sulla corte (BCNC - subalterno 5);
- a NORD-OVEST con affaccio sulla corte pertinenziale del subalterno 6.

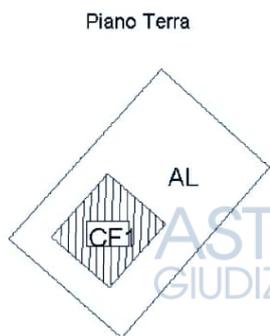
BENE C – subalterno 6

- a NORD-EST parzialmente con vano scala (subalterno 7) e parzialmente con affaccio sulla corte (BCNC - subalterno 5);
- a SUD-OVEST e SUD-EST con affaccio sulla corte (BCNC - subalterno 5);
- a NORD-OVEST con affaccio sulla corte pertinenziale del subalterno 6.

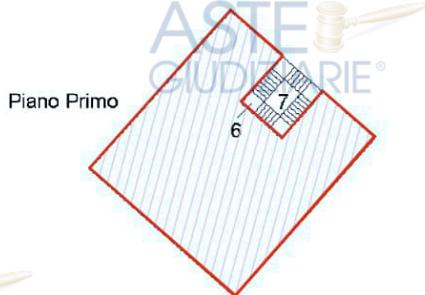
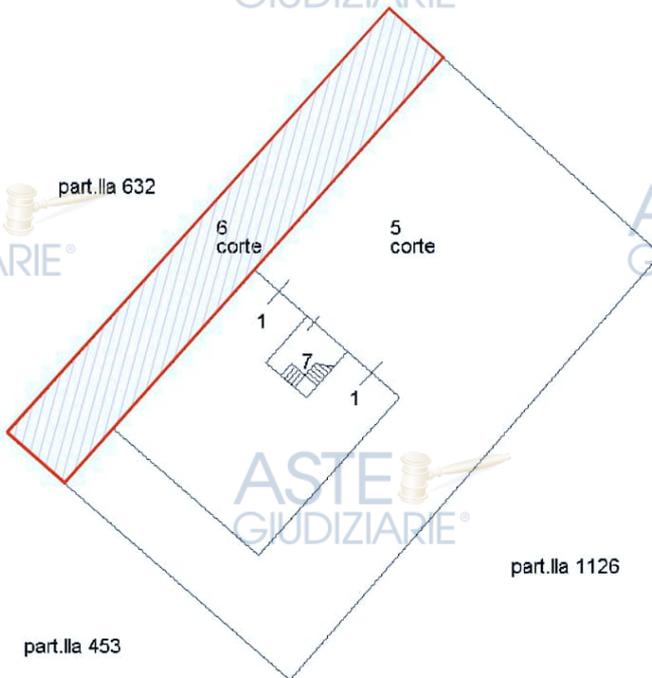
Dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, i subalterni 4 e 6 risultano intestati ai seguenti soggetti:

➤ [REDACTED] – *proprietà per 1/1 – esecutato.*

Di seguito viene riportata la planimetria catastale del subalterno 6 (**Figura 17 e Figura 18**), mentre non è presente quella del subalterno 4.

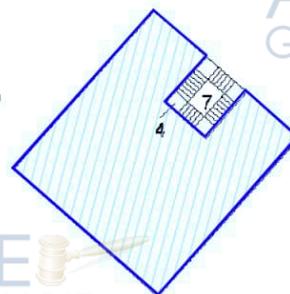


Piano Terra



Piano Primo

Piano Secondo



25

Figura 16 – Elaborato planimetrico particella 825 del foglio 7 del comune di Sellia Marina



Piano Terra

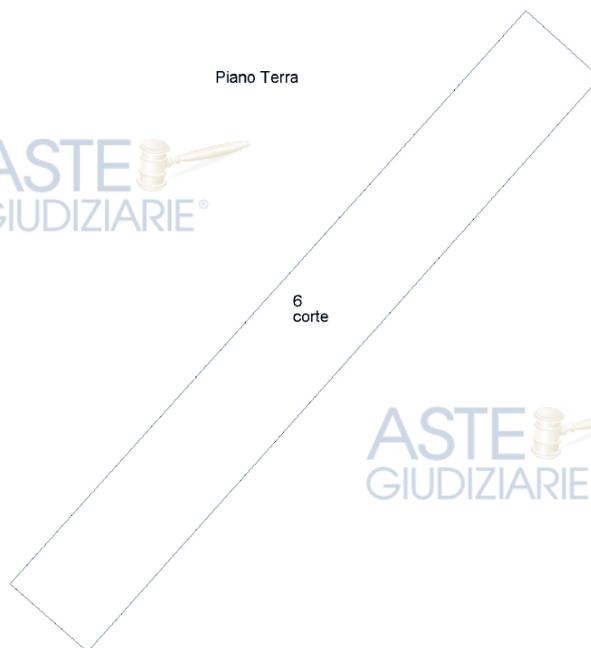


Figura 17– Planimetria catastale foglio 7 del comune di Sellia Marina, particella 825, subalterno 6 – PIANO TERRA (corte)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 18 – Planimetria catastale foglio 7 del comune di Sellia Marina, particella 825, subalterno 6 – PIANO PRIMO (appartamento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2 Descrizione dei beni siti nel comune di Sellia Marina

Centro rivierasco, di origini recenti, la cui economia si basa sull'agricoltura, sull'industria e sul turismo, che ne ha fatto un'apprezzata stazione balneare. I selliesi, che presentano un indice di vecchiaia inferiore alla media, sono distribuiti tra il capoluogo comunale, in cui si registra la maggiore concentrazione demografica, numerosissime case sparse e le località: Calabricata, La Petrizia, Serra, Uria e Feudo de Seta. Il territorio, classificato collinare, ha un profilo geometrico irregolare, con accentuate differenze di altitudine: si raggiungono i 500 metri di quota massima sul livello del mare. L'abitato, immerso in una suggestiva cornice paesaggistica, è interessato da una forte crescita edilizia, benché sia molto elevato il numero tanto delle stanze non occupate quanto dei posti letto messi a disposizione. Il suo andamento plano-altimetrico è vario. Si estende a nord-est della provincia, sulla costa ionica, nella pianura litoranea del golfo di Squillace, alla sinistra della fiumara Uria, tra Simeri Crichi, Soveria Simeri, Zagarise, Sersale e Cropani. A 51 km dal casello di Lamezia Terme-Catanzaro, che immette sull'autostrada A3 Salerno-Reggio Calabria, può essere raggiunta anche percorrendo la strada statale n. 106 Jonica, il cui tracciato si snoda ad appena un chilometro. Agevole si presenta pure il collegamento con la rete ferroviaria: la linea Taranto-Reggio di Calabria ha infatti uno scalo sul posto, situato soltanto a 3 km. L'aeroporto di riferimento si trova a 51 km; quello di Napoli/Capodichino è a 428 km. Il porto mercantile e turistico dista 50 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 176 e 164 km. Inserita in circuiti commerciali, ha nel capoluogo di provincia il principale polo di gravitazione per il commercio, i servizi e le esigenze di ordine burocratico-amministrativo

È sede di Pro Loco e di stazione dei carabinieri. L'economia locale, che non ha abbandonato l'agricoltura, si avvale, tra l'altro, della produzione di cereali, frumento, ortaggi, olivo e frutta, in particolare uva e agrumi; è praticato anche l'allevamento di bovini, suini, ovini e caprini. L'industria è costituita da aziende che operano nei comparti: alimentare (tra cui il lattiero-caseario), edile, metalmeccanico, dei materiali da costruzione, della lavorazione del legno e della fabbricazione di mobili e prodotti petroliferi raffinati. Il terziario si compone della rete commerciale (di dimensioni non rilevanti ma sufficiente a soddisfare le esigenze primarie della popolazione) e dell'insieme dei servizi, che comprendono quello bancario. Non si registra la presenza di strutture sociali, sportive e per il tempo libero degne di nota. Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria. Buona è la capacità ricettiva, offrendosi possibilità sia di ristorazione che di soggiorno. A livello sanitario è assicurato il servizio farmaceutico; per altre prestazioni occorre rivolgersi altrove.

Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione si trova nel comune di Sellia Marina all'interno della località "Piano D'Agazio" (cfr. Calabricata), come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate.

Il fabbricato è raggiungibile ed accessibile direttamente dalla via Firenze (civici n.45 e n.47) collegata con via Perugia e da questa, a mezzo via Calabricata, alla SS106.

La diramazione dalla SS106 è individuata dalla cerchiatura in giallo nell'ortofoto riportata in **Figura 21**.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 19 – Diramazione via Calabricata dalla SS106



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 20 – Via Firenze- civico n.45 accesso pedonale, civico n.47 accesso carrabile

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

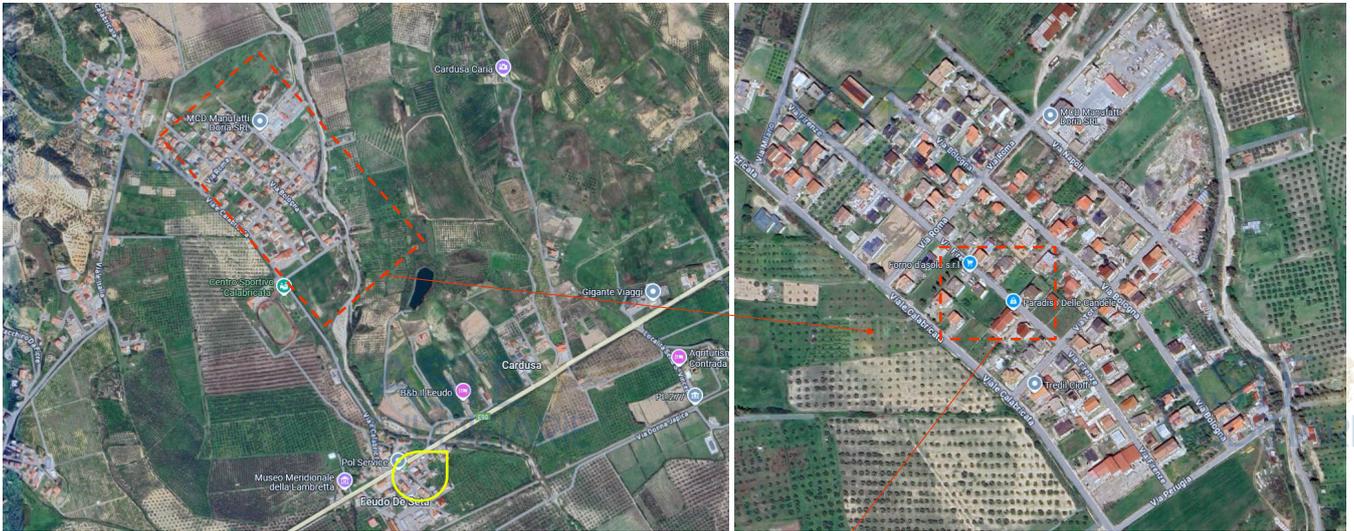


Figura 21 – Ortofoto con individuazione del fabbricato in oggetto sito nella località "Piano d'Agazio"



Vico I Crotona, 21 – 88100 Catanzaro – C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - pec: danilo.isabello@ingpec.eu



L'ingresso al fabbricato avviene a mezzo corte comune (il subalterno 5) che unitamente alla corte pertinenziale del subalterno 6 costituiscono un tutt'uno, risulta recintata su tutti i lati ed è dotata di accesso pedonale e carrabile.



Figura 22 – Corte comune (BCNC) – subalterno 5

Dal portone di ingresso a mezzo vano scala (subalterno 7) si raggiunge il piano primo ove è ubicato l'appartamento oggetto di esecuzione ed il piano secondo ove è ubicato il lastrico solare anch'esso oggetto di esecuzione.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 23 – Vano scala (BCNC) – subalterno 7

Il fabbricato, di forma regolare, si sviluppa su più livelli ha copertura piana e si presenta in discrete condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme e di dettaglio di seguito riportate. Le facciate esterne risultano intonacate ma non pitturate, ad esclusione del torrino vano scala che presenta la muratura a vista; sono presenti deterioramenti dell'intonaco con parziale armatura a vista in corrispondenza degli aggetti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 24 - Vista di insieme del fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

BENE B – Lastrico solare – subalaterno 4

Il subalaterno 4, posto al piano secondo, costituisce lastrico solare con presenza dei ferri di armatura di ripresa a vista. Risulta rivestito da guaina impermeabilizzante ed è privo di parapetti perimetrali.

Di seguito è riportata la planimetria per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.



Figura 25 – Documentazione fotografica BENE B

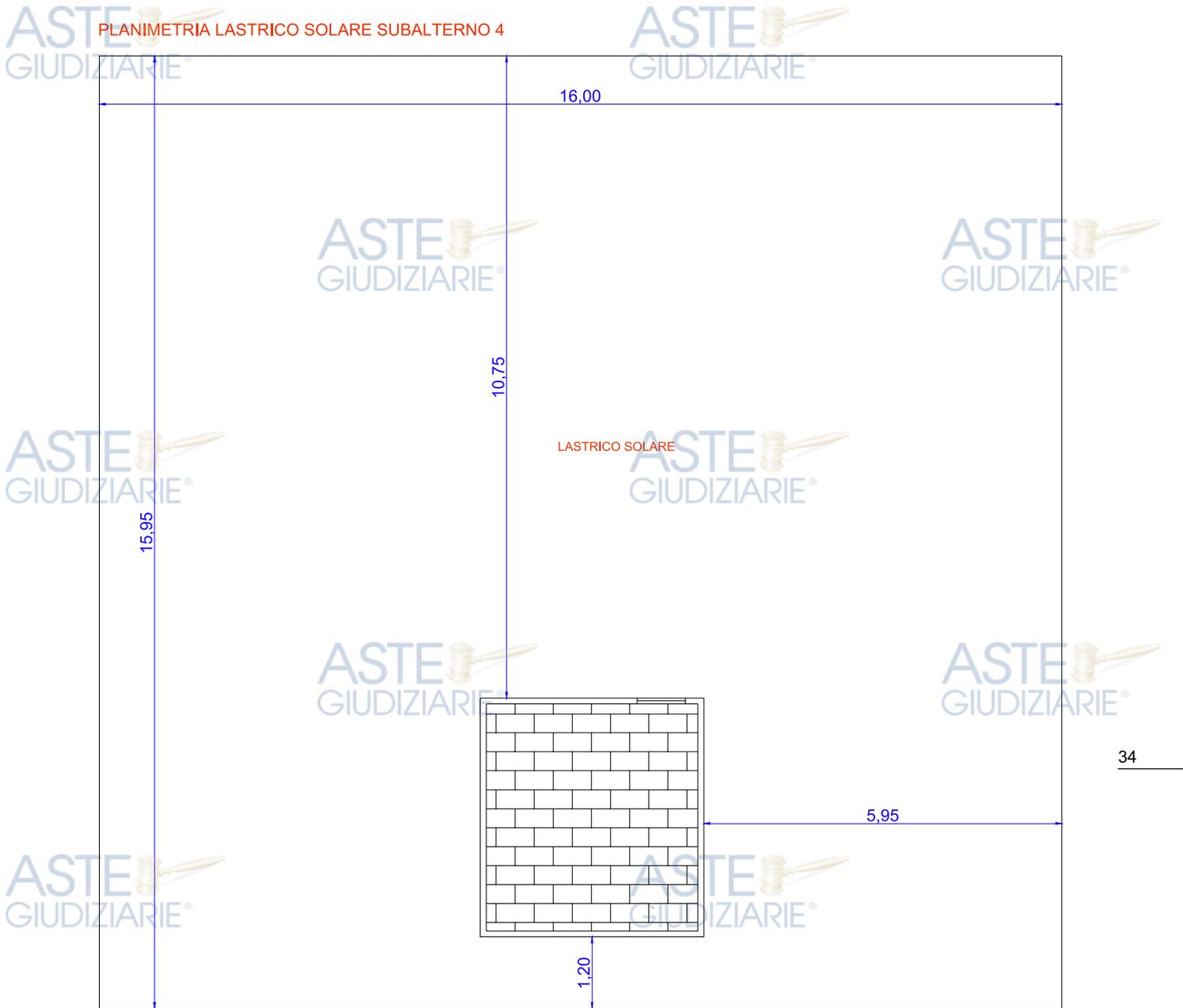


Figura 26– Planimetria da rilievo BENE A

BENE C – Appartamento – subalterno 6

L'unità immobiliare si sviluppa su di un solo livello posto al piano primo. Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare risulta ottimamente distribuita. In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede all'INGRESSO che conduce ad un DISIMPEGNO; da quest'ultimo frontalmente si accede al WC1, a sinistra si accede ad ampio SOGGIORNO-PRANZO con annessa CUCINA e LAVANDERIA, a destra si accede ad un CORRIDOIO che distribuisce la zona notte, costituita da LETTO1, LETTO2, LETTO3, e LETTO4 con bagno interno (WC2).

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio è ben studiato: oltre a possedere un ottimo riscontro d'aria ed ottima luminosità, per la presenza degli affacci su tutti i lati esterni opposti, oltre che per la presenza di balconi e/o verande su tutti i lati, le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte", una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Dal vano SOGGIORNO PRANZO si accede ad ampia VERANDA ed al BALCONE 1 e BALCONE 2



Figura 27 - Veranda - BENE C



Figura 28 – BALCONE1 e BALCONE2 – BENE C

Dal vano LETTO1 si accede al BALCONE3; dai vani LETTO2 e LETTO3 si accede al BALCONE4; dal vano LETTO4 si accede al BALCONE5 che si sviluppa ad angolo.



Figura 29 – BALCONE3 – BENE C



Figura 30 – BALCONE4 – BENE C



Figura 31 – BALCONE5 – BENE C



Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in uno ottimo stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate; soffitto pitturato.

Le pareti dei bagni e parzialmente quelle della CUCINA, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio e vetro camera con presenza di persiane; si presentano tutti in ottime condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in ottime condizioni. Portoncino di ingresso blindato.



Figura 32 - Infissi esterni BENE C



Figura 33 - Infissi interni BENE C

L'appartamento risulta dotato di corte pertinenziale esclusiva, posta al piano terra, costituita da una striscia di area posta sul lato NORD-OVEST.



Figura 34 – Area pertinenziale BENE C

L'unità immobiliare non risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale, di cui si dirà al *paragrafo 14*.

Di seguito è riportata la planimetria dell'appartamento per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

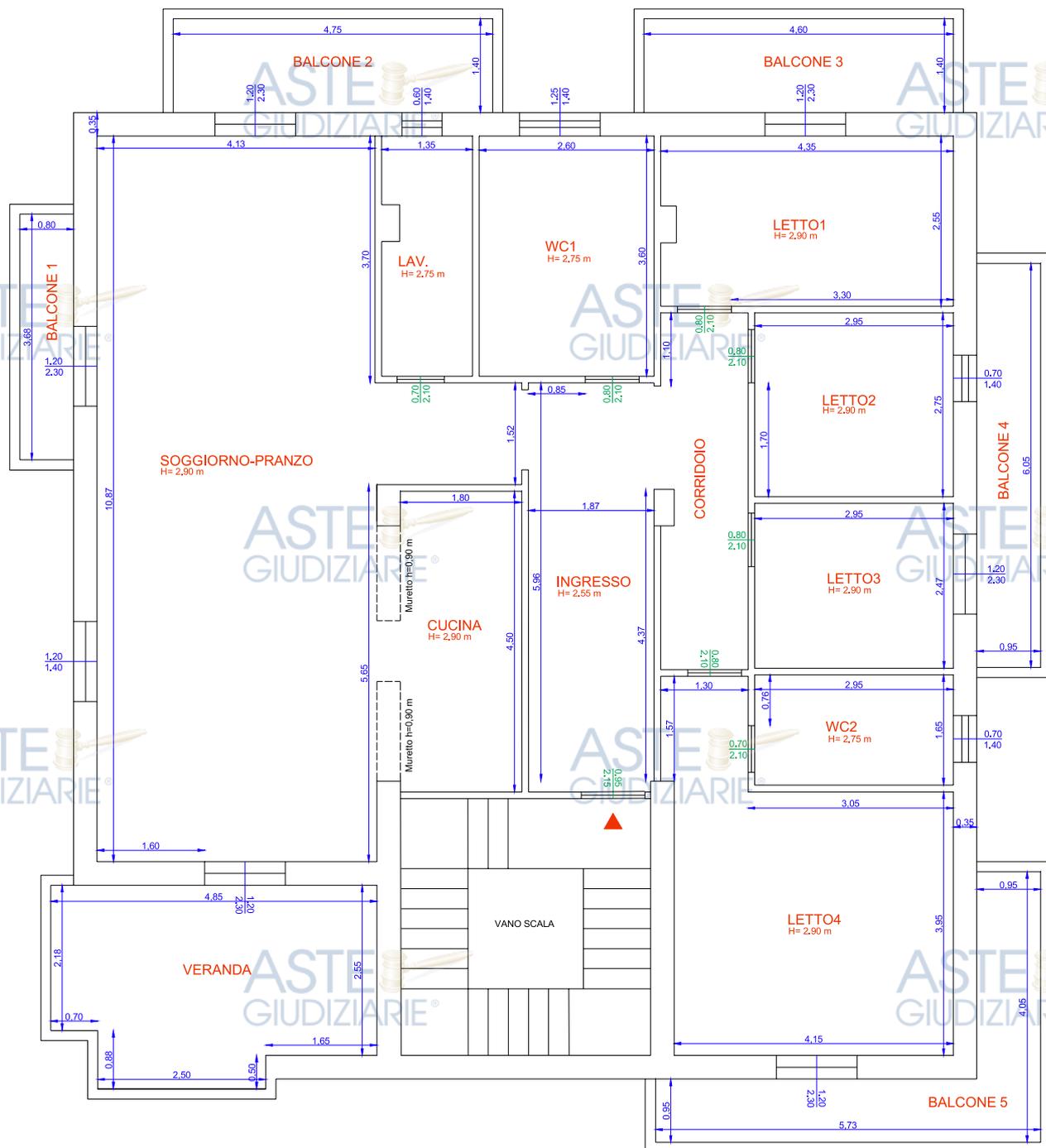


Figura 35 – Planimetria da rilievo BENE C - Appartamento

PLANIMETRIA CORTE SUBALTERNO 6

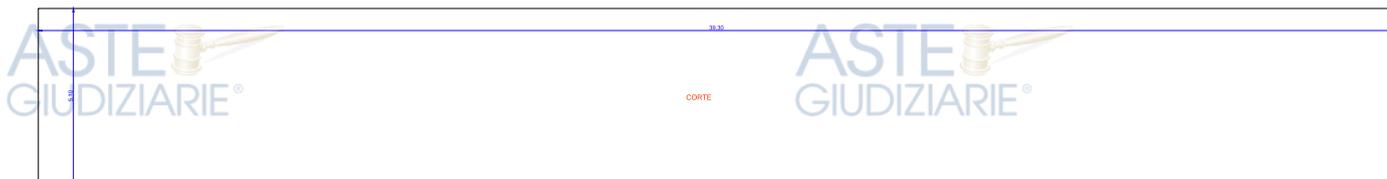


Figura 36 – Planimetria da rilievo BENE C - Corte



Figura 37 – Documentazione fotografica BENE C



Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro – C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabelldanilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu



4.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata dei beni siti nel comune di Sellia Marina

Come risultante dall'atto di compravendita a mezzo del quale l'esecutato ha venduto a soggetto terzo l'unità immobiliare posta al piano terra (repertorio n.8673 del 06/02/2019 per Notaio Pasquale Salvatore PLACIDA), per il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione "è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Sellia Marina la Concessione Edilizia in Sanatoria n.125/98 in data 19 novembre 1998, prot. n.6031 del 20/11/1988 a seguito della domanda presentata in data 30 novembre 1986 con prot. n.4545".

La suddetta concessione è stata rilasciata ad [REDACTED], genitore dell'esecutato. Ad [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, è pervenuto con atto di donazione repertorio n.1311 del 03/11/1983 per Notaio Andrea TETI, dal genitore [REDACTED]; a quest'ultimo il terreno è pervenuto con atto di compravendita repertorio n.150035 del 22/07/1975 per Notaio Antonio TETI.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, non risulta che gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per gli immobili in oggetto siti nel comune di Sellia Marina non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.

5. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

“Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari”.

BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO

BENE A - Foglio 101 – particella 163 – subalterno 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie 93 mq (93 mq escluse aree scoperte) – via Marcantonio Colonna n.3 - piano T – interno 2.

L'unità immobiliare risulta in esclusiva proprietà dell'esecutato:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1.

All'esecutato il BENE A è pervenuto con atto di compravendita repertorio n.124326 del 19/07/2005 per Notaio Rocco GUGLIELMO. Per tale bene non sono presenti comproprietari.

L'atto di compravendita estratto presso il Notaio Rocco GUGLIELMO sarà allegato alla relazione finale.

BENI SITI NEL COMUNE DI SELLIA MARINA

BENE B - foglio 7 – particella 825 – subalterno 4 – categoria F/5 – consistenza 180 mq – località Piano D'Agazio snc - piano 2;

BENE C - foglio 7 – particella 825 – subalterno 6 – categoria A/2 – classe U – consistenza 9 vani – superficie 205 mq (178 mq escluse aree scoperte) – località Piano D'Agazio snc - piano T-1.

Le unità immobiliari risultano in esclusiva proprietà dell'esecutato:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1

All'esecutato il BENE B ed il BENE C sono pervenuti con decreto di trasferimento in data 14/12/2010 n.2.12 6 di repertorio Tribunale di Catanzaro, trascritto a Catanzaro il 15/12/2010 ai n.ri 20286/13235.

Per tali beni non sono presenti comproprietari.

Gli atti di cui sopra sono riportati nell'Allegato 6.

6. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso

“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”.

BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO

BENE A - Foglio 101 – particella 163 – subalterno 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie 93 mq (93 mq escluse aree scoperte) – via Marcantonio Colonna n.3 - piano T – interno 2.

Dal certificato estratto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Catanzaro (Allegato 1), l’esecutato Domenico ESPOSITO risulta residente in Catanzaro alla via Marcantonio Colonna n.3/A.

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta occupato dall’esecutato.

Il bene oggetto di esecuzione costituisce abitazione principale dell’esecutato unitamente alla sua famiglia così costituita (giusto il certificato di stato di famiglia – Allegato 1):

- [REDACTED] (moglie);
- [REDACTED] (figlia)
- [REDACTED] (figlio)

Il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi.

BENI SITI NEL COMUNE DI SELLIA MARINA

BENE B - foglio 7 – particella 825 – subalterno 4 – categoria F/5 – consistenza 180 mq – località Piano D’Agazio snc - piano 2;

BENE C - foglio 7 – particella 825 – subalterno 6 – categoria A/2 – classe U – consistenza 9 vani – superficie 205 mq (178 mq escluse aree scoperte) – località Piano D’Agazio snc - piano T-1.

Da informazioni ricevute dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Sellia Marina (Allegato 1), risulta che l’esecutato [REDACTED] è residente in Sellia Marina alla via Firenze n.47.

Il BENE C unitamente al BENE B da considerarsi quale sua pertinenza oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta occupato dall’esecutato.

Il bene oggetto di esecuzione costituisce abitazione principale dell’esecutato unitamente alla sua famiglia così costituita (giusto il certificato di stato di famiglia – Allegato 1):

- [REDACTED] (padre)
- [REDACTED] (madre)
- [REDACTED] (sorella)

Il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi.

In data 08/05/2025 è stata comunque depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita in data 12/05/2025 al protocollo dell’agenzia n.54190) di verifica presso il Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, sui nominativi degli esecutati, dell’esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Con nota protocollo n.56137 del 14/05/2025 l’Agenzia ha riferito che non sussistono contratti di locazione registrati a nome degli esecutati.

Per i beni oggetto di esecuzione non risultano in essere contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.

7. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati

“Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.

Occorre valutare preliminarmente oltre che l'attuale destinazione del bene, la sua comoda divisibilità; circostanze queste che incidono sulla formazione di lotti e sulla loro stima.

Il significato di “comoda divisibilità”, postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Con riferimento alla descrizione dei beni effettuati in precedenza, ed in modo particolare alla loro conformazione e destinazione d'uso è possibile costituire lotti separati.

Si opererà pertanto per la formazione dei seguenti lotti di vendita.

✚ **LOTTO DI VENDITA 1** costituito dai seguenti beni:

BENE A – ABITAZIONE - foglio 101 – particella 163 – subalterno 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie 93 mq (93 mq escluse aree scoperte) – via Marcantonio Colonna n.3 - piano T – interno 2.

✚ **LOTTO DI VENDITA 2** costituito dai seguenti beni:

BENE B – LASTRICO SOLARE - foglio 7 – particella 825 – subalterno 4 – categoria F/5 – consistenza 180 mq – località Piano D'Agazio snc - piano 2;

BENE C - ABITAZIONE - foglio 7 – particella 825 – subalterno 6 – categoria A/2 – classe U – consistenza 9 vani – superficie 205 mq (178 mq escluse aree scoperte) – località Piano D'Agazio snc - piano T-1.

8. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione

“In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.

Come indicato al *paragrafo 5*, il BENE A oggetto di pignoramento, sito nel comune di Catanzaro, risulta in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato 

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutato per il BENE A oggetto di esecuzione, sito nel comune di Catanzaro, non è necessaria la divisione in natura del bene, né la predisposizione di un progetto di massima.

Come indicato al *paragrafo 5*, il BENE B ed il BENE C oggetto di pignoramento, siti nel comune di Sellia Marina, risultano in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato 

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutato per il BENE B ed il BENE C oggetto di esecuzione, siti nel comune di Sellia Marina, non è necessaria la divisione in natura del bene, né la predisposizione di un progetto di massima.



9. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente

“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”.

Formalità - BENE A – BENE B – BENE C

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 29/12/2015 ai numeri 15173/1493 173/1493 per la somma complessiva di €18.000,00, di cui € 9.359,94 in linea capitale, a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA [con sede in Cropani (CZ), Codice Fiscale 01935780799, con domicilio ipotecario eletto in Cropani (CZ), via Flaminia n.1] e **contro** [redacted] gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/2 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;
- ❖ Annotazione di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 11/02/2019 ai numeri 1813/219;
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 24/02/2016 ai numeri 2349/214 per la somma complessiva di € 40.000,00, di cui € 22.911,07 in linea capitale, a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA [con sede in Cropani (CZ), Codice Fiscale 01935780799, con domicilio ipotecario eletto in Cropani (CZ), via Flaminia n.1] e **contro** [redacted] gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile BENE A nonché dell'immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/2 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;
- ❖ Annotazione di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 11/02/2019 ai numeri 1816/222;
- ❖ Annotazione di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 25/06/2024 ai numeri 9491/789;
- ❖ IPOTECA LEGALE iscritta a Catanzaro il 14/11/2016 ai numeri 14916/1759 6/1759 per la somma complessiva di € 58.895,44, di cui € 29.447,72 in linea capitale, a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA [con sede in Roma, Codice Fiscale 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Catanzaro, via Antonio Lombardi, Area Metroquadro] e **contro** [redacted] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile BENE A;
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 15/12/2016 ai numeri 16371/1971 per la somma complessiva di € 10.000,00, di cui € 5.560,25 in linea capitale, a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA [con sede in Cropani (CZ), Codice Fiscale 01935780799, con domicilio ipotecario eletto in Cropani (CZ), via Flaminia n.1] e **contro** [redacted] gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/6 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ❖ Annotazione di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 11/02/2019 ai numeri 1815/221;
- ❖ Annotazione di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 25/06/2024 ai numeri 9492/790;
- ❖ IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Catanzaro il 15/12/2016 ai numeri 16372/1972 per la somma complessiva di € 5.000,00, di cui € 3.000,00 in linea capitale, a favore di CREDITO COOPERATIVO CENTRO CALABRIA [con sede in Cropani (CZ), Codice Fiscale 01935780799, con domicilio ipotecario eletto in Cropani (CZ), via Flaminia n.1] e **contro** ██████████ gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Sellia Marina ed allora censito con il mappale 825/6 del Foglio 7 di Catasto Fabbricati;
- ❖ Annotazione di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 11/02/2019 ai numeri 1814/220;
- ❖ Annotazione di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 25/06/2024 ai numeri 9493/791;
- ❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 27/05/2024 ai numeri 7908/6650 a favore di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. e **contro** ██████████ gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili BENE A e BENE B nonché il diritto di piena proprietà, per quota proporzionale alla proprietà esclusiva, degli immobili BENE C.

Sono presenti vincoli urbanistici - BENE A

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.168 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 27/05/2025 (*Allegato 2*), l'area su cui insiste il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta:

- compresa nel Programma comunale di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 4 comma 1 e comma 2 della LR 25/2022 approvato con Delibera di consiglio comunale n. 167 del 28/12/2023 individuata come "Ambito di rigenerazione territoriale ART n° 1", di cui alla SEZIONE 6 dello "Schema di Regolamento Edilizio ed Urbanistico REU del Documento Preliminare del PSC;
- compresa nella perimetrazione di un'area soggetta al Vincolo di cui all'art. 142, 1° comma lettera "A – 300 ml dalla linea di battigia", del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 -Vincolo Ambientale;
- compresa nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03/08/2016;
- sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all'edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato. In particolare si rinvia alla Delibera n° 2 della seduta del 24.10.2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, di ADOZIONE del "Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia" che recitano quanto di seguito:

“nelle more della successiva approvazione del progetto di piano, di cui all’articolo 1, sono adottate a titolo di misure di salvaguardia (MDS) ai sensi dell’articolo 65 comma 7 del D.lgs 152/2006 in tutte le ulteriori aree perimetrare a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 rispetto al PAI 2001, le disposizioni delle norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI 2001 maggiormente cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalle assunzioni delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti: P3 = R4; P2 = R3; P1 = R2”

Sono presenti vincoli urbanistici - BENE B e BENE C

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.65 rilasciato dal Comune di Sellia Marina in data 26/05/2025 (Allegato 3), l’area su cui insiste il fabbricato contenente le unità immobiliare oggetto di esecuzione, ricade in “Zone a suscettibilità sismica per liquefazione ed amplificazione (PTCP)”

Non sono presenti vincoli contrattuali - BENE A – BENE B – BENE C

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni - BENE A – BENE B – BENE C

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni - BENE A – BENE B – BENE C

È presente regime condominiale – BENE A

Come risultante dall’atto di compravendita repertorio n.124.326 del 19/07/2005 (cfr. art. 3), con il quale il BENE A oggetto di esecuzione è pervenuto all’esecutato:

L’appartamento in oggetto viene, altresì, venduto e trasferito con tutti i proporzionali diritti alle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui fa parte a norma di legge, contratto, uso o destinazione.

L’immobile risulta soggetto a regime condominiale, con denominazione “CAMPO DEI BRUZZI” (come risulta dal regolamento di condominio), è attualmente gestito dall’Avv. Alessandro MIGLIACCIO.

Lo scrivente ha reperito il regolamento di condominio (con annesse tabelle millesimali) riportato nell’Allegato 7, al quale si rimanda per gli obblighi da esso derivanti.

Da informazioni reperite presso l’amministratore (cfr. PEC del 10/06/2025 - Allegato 7), si è appurato:

- che l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari a circa € 308,00;
- che ad oggi non sono stati deliberati lavori straordinari anche se a breve sarà convocata un’apposita assemblea sul punto per il rifacimento della guaina che copre il tetto del vano ascensore e della scala nonché per il rifacimento dell’intonaco sottostanti quelle aree;
- che il condomino non ha alcuna pendenza relativamente al biennio precedente 2025 e ha saldato, quanto da lui dovuto per il preventivo ordinario 2025 (che prevede il pagamento di una rata trimestrale di € 77,01) fino al mese di settembre 2025;
- che l’immobile del sig. Domenico ESPOSITO non risulta gravato da alcuna servitù.

Non è presente regime condominiale – BENE B – BENE C

10. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico

“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”.

BENE SITO NEL COMUNE DI CATANZARO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.168 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 27/05/2025 (*Allegato 2*), risulta che per l'area su cui insiste il fabbricato contenente il BENE A, non è stata effettuata la procedura di accertamento di individuazione delle zone gravate da usi civici soggette a tutela (articoli 14 e 15 della LR 18/2007 secondo le modalità indicate dal Regolamento n. 10 del 05/12/2022 pubblicato sul BURC n. 273 di pari data). Tale procedura deve essere effettuata entro e non oltre la fase di approvazione degli strumenti attuativi o, prima dell'emanazione del permesso di costruire.

Dall'atto di compravendita repertorio n.124.326 del 19/07/2005 (cfr. art. 3), con il quale il BENE A oggetto di esecuzione è pervenuto all'esecutato risulta quanto segue:

- *che sull'immobile venduto non vi sono garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, oneri e diritti reali o personali a favore di terzi;*
- *che il fabbricato del quale fa parte il bene venduto è stato realizzato dalla Società venditrice (cfr. [redacted]) su terreno acquistato con atto di compravendita ed appalto a rogito Notaio Antonio Barbieri da Borgia in data 10 gennaio 1981, registrato a Catanzaro il 26 gennaio 1981 al n.447 - Serie 1 e trascritto a Catanzaro il 9 febbraio 1981 al n.2477 - Vol.2880 R.G.*

49

Dall'atto di compravendita repertorio n.60048 del 10/01/1981, con il quale il terreno su cui insiste il fabbricato contenente il BENE A oggetto di esecuzione è pervenuto società [redacted] risulta quanto segue:

- *che il sig. [redacted] è proprietario esclusivo di un appezzamento di suolo edificatorio sito in Catanzaro Lido alla località Casciolino, avente una superficie di circa metri quadrati milleseicentoseventanta, a lui pervenuto per acquisto da [redacted] con rogito per Notar Antonio Teti del 2 maggio 1972 registrato a Catanzaro il sei giugno 1972 al n. 1685 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di detta Città in data 9 giugno 1972 al n. 9680 vol. 2491 R.G.;*
- *a seguito di quanto sopra stipulato il sig. Luciano Francesco, a sua volta, rilascia quietanza del prezzo di vendita del terreno, [redacted] e fin da ora la immette nella piena proprietà e disponibilità del terreno medesimo, che, dichiara libero da ogni peso [...]*

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, il BENE A non è gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà.



BENI SITI NEL COMUNE DI SELLIA MARINA



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.65 rilasciato dal *Comune di Sellia Marina* in data 26/05/2025 (*Allegato 3*), risulta che Sul territorio comunale di Sellia Marina è in corso la ricognizione e formazione del registro generale degli usi civici, pertanto non è possibile stabilire se la particella suddetta sia gravata o meno da Usi Civici, ai sensi del Regio Decreto n. 332/1928, e della Legge REGIONALE N. 18 DEL 21-08-2007 REGIONE CALABRIA e ss.mm.ii..

All'esecutato i beni sono pervenuti con decreto di trasferimento in data 14/12/2010 n.2.12 6 di repertorio Tribunale di Catanzaro, trascritto a Catanzaro il 15/12/2010 ai n.ri 20286/13235.

Al precedente proprietario [REDACTED] il terreno su cui è stato edificato il fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione, è pervenuto dal genitore [REDACTED] a mezzo atto di donazione repertorio n.1311 del 03/11/1983 per Notaio Andrea TETI.

A [REDACTED] il suddetto terreno è pervenuto da [REDACTED] a mezzo atto di compravendita repertorio n.150035 del 22/07/1975 per Notaio Antonio TETI (cfr. vendita n.19). Da tale atto risulta quanto segue:

- *I venditori garantiscono la piena proprietà e disponibilità degli immobili compravenduti, dichiarando che gli stessi sono franchi e liberi da pesi ed ipoteche, tranne dei tributi legali.*

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, il BENE B ed il BENE C non sono gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

50

Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà



11. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica del bene sito nel comune di Catanzaro

“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”.

11.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni del bene sito nel comune di Catanzaro

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.168 rilasciato dal *Comune di Catanzaro* in data 27/05/2025 (*Allegato 2*), risulta che l’area su cui insiste il fabbricato contenente il BENE A, nello strumento urbanistico vigente (PRG²), è classificata come di seguito specificato: *“Zona Territoriale Omogenea B1 – Zona residenziale satura – organizzazione funzionale e riqualificazione urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani esistenti”*. Per le prescrizioni urbanistiche della zona si rimanda allo stralcio delle NTA allegato al certificato.

Dal certificato risulta altresì che relativamente l’area in oggetto è:

- compresa nel Programma comunale di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell’articolo 4 comma 1 e comma 2 della LR 25/2022 approvato con Delibera di consiglio comunale n. 167 del 28/12/2023 individuata come “Ambito di rigenerazione territoriale ART n° 1”, di cui alla SEZIONE 6 dello “Schema di Regolamento Edilizio ed Urbanistico REU del Documento Preliminare del PSC;
- compresa nella perimetrazione di un’area soggetta al Vincolo di cui all’art. 142, 1° comma lettera “A – 300 ml dalla linea di battigia”, del Decreto Legislativo 22/01/2004 n° 42 -Vincolo Ambientale;
- compresa nel cosiddetto “Cono Visivo”, individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto lo stesso è sottoposto alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03/08/2016;
- sono fatte salve le disposizioni e limitazioni all’edificazione derivanti dalla vincolistica sovra ordinata quali P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), Q.T.R.P. (Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico), P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico), P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) ecc., anche in riferimento ad eventuali aggiornamenti non riportati nel presente certificato. In particolare si rinvia alla Delibera n° 2 della seduta del 24.10.2024 della Conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, di ADOZIONE del “Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell’Appennino Meridionale per l’Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni – Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAI-Cal/L) e delle Misure di Salvaguardia” che recitano quanto di seguito:
“nelle more della successiva approvazione del progetto di piano, di cui all’articolo 1, sono adottate a titolo di misure di salvaguardia (MDS) ai sensi dell’articolo 65 comma 7 del D.lgs 152/2006 in tutte le ulteriori aree perimetrate a pericolosità idraulica P1, P2 e P3 rispetto al PAI 2001, le disposizioni delle

² Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Regionale n° 14350 del 08.11.2002, del Dirigente Generale 5° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente della Regione Calabria e pubblicato sul B.U.R. n° 21 del 16.11.2002,

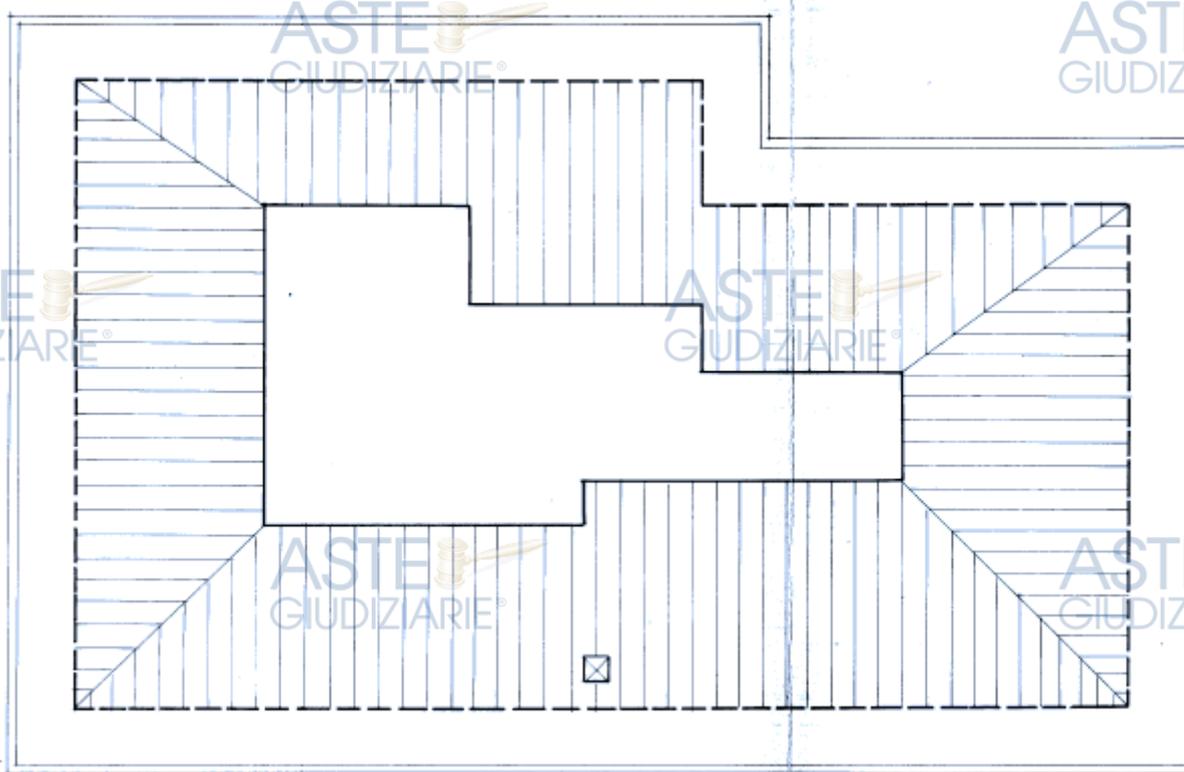
norme di attuazione e misure di salvaguardia del PAI 2001 maggiormente cautelative tra quelle riferite alla perimetrazione vigente e quelle derivanti dalle assunzioni delle seguenti equivalenze tra classi di pericolosità proposte e classi di rischio vigenti: P3 = R4; P2 = R3; P1 = R2”

11.2 Regolarità edilizia del bene sito nel comune di Catanzaro

La costruzione del fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata assentita con la **Concessione Edilizia n.2139/1980 del 18/11/1980**, rilasciata dal Comune di Catanzaro a [REDACTED]

[REDACTED] La concessione è stata successivamente volturata a favore della società [REDACTED] con nota protocollo n.884 del 13/10/1981.

Dalla relazione tecnica a corredo del progetto risulta quanto segue: *Costruzione di un fabbricato per civile abitazione [...] In particolare la struttura portante sarà costituita da una baraccatura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri delle dimensioni risultanti dai calcoli che saranno appositamente elaborati. Le fondazioni, a travi rovesce, poggeranno su idonee dade di sottofondazione in c.c. a ql.2 a sua volta incassate nel terreno. LA tamponatura del fabbricato è prevista a camera d'aria, i tramezzi in mattoni forati. Gli intonaci interni saranno in malta bastarda di cemento e quelli esterni in malta di puro cemento con colori plastici. I solai saranno del tipo in c.a. e laterizi UNIC mentre la copertura sarà a tetto con disposizione delle falde così come risultanti dai disegni di progetto.*



52

Figura 38 – Stralci elaborato progettuale Concessione Edilizia n.2139/1980 del 18/11/1980 - Pianta copertura

Nella figura che segue si riportano alcuni stralci degli elaborati progettuali della succitata concessione edilizia.

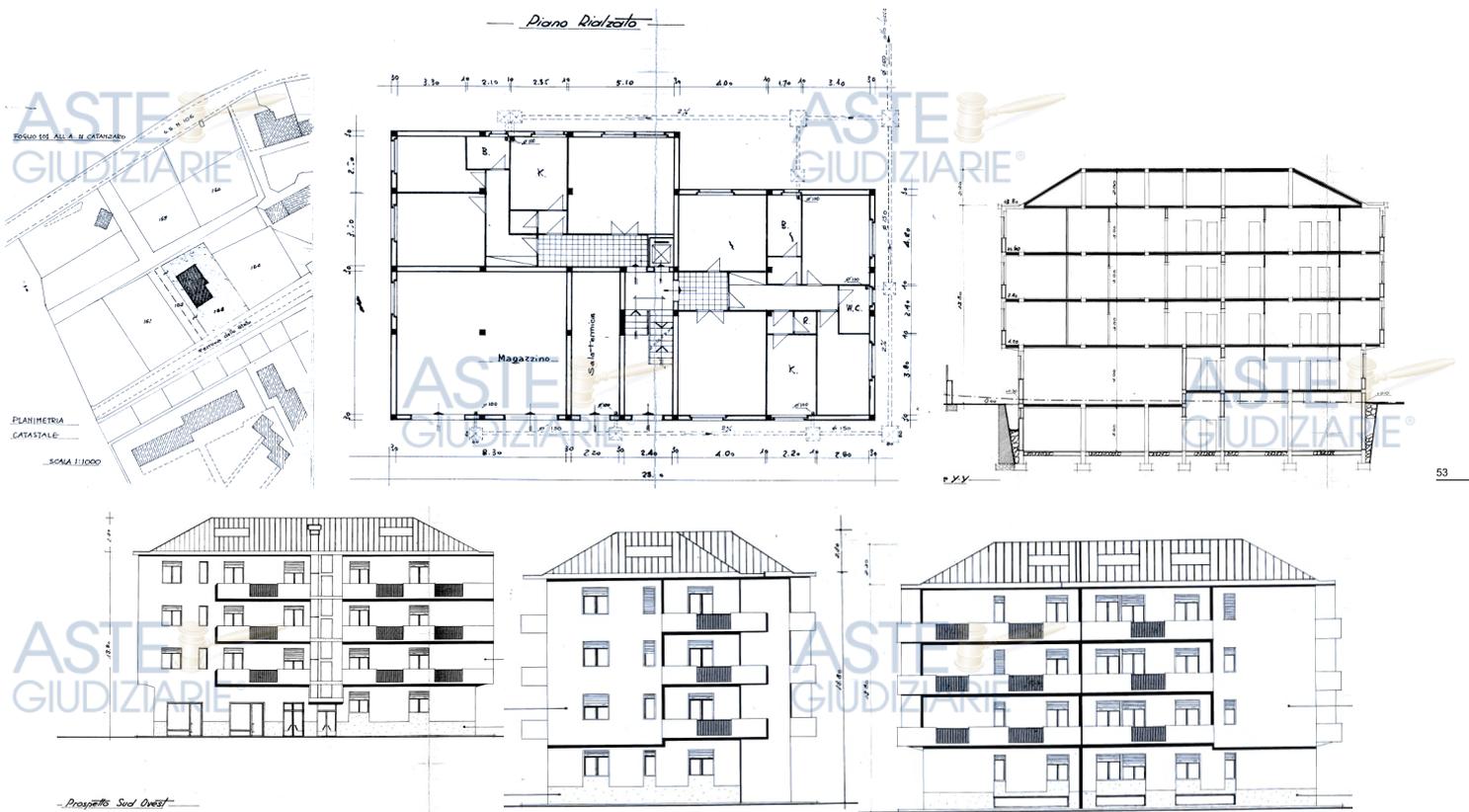


Figura 39 – Stralcio elaborato progettuale Concessione Edilizia n.2139/1980 del 18/11/1980 – Pianta, prospetti e sezioni

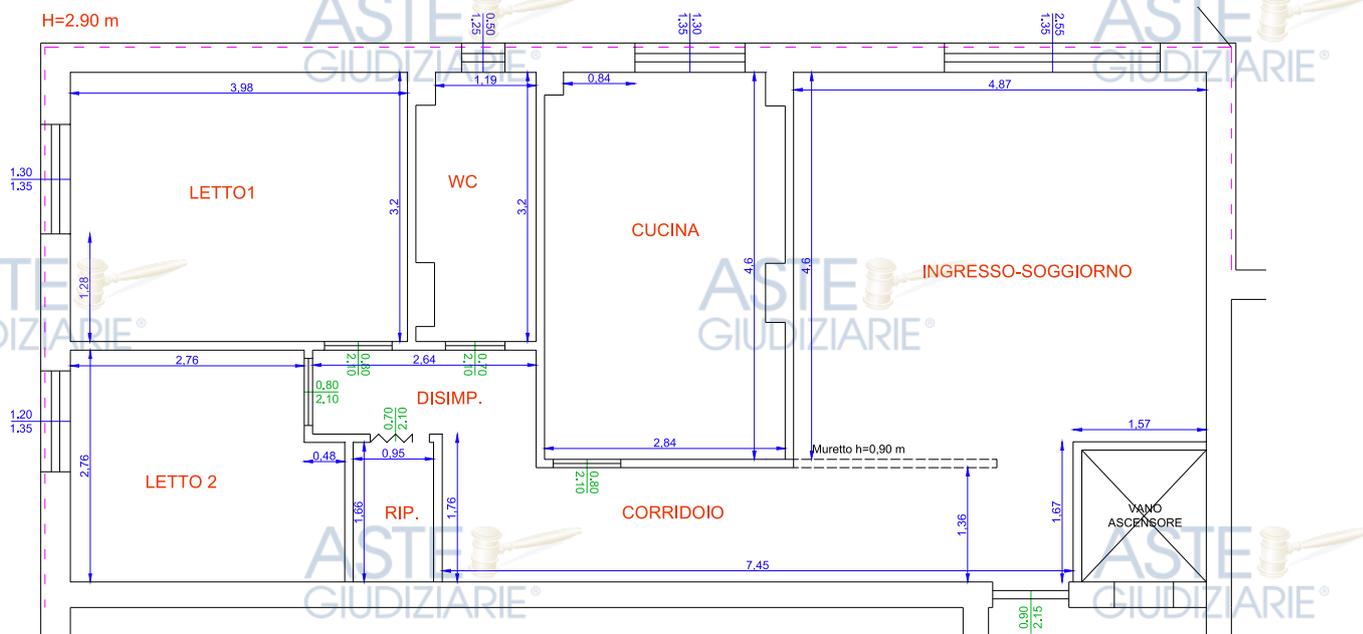


Vico I Crotona, 21 – 88100 Catanzaro – C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabelldanilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu



In relazione al suddetto titolo edilizio, lo scrivente ha proceduto ad effettuare istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio comunale ed ha estratto la necessaria documentazione.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici progettuali (*Allegato 2*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati progettuali; dal raffronto planimetrico riportato in **Figura 40** è evincibile una diversa distribuzione degli spazi interni afferente a tutti i vani.



54

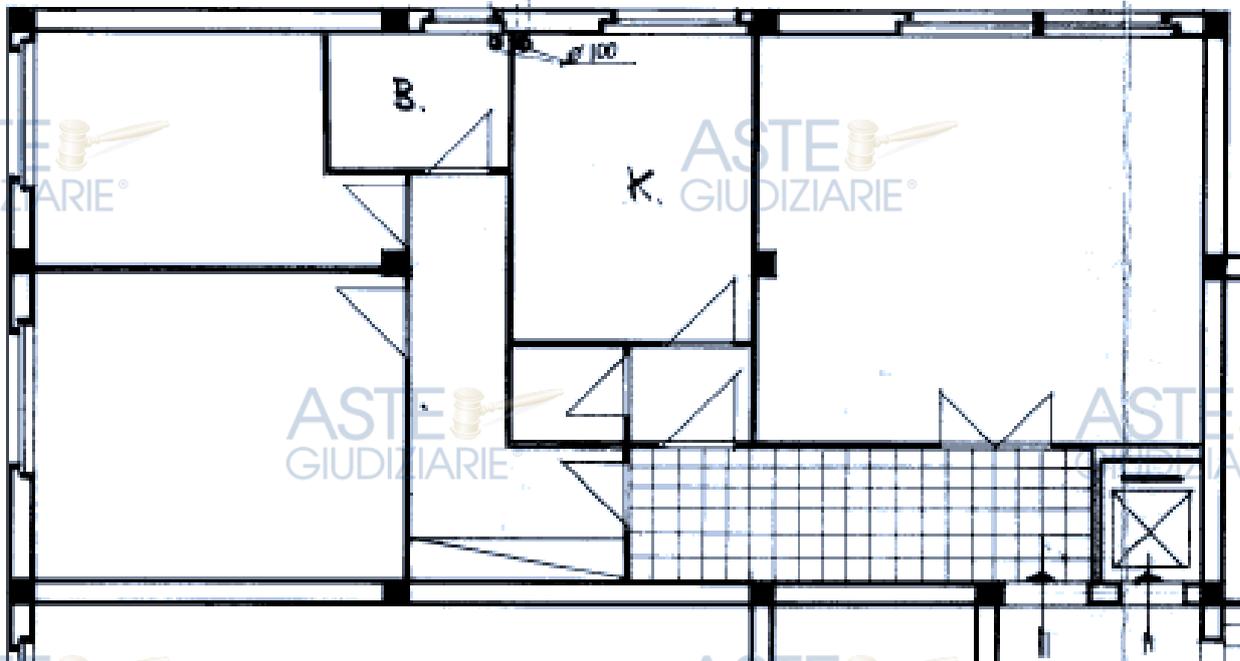


Figura 40 - Raffronto planimetria stato di fatto e planimetria progettuale - BENE A - foglio 101, particella 163 subalterno 3

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (BENE A), è possibile affermare che sono ravvisabili difformità progettuali inquadrabili come diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (**BENE A**), non è stato rilasciato dal Comune di Catanzaro il **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**.

Si precisa che per la difformità di cui si è detto in precedenza, effettuate in assenza di titolo edilizio, è necessaria la regolarizzazione a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria.

Costo pratica edilizia in sanatoria BENE A

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.600,00 oltre IVA e cassa come per legge

La documentazione edilizia estratta presso il Comune di Catanzaro è riportata nell'*Allegato 2*.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 4*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali.

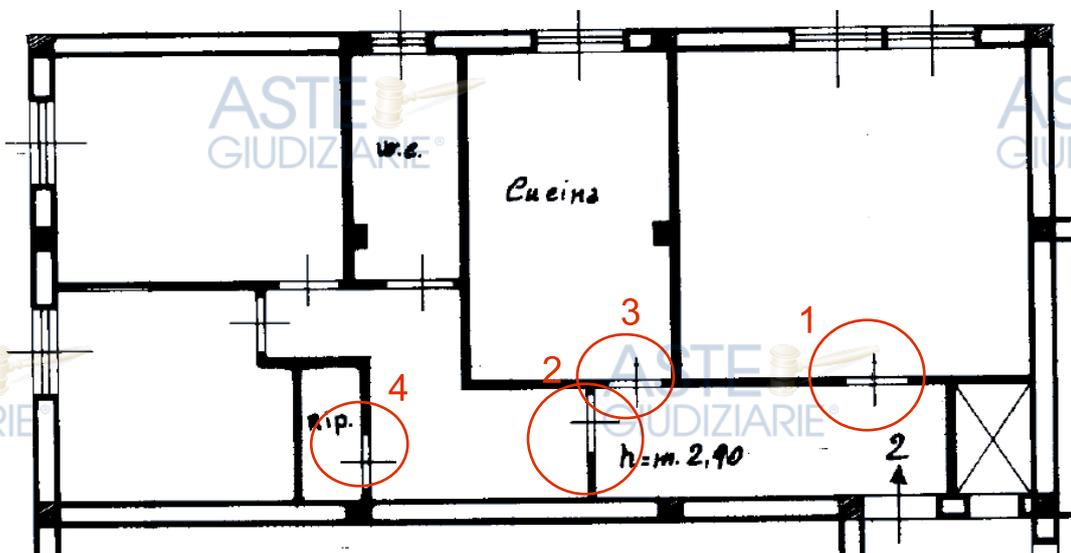
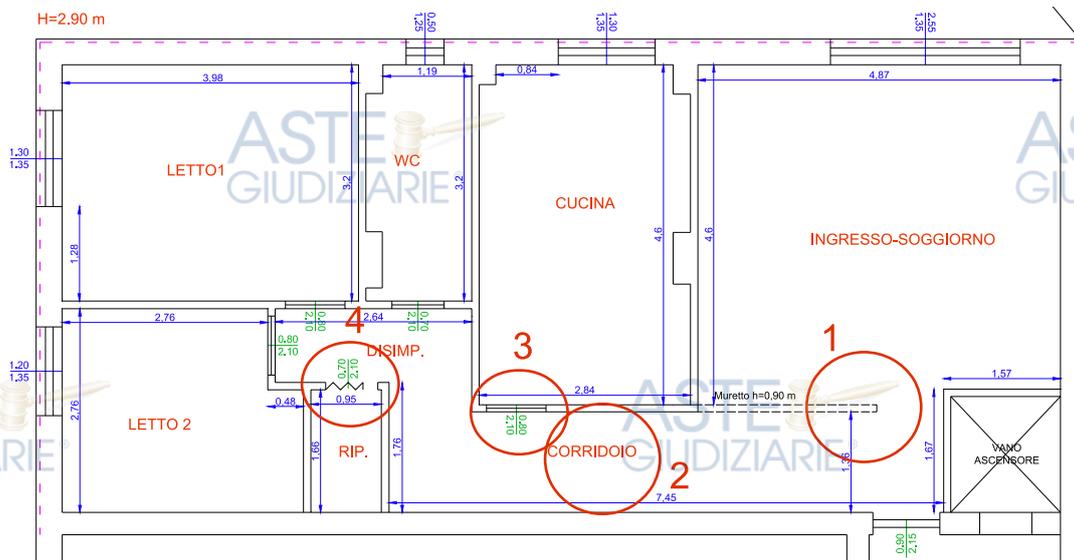


Figura 41 - Raffronto planimetria stato di fatto e planimetria catastale - BENE A - foglio 101, particella 163 subalterno 3

Con riferimento alla **Figura 41** è possibile appurare che per il BENE A sono rilevabili le seguenti difformità dalla planimetria catastale:

1. Demolizione di tramezzo che separa il CORRIDOIO dal vano INGRESSO-SOGGIORNO;
2. Demolizione di tramezzo che separa il CORRIDOIO dal DISIMPEGNO;
3. Spostamento porta vano CUCINA;
4. Spostamento porta vano RIPOSTIGLIO.

Necessita pertanto un aggiornamento della planimetria catastale del BENE A.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (BENE A), sono ravvisabili difformità catastali; necessita pertanto aggiornamento delle planimetrie catastale.

Si precisa che per la difformità di cui si è detto in precedenza, effettuate in assenza di titolo edilizio, è necessaria la regolarizzazione a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria i cui costi sono stati già stimati.

Costo pratica catastale BENE A

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 100,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.100,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso il BENE A (Catanzaro - Foglio 101 – particella 163 – subalterno 3), è possibile affermare che sono ravvisabili difformità progettuali e catastali, che possono essere eliminate con rettifica della planimetria catastale e propedeutica pratica edilizia in sanatoria; il costo per l'attività catastale ed edilizia è stimabile in complessive € 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.

12. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni siti nel comune di Sellia Marina

“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”.

12.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni siti nel comune di Sellia Marina

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 rilasciato dal Comune di Montauro in data 08/04/2025 (*Allegato 2*), risulta che l’area su cui insistono i beni in oggetto, nello strumento urbanistico vigente (PSC³), ricade interamente in *ambito AGRICOLO* regolamentato dagli artt. 42.2, 43.2, 44.2, 45.2, 46.2, 47.2, 48.2 e 49.2 del R.E.U..

Dal certificato risulta altresì che relativamente all’area in oggetto:

- È sottoposta a vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.i.;
- Non ricade nell’elenco definitivo del catasto incendi, ai sensi della Legge n. 353/2000;
- a tutt’oggi non sono stati emessi né presentati per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

³ Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del C.C. n° 12 del 12/04/2018. Avvenuta pubblicazione sul BURC Calabria n.49, del 14/05/2018 ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 comma 13 della L.U.R. N. 19/2002 e s.m.i., e la successiva deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 14/12/2021 che approva l’adeguamento delle tavole di piano alle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti e rettifica refusi contenuti nel R.E.U.

12.2 Regolarità edilizia dei beni siti nel comune di Sellia Marina

La costruzione del fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata assentita con la **Concessione Edilizia in Sanatoria n.125/1998 del 20/11/1998**, rilasciata dal Comune di Sellia Marina

Dalla relazione tecnica a corredo del progetto risulta quanto segue: *il fabbricato in sanatoria occupa una superficie di sedime di circa mq 231,00 (ml 17,10 x ml 13,50) e si articola su due piani che singolarmente occupano una superficie utile di mq 207,81 (piano terra) e mq 174,68 (piano primo) di cui mq 30,38 non residenziali. Lo stesso occupa, ai fini urbanistici, un volume complessivo di mc 1478. Al momento il fabbricato, che è stato realizzato a cavallo degli anni 1981-1982, si presenta non ultimato in tutte le sue componenti. Infatti all'epoca dell'abuso risalgono sia la realizzazione della struttura portante in c.a. che la tamponatura esterna. Mentre il piano terra risulta parzialmente interessato da alcune rifiniture interne (intonaco-impianto elettrico) il piano primo non risulta interessato da nessun tipo di rifinitura sia all'interno che all'esterno. La copertura del manufatto è terrazza praticabile.*

Nella figura che segue si riportano alcuni stralci degli elaborati progettuali della succitata concessione edilizia.

In relazione al suddetto titolo edilizio, lo scrivente ha proceduto ad effettuare istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio comunale ed ha estratto la necessaria documentazione.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici progettuali (Allegato 2), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati progettuali.

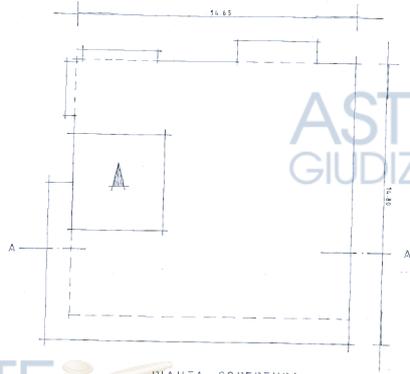
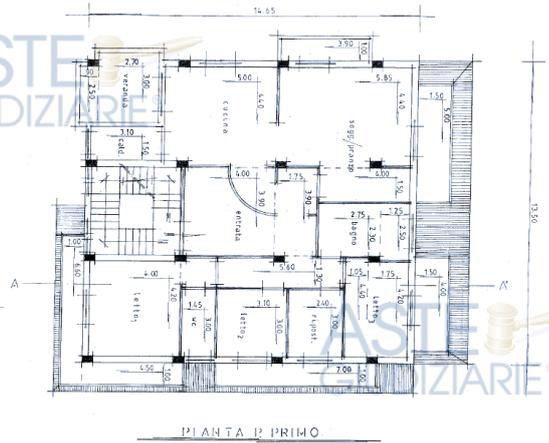
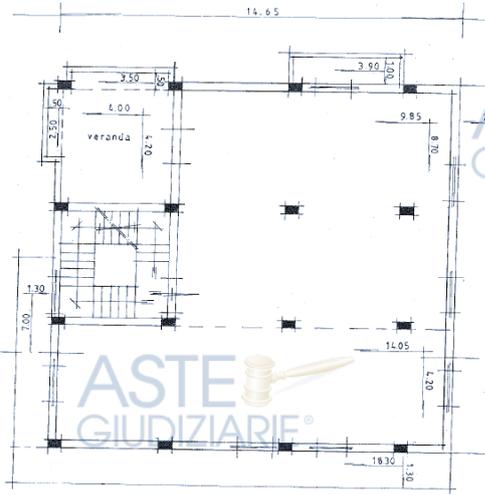
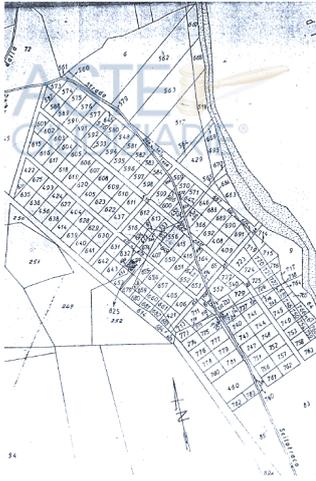


Figura 42 – Stralcio elaborato progettuale Concessione Edilizia in Sanatoria n.125/1998 del 20/11/1998 – Pianta

ASTE GIUDIZIARIE

Dal raffronto planimetrico riportato in **Figura 43** non sono rinvenibili difformità progettuali per il BENE B (lastrico solare)

ASTE GIUDIZIARIE

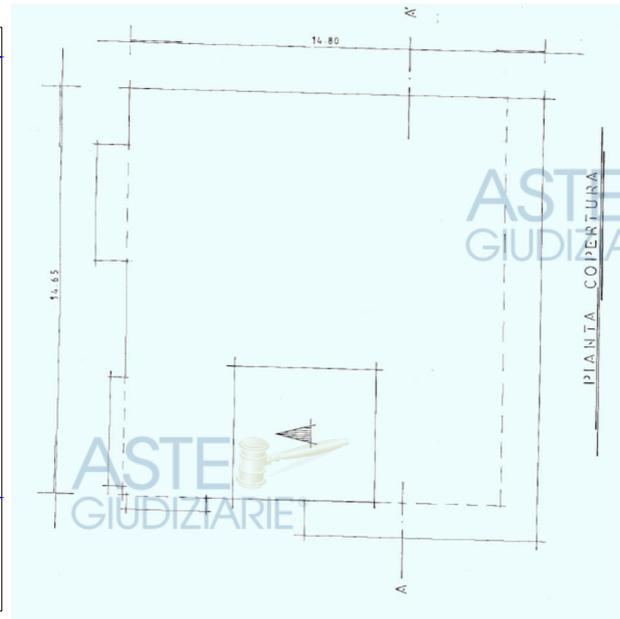
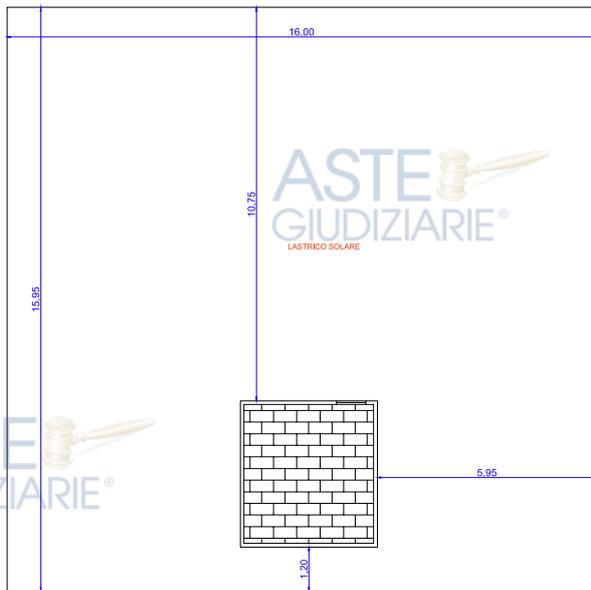


Figura 43 - Raffronto planimetria stato di fatto e planimetria progettuale - BENE B - foglio 7, particella 825 subalterno 4

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (BENE B), è possibile affermare che non sono ravvisabili difformità progettuali.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (BENE B), non sono ravvisabili difformità catastali.

60

Dal raffronto planimetrico riportato in **Figura 44** sono rinvenibili difformità progettuali per il BENE C (appartamento) inquadrabili come diversa distribuzione degli spazi interni afferente alla VERANDA ed ai vani WC2, LAVANDERIA, INGRESSO, CUCINA.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (BENE C), è possibile affermare che sono ravvisabili difformità progettuali inquadrabili come diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (BENE C), non è stato rilasciato dal Comune di Sellia Marina il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

Si precisa che per la difformità di cui si è detto in precedenza, effettuate in assenza di titolo edilizio, è necessaria la regolarizzazione a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria.

Costo pratica edilizia in sanatoria BENE C

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.600,00 oltre IVA e cassa come per legge

La documentazione edilizia estratta presso il Comune di Sellia Marina è riportata nell'Allegato 3.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

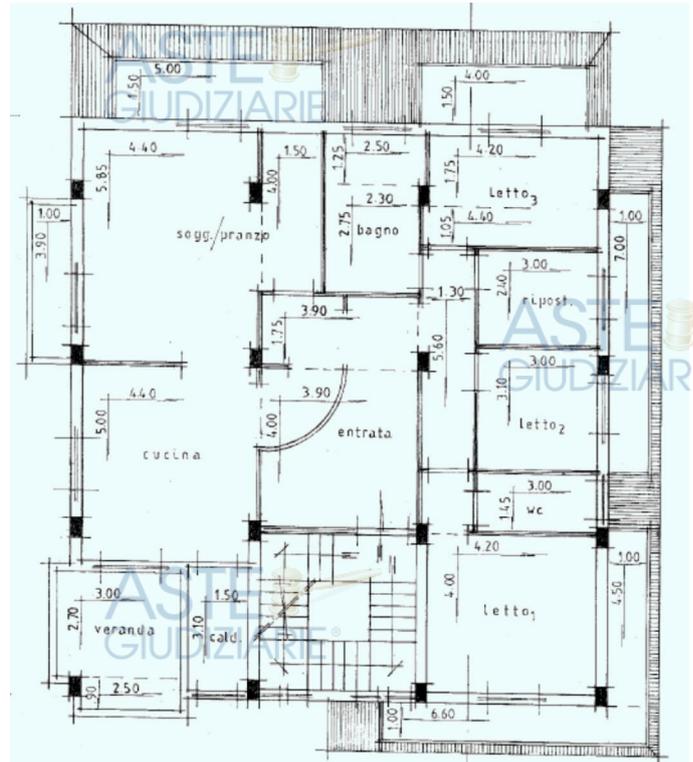
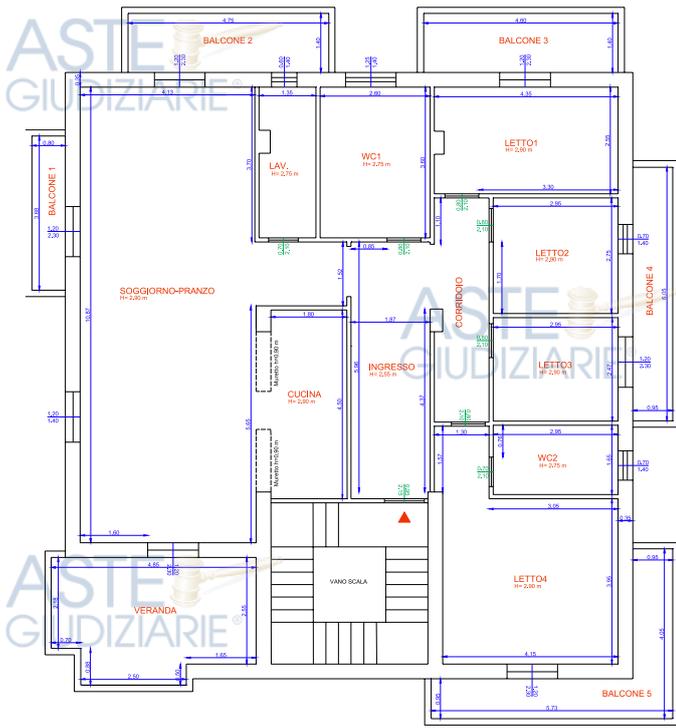


Figura 44 - Raffronto planimetria stato di fatto e planimetria progettuale - BENE C - foglio 7, particella 825 subalerno 6



Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabello.danilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu



Con riferimento alla **Figura 45** è possibile appurare che per il BENE C sono rilevabili le seguenti difformità dalla planimetria catastale:

1. Realizzazione tramezzo nel vano CORRIDOIO, che di fatto è presente negli elaborati progettuali, pertanto si configura una non corretta rappresentazione della planimetria catastale;
2. Parziale demolizione del tramezzo angolo cottura.

Necessita pertanto un aggiornamento della planimetria catastale del BENE C.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione (BENE A), sono ravvisabili difformità catastali; necessita pertanto aggiornamento delle planimetrie catastale.

Si precisa che per la difformità di cui si è detto in precedenza, effettuate in assenza di titolo edilizio, è necessaria la regolarizzazione a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria i cui costi sono stati già stimati.

Costo pratica catastale BENE C

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 100,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.100,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso il BENE B (Sellia Marina - Foglio 7 – particella 825 – subalterno 4), è possibile affermare che non sono ravvisabili difformità progettuali e catastali.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso il BENE C (Sellia Marina - Foglio 7 – particella 825 – subalterno 6), è possibile affermare che sono ravvisabili difformità progettuali e catastali, che possono essere eliminate con rettifica della planimetria catastale e propedeutica pratica edilizia in sanatoria; il costo per l'attività catastale ed edilizia è stimabile in complessive € 4.700,00 oltre IVA e cassa come per legge.



Figura 45 - Raffronto planimetria stato di fatto e planimetria catastale - BENE C - foglio 7, particella 825 subalterno 6



Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabello.danilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu



13. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive

“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”.

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 11*, è possibile affermare che non sono presenti opere abusive per il BENE A (Catanzaro - Foglio 101 – particella 163 – subalterno 3).

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 12*, è possibile affermare che non sono presenti opere abusive per il BENE B (Sellia Marina - Foglio 7 – particella 825 – subalterno 4).

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 12*, è possibile affermare che non sono presenti opere abusive per il BENE C (Sellia Marina - Foglio 7 – particella 825 – subalterno 6).

14. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

“La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)”.

BENE A – Catanzaro - Foglio 101 – particella 163 – subalterno 3

L'unità immobiliare non risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'interno in apposito vano in prossimità della porta di ingresso.



Figura 46 - Contatori linea elettrica BENE A

- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore alloggiato all'interno della CUCINA distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.

65



Figura 47 – Bombola gas cucina - Contatore acqua - Bollitore elettrico - BENE A

L'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitore elettrico. Non è presente caldaia per il riscaldamento. Sono presenti n.2 condizionatori non funzionanti. Non è presente gas metano. Alimentazione cucina con bombola

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** presente, con punto di ricezione in prossimità della porta di ingresso.



Figura 48 - Citofono BENE A

- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

BENE B - Sellia Marina - Foglio 7 – particella 825 – subalterno 4

Trattasi di lastrico solare, non sono presenti impianti.

BENE C - Sellia Marina - Foglio 7 – particella 825 – subalterno 6

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'esterno in apposito vano in prossimità del cancello di ingresso



Figura 49 - Contatore linea elettrica BENE C

- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore alloggiato all'esterno (recinzione), distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.



Figura 50 – Contatore acqua BENE C

L'acqua calda sanitaria è prodotta da bollitore elettrico. Non è presente caldaia per il riscaldamento. Sono presenti n.2 condizionatori non funzionanti. Non è presente gas metano. Alimentazione cucina con bombola



Figura 51 – Bombola gas cucina - Bollitore elettrico - BENE C

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente.
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** assente.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

67

Per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile bisogna fare riferimento al *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412*.

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti.

Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

E. 1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) abitazioni adibite ad albergo, pensione e attività similari
E. 2	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico
E. 3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E. 4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
E. 5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
E. 6	Edifici adibiti ad attività sportive E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive
E. 7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E. 8	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili

Tabella 1 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412

Nel caso in oggetto, per il BENE A ed il BENE C, risulta individuabile la seguente destinazione:

- ❖ **abitazioni adibite a residenza con occupazione continuativa, quali abitazioni civili - categoria E.1 (1) soggetta ad A.P.E..**

Per il BENE B, trattandosi di lastrico solare, non necessita la redazione di A.P.E.

Considerato che per il BENE A (Catanzaro - Foglio 101 – particella 163 – subalterno 3):

- non è stato prodotto dal debitore esecutato l'A.P.E. relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione;
- l'atto di compravendita repertorio n.124326 del 19/07/2005 per Notaio Rocco GUGLIELMO, con il quale il bene è pervenuto agli all'esecutato, non vi è alcun riferimento all'esistenza di eventuali attestati;

si è resa necessaria la redazione dell'attestato.

Considerato che per il BENE C (Sellia Marina - Foglio 7 – particella 825 – subalterno 6):

- non è stato prodotto dal debitore esecutato l'A.P.E. relativo all'unità immobiliare oggetto di esecuzione;
- l'atto con il quale il bene è pervenuto all'esecutato, è datato 14/12/2010 e pertanto qualora fosse stato prodotto l'A.P.E., lo stesso avrebbe comunque superato la durata di validità decennale;

si è resa necessaria la redazione dell'attestato.

Gli A.P.E. redatti sono riportati nell'*Allegato 11*.

La metodologia di calcolo utilizzata è la **procedura di calcolo da rilievo sull'edificio** che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente. Il metodo di calcolo consiste negli algoritmi, definiti dalle norme tecniche di riferimento, utilizzati per calcolare gli indicatori energetici a partire dai dati di ingresso. Secondo l'Art. 3 del DLgs 192/05 come modificato dalla Legge 90/13 le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici,

predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, sono quelle di seguito elencate:

- **Raccomandazione CTI 14/2013** “Prestazioni energetiche degli edifici – Determinazione dell’energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell’edificio”, o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- **UNI/TS 11300 –1** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: *Determinazione del fabbisogno di energia termica dell’edificio per la climatizzazione estiva e invernale*;
- **UNI/TS 11300 –2** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l’illuminazione*;
- **UNI/TS 11300 –3** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*;
- **UNI/TS 11300 –4** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: *Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria*;
- **UNI/TS 11300-5** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: *Calcolo dell’energia primaria e dalla quota di energia da fonti rinnovabili*;
- **UNI/TS 11300-6** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: *Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili*;
- **UNI EN 15193** Prestazione energetica degli edifici – *Requisiti energetici per illuminazione*.

Il software utilizzato per l’implementazione del calcolo è **TerMus-BIM_v.60.00a**.

Il software TerMus è **CERTIFICATO conforme** alle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2012, UNI/TS 11300-4:2013, UNI/TS 11300-5:2013, UNI/TS 11300-6:2013 ed alla UNI EN 15193:2008 dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 - **Certificato n.82 del 11/10/2018** (Allegato 11).

L’APE relativo al BENE A (Allegato 11) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 09/07/2025 con **CODICE IDENTIFICATIVO n.7902325000222070**.

L’APE relativo al BENE C (Allegato 11) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 09/07/2025 con **CODICE IDENTIFICATIVO n. 7912725000222232**.



SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

70



15. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima

“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)”.

“Il valore degli immobili pignorati”.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l’individuazione dell’aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L’individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell’approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ❖ **l’approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l’aspetto economico del valore di mercato;
- ❖ **l’approccio tecnico**, che permette di apprezzare l’aspetto economico del valore di costo;
- ❖ **l’approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*⁴ rappresenta l’aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ **La metodologia diretta**, basata sulla *comparazione*, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l’esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il **metodo comparativo**, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ **Le metodologie indirette**, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all’uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l’aspetto economico di mercato.

In particolare l’utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

⁴ Valore di mercato (tratto dal sito dell’agenzia del territorio). Secondo l’International Valuation Standards e l’European Valuation Standards: *“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

72

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, stante la natura residenziale dell'immobile, verrà utilizzato il criterio di stima dettagliato nel paragrafo che segue.

15.1 Il criterio di stima dei fabbricati

Per effettuare la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno adottare quale criterio di stima, tra quelli previsti dall'estimo, il metodo detto “**comparativo diretto ponderato per punti di merito**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona. L'applicazione dei “*punti di merito*” consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

- ✓ Determinazione della superficie commerciale;
- ✓ Stima del valore di mercato medio unitario;
- ✓ Determinazione del coefficiente correttivo;
- ✓ Stima del valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione della superficie commerciale

Per l'unità immobiliari oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso. La consistenza delle superficie lorda commerciale ponderata è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Sono stati considerati i tramezzi interni, lo spessore delle murature esterne (se inferiori a 50 cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà.

La superficie dei balconi e terrazzi scoperti va ponderata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

La superficie dei balconi e terrazzi coperti va ponderata come di seguito:

- nella misura del 35%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ciò in quanto, per il noto principio dell'utilità marginale decrescente, maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

Stima del valore di mercato medio unitario

Il metodo *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, prevedendo un raffronto tra beni simili presenti nella zona, non può avere a basamento, per la determinazione del costo unitario, una sola fonte, ma deve necessariamente far riferimento a tutte le fonti cui è possibile accedere e che siano significative per il bene in esame; tra queste fonti rientrano certamente i borsini immobiliari, le pubblicazioni di agenzie immobiliari, le copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, ecc.. L'utilizzo di tali fonti consentirà di avere un quadro completo e reale dell'andamento del mercato nell'area in cui insistono gli immobili oggetto di valutazione.

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

Per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;
- b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'individuazione del costo unitario, non esaurisce in alcun modo l'attività stima, posto che se necessario, vanno effettuati gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato.

Dettaglio del coefficiente correttivo

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito*); l'applicazione dei "punti di merito" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicenza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

Tale criterio, che afferisce alla stima per punti di merito, si esplica in tale modo: il punto di partenza è costituito dall'immobile che abbia il prezzo massimo e si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così esplicitate nel loro significato economico:

75

+ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

- ✓ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ✓ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- ✓ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;
- ✓ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

+ caratteristiche posizionali intrinseche

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicenza;
- ✓ Altezza dal piano stradale.

+ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

- ✓ Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- ✓ Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- ✓ Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;

- ✓ Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.;
- ✓ Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.

+ caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

- ✓ Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;
- ✓ Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;
- ✓ Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;
- ✓ Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;
- ✓ Modalità di pagamento del prezzo richiesto;
- ✓ Presenza di mutui bancari;
- ✓ Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, è possibile realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Caratteristiche	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Accessibilità	0,04	0,10	0,12	0,30	0,14	0,35
	Servizi	0,04		0,12		0,14	
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Panoramicità	0,04	0,25	0,03	0,20	0,04	0,25
	Orientamento	0,09		0,07		0,09	
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
Caratteristiche tecnologiche	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	0,08	0,20
	Finiture	0,06		0,05		0,04	
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
Caratteristiche produttive	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	0,20
	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
TOTALE		1,00		1,00		1,00	

Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile che presenta il valore immobiliare al massimo grado, con quello del medesimo immobile nelle condizioni attuali di riferimento (immobile oggetto di stima).

Si confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- ✓ al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- ✓ al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento.

Da tale confronto viene determinato un coefficiente correttivo. Risulta evidente come tale metodo risulta adeguato alla stima degli immobili in oggetto, in quanto consente di prendere in considerazione tutti quegli aspetti che incidono in maniera differente sul valore del bene.

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$$V_{mi} = P \cdot K_i$$

Dove

- V_{mi} è il valore di mercato del bene oggetto di stima
- P_m è il prezzo del bene di riferimento
- K_i è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione a quelli del bene immobile di riferimento

15.2 Stima del valore di mercato del bene sito nel comune di Catanzaro

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di Catanzaro in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio alto (105,4 fabbricati/kmq) ed una incidenza di edifici inutilizzati bassa (2,8% dello stock).

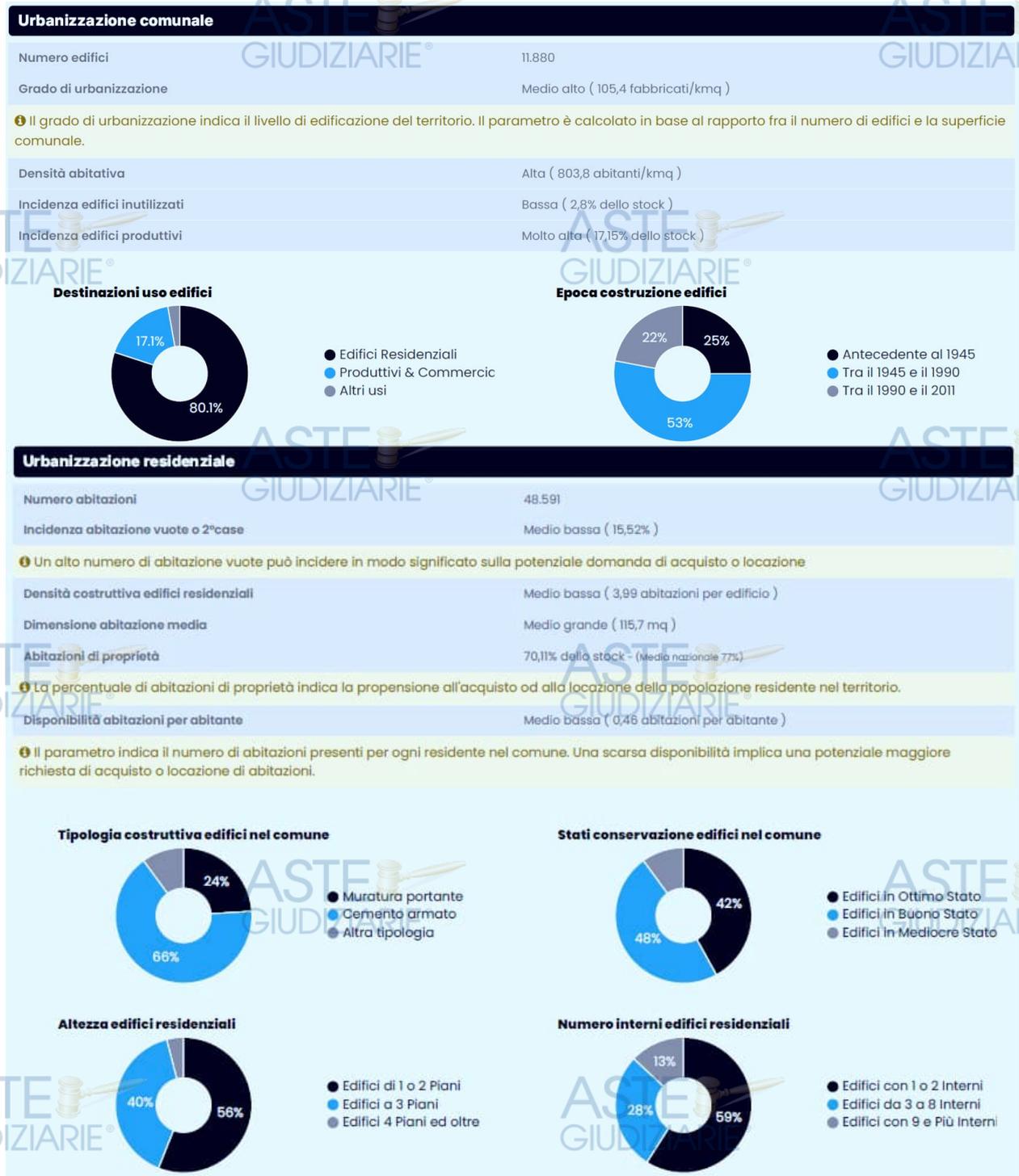


Figura 52 – Dati urbanizzazione comune di Catanzaro

In termini di dinamicità del mercato residenziale la percentuale è medio bassa, come ravvisabile anche dallo storico delle compravendite.

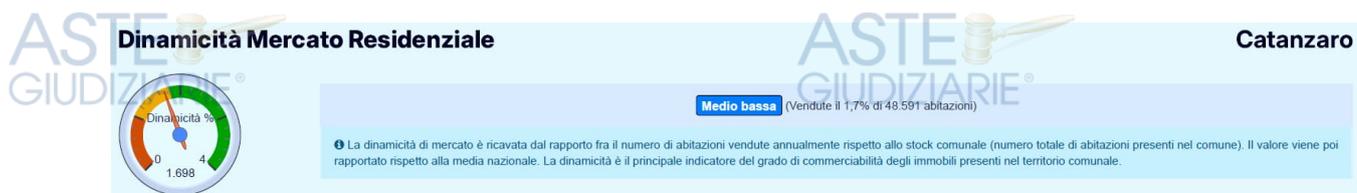


Figura 53 – Dinamicità del mercato residenziale – Catanzaro



Figura 54 – Andamento quotazioni - Catanzaro

Storico Compravendite Residenziali Catanzaro

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2024	61	224	219	179	142	825
2023	60	200	190	167	122	739
2022	98	217	232	205	143	895
2021	74	204	209	173	120	780
2020	56	161	165	124	110	616
2019	46	210	242	131	122	751
Media	65	202	209	163	126	767

Storico Compravendite Non Residenziali Catanzaro

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	114	31	96	0	33	1	0	10	285
2023	61	29	70	0	4	0	0	7	171
2022	72	41	81	4	5	0	0	9	212
2021	54	29	88	0	10	0	0	7	188
2020	47	11	59	0	3	1	0	6	127
2019	52	32	83	0	1	0	0	2	170
Media	66	28	79	0	9	0	0	6	192

Storico Compravendite Pertinenziali Catanzaro

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2024	73	141	214
2023	65	110	175
2022	71	144	215
2021	97	98	195
2020	68	65	133
2019	76	82	158
Media	75	106	181

Figura 55 – Storico compravendite - Catanzaro

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Catanzaro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 5 fasce (B, C, D, E, R), a loro volta suddivise in zone. Il bene oggetto di stima rientra nella zona **D8/Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITOR.- P.ZZA GARIBALDI-LUNGOMARE-P.ZZA DOGANA**; dal 2024 la zona è stata ridefinita **D16/Periferica/CZ LIDO- FASCIA LITORANEA**.

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 10). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona D16/Periferica/CZ LIDO-FASCIA LITORANEA, la tipologia prevalente è “abitazioni civili”, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall’anno 2014 all’anno 2024 (secondo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria “abitazioni civili” che è quella riferibile all’immobile in oggetto.

Dall’analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 50**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *abitazioni civili* abbiano avuto un andamento leggermente crescente sino al 2023, registrando una lieve diminuzione nel 2024.

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2014	1 400,00	1 550,00	1 475,00
2015	1 450,00	1 600,00	1 525,00
2016	1 450,00	1 700,00	1 575,00
2017	1 450,00	1 800,00	1 625,00
2018	1 500,00	1 750,00	1 625,00
2019	1 450,00	1 700,00	1 575,00
2020	1 500,00	1 700,00	1 600,00
2021	1 600,00	1 800,00	1 700,00
2022	1 600,00	1 750,00	1 675,00
2023	1 650,00	1 800,00	1 725,00
2024	1 200,00	1 750,00	1 475,00

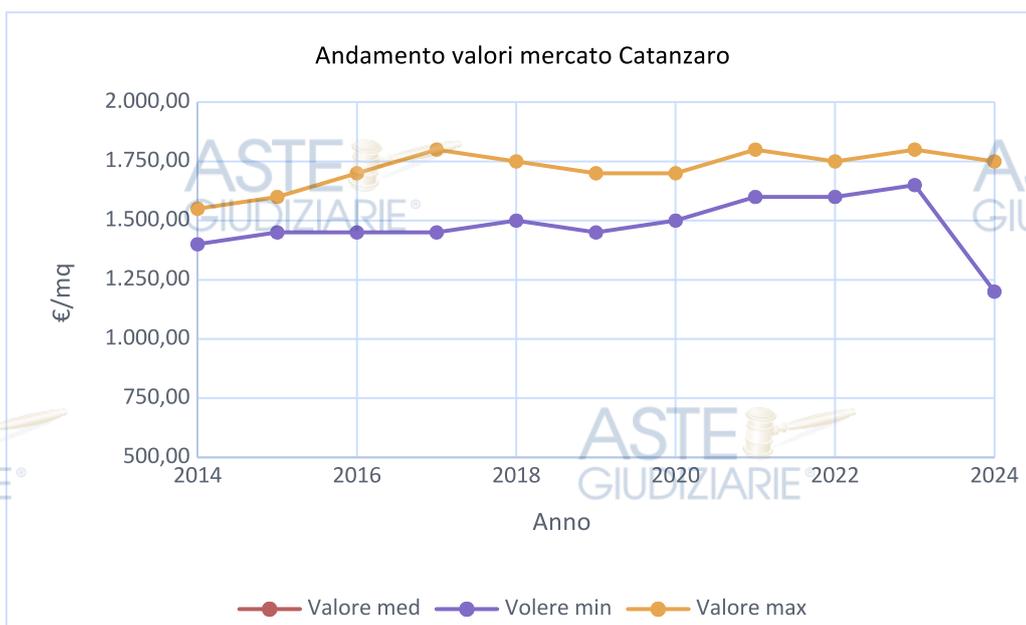


Figura 56 - Diagramma valori di mercato Zona OMI D16 – Categoria abitazioni civili - Catanzaro

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato molto attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*.

Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2024:

- valori di mercato abitazioni civili €/mq 1.200,00 - €/mq 1.750,00

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 10*. Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *abitazioni*, sono schematizzate nella **Tabella 3**.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2023	Via Marcantonio Colonna	158,00	175 000,00	1 107,59
2024	Via Marcantonio Colonna	99,00	120 000,00	1 212,12
2023	Viale Crotone snc	55,00	100 000,00	1 818,18
2023	Via Catania	53,00	90 000,00	1 698,11
2023	Via Marsala	107,00	138 000,00	1 289,72
2023	Viale Crotone snc	211,00	235 000,00	1 113,74
2024	Viale Crotone snc	84,00	110 000,00	1 309,52
MEDIA				1 364,14

Tabella 3 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni* – Catanzaro

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *abitazioni*, rientrano nell'intervallo delle quotazioni OMI.

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 10*). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "*statistici*" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a giugno 2025, relative alle categorie *abitazioni*, sono riportate di seguito.

Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- abitazioni in stabili di fascia media €/mq 1.269,00 - €/mq 1.678,00

che risultano perfettamente allineate con le quotazioni OMI.

Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE	
Abitazioni in stabili 1^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 1.463	Quotazione Media 1.700	Quotazione Massima 1.938	
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona			
Quotazione Minima 1.269	Quotazione Media 1.473	Quotazione Massima 1.678	
Abitazioni in stabili 2^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 1.089	Quotazione Media 1.224	Quotazione Massima 1.359	
Ville e Villini			
Quotazione Minima 1.338	Quotazione Media 1.537	Quotazione Massima 1.735	

Figura 57 - Risultato interrogazione borsino immobiliare giugno 2025 – Categoria *abitazioni* - Catanzaro

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *abitazioni*, siti in Catanzaro (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 10*), prendendo in considerazione un raggio di 500 m da via Marcantonio Colonna, ove è ubicato il bene oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 108*. Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 4**.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3194576	Via Marcantonio Colonna	195 000,00	115,00	1 695,65
3179178	Via Marcantonio Colonna	190 000,00	150,00	1 266,67
3174171	Via Magellano	190 000,00	140,00	1 357,14
3157831	Via Marcantonio Colonna 13	235 000,00	142,00	1 654,93
3157867	Via Marcantonio Colonna	225 000,00	150,00	1 500,00
3224161	Via Marsala	97 000,00	50,00	1 940,00
3202784	Via Marsala	195 000,00	104,00	1 875,00
3157840	Via Marcantonio Colonna	129 000,00	78,00	1 653,85
3206209	Via Marsala 22	195 000,00	110,00	1 772,73
3185683	Via Magellano	160 000,00	140,00	1 142,86
3157824	Via Magellano	175 000,00	140,00	1 250,00
MEDIA				1 555,35

Tabella 4 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - Categoria *abitazioni* - Catanzaro

Esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni OMI.

Stante la conformazione dell'immobile ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore medio delle quotazioni OMI:

- **abitazioni** **€/mq 1.475,00**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per l'immobile in oggetto (BENE A), è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 15.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è ubicato al piano primo rialzato, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,14 su 0,14.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,02 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,02 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene media l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,03 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,03 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12

Per maggiori detteglî si rimanda alla *TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA (Allegato 9)*.

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	89,93	1,00	90,47
TOTALE			90,47
TOTALE APPROSSIMATO			90,00

Tabella 5 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE A

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,14
	Servizi	0,14	0,14
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,02
	Impianti	0,08	0,02
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,03
	Obsolescenza	0,04	0,03
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,90

Tabella 6 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE A

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 1.475,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 1 475,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,90
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 1 327,50
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	90,00
VALORE DI MERCATO	€ 119 475,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 119 475,00

Tabella 7 - Determinazione valore di mercato - BENE A

Il valore del BENE A oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 101 del comune di Catanzaro – particella 163 – subalterno 3 viene stimato complessivamente in € 119.475,00.

15.3 Stima del valore di mercato dei beni siti nel comune di Sellia Marina

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di Sellia Marina in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio alto (89,6 fabbricati/kmq) ed una incidenza di edifici inutilizzati alta (6% dello stock).



Figura 58 – Dati urbanizzazione comune di Sellia Marina

In termini di dinamicità del mercato residenziale la percentuale è medio bassa, come ravvisabile anche dallo storico delle compravendite.



Figura 59 – Dinamicità del mercato residenziale – Sellia Marina



Figura 60 – Andamento quotazioni – Sellia Marina

Storico Compravendite Residenziali Sellia Marina

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M ²	da 50 a 85 M ²	da 85 a 110 M ²	da 110 a 145 M ²	Oltre 145 M ²	Totali
2024	8	58	20	12	8	106
2023	9	39	22	26	8	104
2022	19	56	21	14	15	125
2021	8	44	23	17	13	105
2020	11	26	17	9	10	73
2019	5	27	24	10	7	73
Media	10	41	21	14	10	97

Storico Compravendite Non Residenziali Sellia Marina

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	5	2	10	0	0	0	0	0	17
2023	6	0	16	0	0	0	0	0	22
2022	1	1	9	0	0	0	1	1	13
2021	5	1	5	0	0	0	0	0	11
2020	1	0	11	0	0	0	0	0	12
2019	2	0	4	0	0	0	0	0	6
Media	3	0	9	0	0	0	0	0	13

Storico Compravendite Pertinenziali Sellia Marina

Ripartizione vendite pertinentenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2024	7	15	22
2023	1	8	9
2022	3	6	9
2021	0	7	7
2020	3	4	7
2019	1	6	7
Media	2	7	10

Figura 61 – Storico compravendite – Sellia Marina

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Sellia Marina, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, E, R), a loro volta suddivise in zone. Il bene oggetto di stima rientra nella zona *E5/Suburbana/LOCALITA' CALABRICATA*.

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 10). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona E5/Suburbana/LOCALITA` CALABRICATA, la tipologia prevalente è “abitazioni di tipo economico”, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall’anno 2014 all’anno 2024 (secondo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella categoria “abitazioni civili” che è quella riferibile all’immobile in oggetto.

Dall’analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (Figura 56), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *abitazioni civili* abbiano avuto un andamento costante sino al 2023, registrando una lieve aumento nel 2024.

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2014	500,00	600,00	550,00
2015	500,00	600,00	550,00
2016	500,00	600,00	550,00
2017	500,00	600,00	550,00
2018	500,00	600,00	550,00
2019	500,00	600,00	550,00
2020	500,00	600,00	550,00
2021	500,00	600,00	550,00
2022	500,00	600,00	550,00
2023	500,00	600,00	550,00
2024	510,00	610,00	560,00

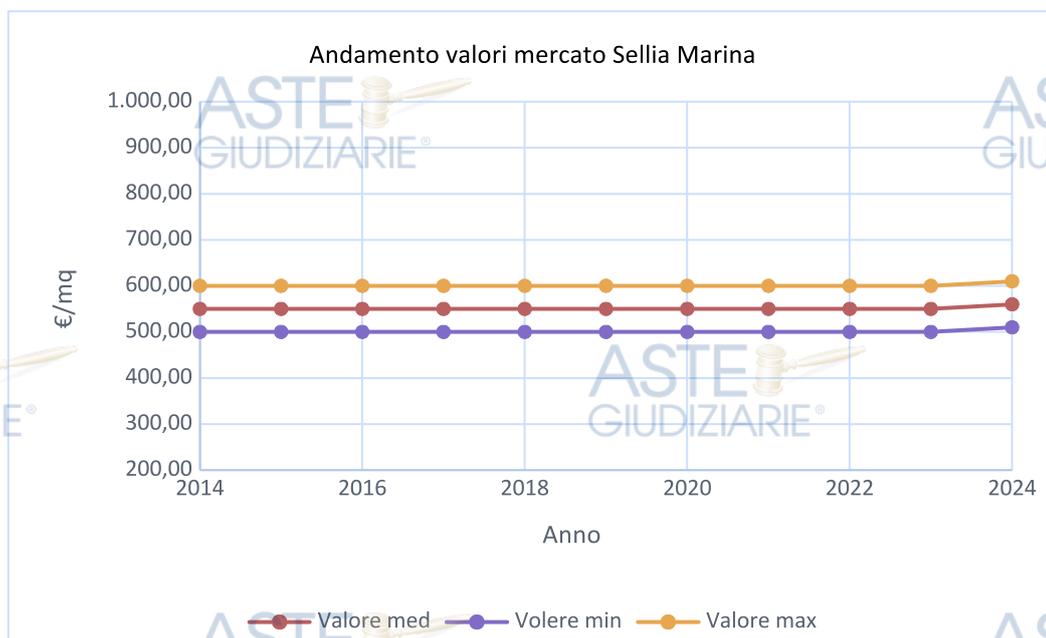


Figura 62 - Diagramma valori di mercato Zona OMI E5 – Categoria abitazioni civili – Sellia Marina

Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato poco attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 4*.

Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2024:

- valori di mercato abitazioni civili €/mq 510,00 - €/mq 610,00

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 10*. Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *abitazioni*, sono schematizzate nella **Tabella 3**.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2023	Via Calabricata Nord	160,00	55 000,00	343,75
2024	Via Torino	174,00	90 000,00	517,24
2024	Località Calabricata	107,00	23 000,00	214,95
2025	Via santissimo Rosario	223,80	115 000,00	513,85
2025	Via Neto	181,00	110 000,00	607,73
MEDIA				439,51

Tabella 8 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria abitazioni – Sellia Marina

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *abitazioni*, rientrano nell'intervallo delle quotazioni OMI, pur presentando quotazioni inferiori al valore minimo OMI.

88

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 10*). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "*statistici*" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a giugno 2025, relative alle categorie *abitazioni*, sono riportate di seguito.

Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- abitazioni in stabili di fascia media €/mq 422,00 - €/mq 530,00
che risultano inferiori alle quotazioni OMI.

Abitazioni e Ville		Uffici e Negozi		Box e Posti auto		Locali e Capannoni	
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²				QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE			
Abitazioni in stabili 1^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona							
Quotazione Minima 559		Quotazione Media 630		Quotazione Massima 701			
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona							
Quotazione Minima 422		Quotazione Media 476		Quotazione Massima 530			
Abitazioni in stabili 2^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona							
Quotazione Minima 406		Quotazione Media 428		Quotazione Massima 450			
Ville e Villini							
Quotazione Minima 470		Quotazione Media 539		Quotazione Massima 608			

Figura 63 - Risultato interrogazione borsino immobiliare giugno 2025 – Categoria *abitazioni* – Sellia Marina

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *abitazioni*, siti in Catanzaro (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 10*), prendendo in considerazione un raggio di 1 Km da via Firenze ove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 10*. Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 9**.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3135911	Calabricata	144 000,00	160,00	900,00
3163646	Calabricata	144 000,00	160,00	900,00
MEDIA				900,00

Tabella 9 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - Categoria *abitazioni* – Sellia Marina

Esse risultano molto al di sopra delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare; sono pertanto da ritenersi poco significative ai fini della stima.

Stante la conformazione dell'immobile ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI:

➤ **abitazioni** € /mq 510,00

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per l'immobile in oggetto (BENE A), è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 15.1*, si procede alla stima dell'immobile. In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è ubicato al piano primo rialzato, si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,14.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,03 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene discreta l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,03 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,03 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,12 su 0,12

90

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 9*):

- ❖ TAVOLA 6 - SUPERFICIE PONDERATA 1
- ❖ TAVOLA 7 - SUPERFICIE PONDERATA 2

Stima dei seguenti beni:

BENE B - foglio 7 – particella 825 – subalterno 4 – categoria F/5

BENE C - foglio 7 – particella 825 – subalterno 6 – categoria A/2

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	163,43	1,00	163,43
Balconi scoperti fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Balconi scoperti oltre 25 mq	11,38	0,10	1,14
Terrazzi coperto (veranda) fino a 25 mq	15,00	0,35	5,25
Terrazzi scoperti fino a 25 mq	25,00	0,25	6,25
Terrazzi scoperti oltre 25 mq	230,20	0,10	23,02
Area pertinenziale esterna	200,43	0,10	20,04
TOTALE			226,63
TOTALE APPROSSIMATO			227,00

Tabella 10 - Determinazione superficie commerciale ponderata BENE B – BENE C

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,12
	Servizi	0,14	0,12
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,03
	Impianti	0,08	0,03
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,04
	Obsolescenza	0,04	0,04
	Commerciabilità	0,12	0,12
TOTALE		1,00	0,90

Tabella 11 - Determinazione coefficiente correttivo BENE B – BENE C

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 510,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 510,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,90
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 459,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	227,00
VALORE DI MERCATO	€ 104 193,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 104 193,00

Tabella 12 - Determinazione valore di mercato BENE B – BENE C

Il valore del BENE B oggetto di pignoramento (lastrico solare) e catastalmente individuato al foglio 7 del comune di Sellia Marina – particella 825 – subalterno 4 unitamente al BENE C oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 7 del comune di Sellia Marina – particella 825 – subalterno 6 viene stimato complessivamente in € 104.193,00.

16. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidato, dunque, è possibile predisporre i seguenti lotti di vendita, per ciascuno dei quali viene indicato il valore di stima nonché il valore delle spese necessarie per le pratiche edilizie e catastali atte a sanare e/o eliminare difformità e/o abusi.

Si fa presente che le spese indicate per le lavorazioni sono state determinate a mezzo stima di massima e sulla scorta del vigente prezziario regionale, laddove possibile, e/o sulla scorta dell'esperienza nel settore dello scrivente tecnico; resta ferma, nell'attuale libero mercato, la possibilità di avere stime in eccesso o in difetto legate all'andamento variabile dei costi delle materie e dei costi di impresa.

Sempre nell'ottica di libero mercato, le spese per competenze tecniche possono avere stime in eccesso o in difetto, legate anche al diverso regime fiscale del professionista.

Le spese relative ad oneri e tributi presso i pubblici uffici sono quelli determinati all'attualità, resta ferma una diversa determinazione in tempi successivi, anche per maturazione eventuali interessi.

LOTTO DI VENDITA 1

BENE A – Catanzaro - foglio 101 – particella 163 – subalterno 3 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie 93 mq (93 mq escluse aree scoperte) – via Marcantonio Colonna n.3 - piano T – interno 2.

Valore del bene immobiliare stimato in € **119.475,00**.

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad **4.700,00** oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 2

BENE B – Sellia Marina - foglio 7 – particella 825 – subalterno 4 – categoria F/5 – consistenza 180 mq – località Piano D'Agazio snc - piano 2;

BENE C – Sellia Marina - foglio 7 – particella 825 – subalterno 6 – categoria A/2 – classe U – consistenza 9 vani – superficie 205 mq (178 mq escluse aree scoperte) – località Piano D'Agazio snc - piano T-1.

Valore del bene immobiliare stimato in € **104.193,00**.

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad **4.700,00** oltre IVA e cassa come per legge.

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, li 9 luglio 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. **Daniilo ISABELLO**



SEZIONE 3 – ALLEGATI

93



Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro



Allegato 3 - Documentazione estratta presso il Comune di Sellia Marina

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 5 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 6 - Estratti notarili

Allegato 7 - Estratti amministratore condominiale

Allegato 8 - Dossier fotografico

Allegato 9 - Elaborati grafici

Allegato 10 - Quotazioni immobiliari

Allegato 11 - A.P.E.

