

RELAZIONE DI STIMA

Tribunale di Catanzaro

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 94/2025 R.G.E.

G.E.: dott.ssa Elais Mellace

Creditore procedente: AMCO – Asset Management Company S.p.A., rappresentata dall'avv. Paolo Mastroianni

Debitrice esecutata: [REDACTED], nata a Chiaravalle Centrale (CZ) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Custode giudiziario: avv. Natalia Giuliano

Esperto stimatore: ing. Gilda Rita Lifrieri

1. PREMESSA E INCARICO

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data **22/09/2025** (notificato via PEC il 23/09/2025), lo scrivente esperto è stato nominato ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., con incarico di:

- procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato;
- verificare la completezza e l'idoneità dei documenti ex art. 567 c.p.c.;
- determinare il valore ai sensi dell'art. 568 c.p.c., come modificato dalla L. 132/2015;
- rispondere puntualmente ai punti 1–11 indicati nel provvedimento di nomina.

L'incarico è stato **accettato formalmente via PEC in data 30/09/2025**, con dichiarazione di insussistenza di cause di incompatibilità.

Il **sopralluogo è stato eseguito il 21/10/2025**, alla presenza del Geom. Raffaele Rotundo in qualità di collaboratore dell'esperto stimatore, e della **debitrice esecutata**, che ha consentito l'accesso. Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici.

2. QUESITI PER IL CTU

- *l'**identificazione del bene**, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178;*
- *il **titolo di proprietà** del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- *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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- *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);*
- *al fine di una maggiore vantaggioosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la **formazione di lotti separati**;*
- *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una **divisione in natura dei beni**, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *in caso di opere abusive, il controllo della **possibilità di sanatoria** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di **istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo*





in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- *la **verifica degli impianti esistenti**, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il **rilascio di A.P.E.**;*



3. RISPOSTA QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE

l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178

3.1. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Durante le operazioni di stima sono stati esaminati e allegati i seguenti atti e documenti:

- Visura catastale attuale e visura storica per immobile (Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Catanzaro, aggiornamento al 28/09/2025);
- Estratto di mappa e planimetria catastale;
- Atto di compravendita a rogito **Notaio Salvatore Federico** del **05/04/2006**, rep. n. **11411–11412**;
- Certificazione ventennale ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio **Vincenzo Calderini**;
- Comunicazione **Agenzia delle Entrate AGEDP-CZ_114179_2025_1663** del **30/09/2025** (assenza di contratti di locazione registrati);
- Dati OMI e Geopoi (2° semestre 2024);
- Calcolo codice fiscale corretto (██████████);
- Rilievi fotografici e misurazioni in situ.

3.2. METODOLOGIA DI VERIFICA

La verifica si è svolta attraverso:

- Sopralluogo in loco: effettuato in data 21/10/2025 durante il quale sono state rilevate le caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali delle opere contestate;
- Confronto documentale: confronto tra lo stato di fatto rilevato e i titoli abilitativi edilizi disponibili e assentiti;
- Analisi normativa: verifica della conformità delle opere alle norme urbanistiche/edilizie e regolamentari vigenti.

3.3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile è censito al NCEU del Comune di Chiaravalle C.le (CZ) ed è riportato al Foglio 33, Particella 384, Subalterno 1101 – Categoria: A/4 – Abitazione di tipo economico, classe 2 - Consistenza: 6,5 vani – superficie catastale 119 m² - Rendita catastale: € 218,20.

L'immobile ricade secondo il **CDU n. 90/2025 del 20/11/2025** nel seguente ambito urbanistico:

- **ATO Storico – Ambito a carattere storico originario;**
- **Classe 3 di fattibilità geologica** (consistenti limitazioni all'uso e trasformazione);
- Assenza di usi civici (riportato nel paragrafo "Altri condizionamenti e/o vincoli").

È inoltre soggetto alle **prescrizioni degli interventi nel centro storico** (art. 5.1.1 PSC), tra cui:

- ammissibilità di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- compatibilità con il valore storico-architettonico;
- vincolo al mantenimento della funzione residenziale;
- rispetto dei parametri edilizi "come esistente" (SC, volume, distanze, superfici).

Non risultano provvedimenti di vincolo, acquisizioni o sanzioni urbanistiche pendenti sul bene.

L'area in esame è ubicata nel territorio di Chiaravalle c.le (CZ) alla via Salita Vignale n. 87 nel vecchio centro storico di Chiaravalle c.le (CZ) a circa 2 km dalla SS 713 – Trasversale delle serre e a circa 72 km dalla A2 Autostrada del Mediterraneo.

Il lotto presenta forma irregolare e comprende il fabbricato principale, alcuni locali adibiti a deposito e un'area di pertinenza esterna. L'accesso pedonale è garantito dal portone principale posto sul lato ovest. La volumetria del fabbricato è regolare e, allo stato, non presenta incompiutezze strutturali. L'intorno è costituito prevalentemente da edifici residenziali unifamiliari di massimo due piani fuori terra, collegati tramite strade comunali e vicoli pedonali. L'immobile risulta perfettamente inserito nel contesto edilizio consolidato. Alla data del sopralluogo tutti i locali erano completamente ammobiliati.

STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE

L'unità immobiliare è una costruzione datata, a carattere rurale, articolata su due livelli con annessi locali accessori e corte esterna. Le condizioni generali risultano **mediocri/scarse**, con evidenti segni di degrado manutentivo, edilizio e impiantistico.

La struttura sembra realizzata in **muratura mista tradizionale**, con solai e coperture in putrelle di acciaio e tavelloni.

Interno – Cucina / zona pranzo

Si è potuto osservare:

- Arredi datati e sistemazioni di tipo domestico tradizionale.
- Illuminazione con corpo illuminante semplice e cablaggio non incassato.
- Armadietti pensili non recenti.
- Soffitto intonacato ma **con evidente irregolarità superficiale**, probabile effetto di vecchi rappezzi.
- Ingombro significativo di oggetti, elementi decorativi, borse, materiali vari.
- Organizzazione dello spazio non funzionale, con mobilio sovrapposto e poco spazio di manovra.

L'ambiente appare abitato, ma in condizioni non ottimali dal punto di vista igienico-funzionale.

Bagno

- Rivestito con piastrelle datate ma apparentemente integre.
- Sanitari tradizionali.
- Pavimento con crepe e sollevamenti in alcune piastrelle.
- Soffitto con segni di vecchie infiltrazioni o riprese d'intonaco.
- Eccessiva presenza di decorazioni e suppellettili che riducono l'igiene.

Pur essendo il locale più "manutenuto/recente" rispetto ad altri, resta evidente la **vetustà dell'impianto idrico e delle finiture**.

Distribuzione dei locali

La disposizione generale appare disorganizzata e non conforme a canoni abitativi moderni.

L'abitazione è composta da:

- **primo livello:** ingresso/angolo cottura, soggiorno, bagno, ripostiglio, cantina (tutti con accessi indipendenti);
- **secondo livello:** quattro camere con accesso autonomo.

L'immobile gode di affaccio esterno su tre lati.

LOCALI SECONDARI / DEPOSITO

Sono presenti ambienti con:

- Copertura in **lamiera grecata**, appoggiata su travi in legno non nuove.
- Finestre artigianali o assenti.
- Murature in blocchi di calcestruzzo lasciati grezzi.
- Arredi improvvisati, scaffalature in plastica e cartoni accumulati.
- Cablaggi non protetti (lampadine pendenti, cavi a vista).

Sono ambienti chiaramente adibiti a **deposito/magazzino improvvisato**, non in condizioni di abitabilità.

Alcuni ambienti presentano rivestimenti di fortuna (stuoie, pannelli), con condizioni igienico-sanitarie scadenti.

Stato della struttura

Si è potuto osservare:

- travi lignee degradate;
- sfondellamenti e vuoti nelle tavole dei solai;
- intonaci ammalorati e cadenti;
- tracce di infiltrazioni e umidità;
- pavimentazioni disomogenee e deteriorate.

Gli impianti sono **non conformi** alle normative vigenti (D.M. 37/2008), con:

- tubazioni a vista;
- cavi elettrici non canalizzati;
- apparecchi datati;
- assenza di quadro generale moderno.

AREE ESTERNE – ACCESSI, VIALI, VERDE**Portico / ingresso laterale**

- Porta d'ingresso in ferro con rete, datata e in parte arrugginita.
- Tende applicate come chiusure aggiuntive.

- Soglia in marmo degradata.
- Vegetazione molto vicina alle murature.

Cortile – vegetazione spontanea

Ulteriori osservazioni:

- Vegetazione molto fitta, rampicanti e arbusti vicino alle strutture.
- Presenza di muschio, terreno umido, superfici scivolose.
- Arredi da esterno e vasi posizionati senza ordine.

L'impostazione complessiva degli spazi esterni è disordinata e potenzialmente pericolosa.

Murature esterne

Si osservano:

- Intonaci ammalorati, crepe, distacchi.
- Presenza di tubazioni esterne vecchie o non adeguatamente fissate.
- Coperture improvvisate con policarbonato o lamiera.
- Canali di scolo non chiaramente funzionanti.

VALUTAZIONE GENERALE

L'immobile presenta:

- **Condizioni manutentive mediocri o scarse.**
- **Opere edilizie non omogenee**, in parte realizzate senza criterio tecnico.
- **Presenza di locali non abitabili**, utilizzati come magazzini o spazi di fortuna.
- **Impianti non conformi**, vetusti e potenzialmente pericolosi.
- **Vegetazione e umidità** che compromettono ulteriormente le murature.
- **Vie di fuga e percorsi interni/esterni non sicuri.**

- Una gestione degli spazi e degli oggetti **disordinata**, che limita la fruibilità e peggiora le condizioni igieniche.

È probabile la necessità di lavori di ristrutturazione straordinaria, tra cui:

- Verifica strutturale completa.
- Rifacimento coperture.
- Messa a norma degli impianti.
- Bonifica esterna.
- Ripristino murature e pavimenti.
- Sgombero e riorganizzazione degli ambienti.

3.4. CONFINI

Osservando tutti i lati della particella, i confini risultano con:

- Particella 1168 – sul lato nord
- Particella 1166 – nord-ovest (angolo)
- Particella 793 – sud-est
- Particella 1169 – lato est
- Particella 379 / 378 / 173 / 171 – piccole porzioni adiacenti all'est e nord-est

3.5. EDILIZIA CONVENZIONATA/AGEVOLATA

Dalla documentazione ipocatastale e urbanistica esaminata (visura catastale, atto di provenienza, certificazione ventennale e CDU n. 90/2025), non risultano convenzioni urbanistiche, atti di cessione in diritto di superficie, vincoli di edilizia convenzionata o agevolata ai sensi dell'art. 1, commi 376 e seguenti, della Legge 30 dicembre 2020, n. 178.

L'immobile ricade in ATO Storico – Ambito a carattere storico originario, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, e non rientra in aree PEEP, piani di zona o comparti oggetto di convenzioni ex L. 865/1971, né in programmi di edilizia sovvenzionata o agevolata.

Non risultano inoltre:

- vincoli di prezzo massimo di cessione;
- vincoli di prezzo massimo di locazione;
- limitazioni alla libera commerciabilità del bene;
- procedure di affrancazione pendenti o necessarie.

Pertanto, l'immobile è liberamente commerciabile, non essendo gravato da vincoli pubblicistici di edilizia convenzionata o agevolata.

4. RISPOSTA QUESITO N. 2: TITOLO DI PROPRIETÀ'

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

La proprietà è intestata a [REDACTED], nata a Chiaravalle Centrale (CZ) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito **Notaio Salvatore Federico** del **05/04/2006**, rep. n. **11411-11412**, racc. 3718, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro con Modello Unico n. **5671.1/2006** in data **08/05/2006**.

Proprietari precedenti:

– [REDACTED] (n. [REDACTED]) e [REDACTED] (n. [REDACTED]), ciascuno per ½.

Non risultano comproprietari attuali.

5. RISPOSTA QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO DEL BENE

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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, che lo utilizza quale abitazione principale.

Con PEC AGEDP-CZ_114179_2025_1663 del 30/09/2025, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro, Ufficio Territoriale di Catanzaro, Team gestione e controllo atti, comunicava alla scrivente che "... in anagrafe tributaria, non risultano contratti di locazione registrati aventi ad oggetto immobili e locatori come specificati nella predetta istanza".

Non sussistono pertanto titoli opponibili alla procedura.

Conclusione: il bene risulta libero da vincoli di godimento e da contratti opponibili, ma occupato dalla debitrice a titolo di abitazione principale.



6. RISPOSTA QUESITO N. 4: CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

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 criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita è la stima sintetico-comparativa. Il valore di mercato è quello che compete al bene in esame con riferimento al mercato in cui si opera. Il valore è dipendente anche da altri fattori c.d. "in condizioni normali" ovvero ci si riferisce al fatto che l'immobile deve essere subito disponibile e libero da persone e cose, non vi siano particolari condizioni di vendita e non sia gravato da urgenze indifferibili. La stima comprende poi notizie in riferimento all'ubicazione, alla modalità costruttiva di un immobile, ai dati catastali, allo studio del mercato della zona.

La stima prosegue poi con la comparazione con le quotazioni immobiliari che l'Agenzia delle Entrate pubblica con riferimento alla zona geografica dell'immobile in esame, sempre in funzione delle sue "condizioni normali".

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

La valutazione è stata condotta ai sensi dell'art. 568 c.p.c., mediante il criterio comparativo basato sui valori di mercato di immobili analoghi nel centro urbano di Chiaravalle Centrale.

Valori OMI (2° semestre 2024 – zona B2 "Centro Urbano")

Tipologia	Stato	Min €/m ²	Max €/m ²
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800



Tipologia	Stato	Min €/m ²	Max €/m ²
Abitazioni civili	Normale	650	900

(Fonte: Geopoi – Agenzia delle Entrate, 2024)

Comparabili di mercato

Indirizzo	Tipologia	Sup. comm.	Prezzo richiesto	€/m ²	Fonte
Via Sant'Antonio 7	Trilocale p. terra	103 m ²	€55.000	534	Immobiliare.it (03/10/2024)
Corso Gregorio Staglianò 465	Quadrilocale 1° piano	101 m ²	€60.000	593	Immobiliare.it (10/08/2025)
Corso Staglianò – Trav. XV	Quadrilocale p. terra	138 m ²	€100.000	725	Immobiliare.it (24/07/2025)

- Zona centrale (B2) – mercato stabile.
- Tipologia coerente con categoria A/4 (abitazione economica).
- Valori comparabili reali: 530–725 €/m².
- Valore medio di mercato rilevato: 620 €/m².

I valori OMI sono riferiti alla zona B2 'Centro Urbano', che comprende anche il centro storico in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale (12,58+10,78+6,37+12,66+1+13,5+18,38+3,96+8,21)	87,44	100%	87,44
Locali tecnici (10,52+13,1+21,37+10,11)	55,10	15%	8,27
Balconi scoperti	1,50	25%	0,38
Superficie commerciale totale, m ²			96,09

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95
LUMINOSITÀ - Luminosità minore della norma	0,95
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
Coefficiente globale	0,46

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Annunci immobiliari	€ 600,00
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 800,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 666,67

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 500,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 27 493,20
 Valore OMI: € 74 233,33
 Valore medio di mercato: € 29 467,92 = € 666,67 x 0,46 x m² 96,09
 Valore stimato: € 22 100,70 = € 500,00 x 0,46 x m² 96,09
 Valore stimato arrotondato: € 22 000,00

VALORE STIMATO € 22 000,00 (euro ventiduemila/00)
--

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., il valore base d'asta è determinato in € 22.000,00 (ventiduemila/00).

7. RISPOSTA QUESITO N. 5: 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

Non è possibile la formazione di lotti separati. Il bene pignorato nella presente procedura costituisce lotto unico, in virtù delle caratteristiche architettoniche, strutturali, impiantistiche dell'intero fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto.



8. RISPOSTA QUESITO N. 6: COMPROPRIETÀ

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

Non sussiste alcuna comproprietà tra i beni indicati; pertanto, non è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in natura né la valutazione di eventuali conguagli.



9. RISPOSTA QUESITO N. 7: ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

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;

9.1. VINCOLI E ONERI

- Vincoli reali: ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo (atto 05/04/2006), seguita da pignoramento del 17/09/2025.
- Oneri condominiali: non applicabili (edificio indipendente).
- Vincoli reali, servitù o censi: non risultano.
- Spese straordinarie e procedimenti pendenti: nessuno riscontrato.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 90/2025 del 20/11/2025, l'immobile ricade in:

- ATO Storico – Ambito a carattere storico originario;
- Classe 3 di fattibilità geologica, che comporta limitazioni significative agli interventi edilizi;
- Assenza di usi civici, come indicato nella sezione “Altri condizionamenti e/o vincoli”.

9.2. FORMALITÀ

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Catanzaro, a nome della sig.ra [REDACTED], nata a Chiaravalle Centrale (CZ) il [REDACTED], risultano le seguenti formalità.

▪ Formalità del 07/12/1988 – Trascrizione a favore

Risulta una trascrizione a favore della sig.ra [REDACTED] relativa a un atto di compravendita, con la stessa in qualità di acquirente. L'atto è stato iscritto ai registri immobiliari con R.P. 19993 e R.G. 23870.

▪ Formalità del 06/05/2006 – Iscrizione contro (Ipoteca volontaria)

È presente un'iscrizione contro a seguito della costituzione di un'ipoteca volontaria concessa a garanzia di un mutuo. L'atto è stato rogato dal notaio Federico Salvatore (Rep. 11412/3718 del 05/04/2006). La sig.ra [REDACTED] risulta debitrice e gli immobili sono siti in Chiaravalle Centrale (CZ).

▪ **Formalità del 04/06/2013 – Trascrizione a favore (Usucapione)**

Si rileva una trascrizione a favore derivante da una sentenza dichiarativa di acquisto per usucapione, emessa dal Tribunale – Sezione Staccata di Chiaravalle Centrale (Rep. 40/2012 del 25/01/2012). L'atto riguarda immobili situati in Chiaravalle Centrale.

▪ **Formalità del 19/07/2013 – Trascrizione contro (Compravendita)**

È registrata una trascrizione contro relativa a un atto di compravendita nel quale la sig.ra [REDACTED] figura come venditrice. L'atto è stato redatto dal notaio Placida Pasquale Salvatore (Rep. 1760/1351 del 27/06/2013). Gli immobili interessati si trovano in Chiaravalle Centrale.

▪ **Formalità del 17/09/2025 – Trascrizione contro (Pignoramento immobiliare)**

Risulta una trascrizione contro riferita a un verbale di pignoramento immobiliare, redatto dall'Ufficio Giudiziario della Corte d'Appello di Catanzaro (Rep. 2937 del 05/08/2025). L'atto interessa immobili ubicati in Chiaravalle Centrale.

▪ **Formalità del 17/09/2025 – Trascrizione contro (Compravendita)**

È presente una seconda trascrizione contro in pari data, relativa a un atto di compravendita in cui la sig.ra [REDACTED] risulta venditrice. L'atto è stato rogato dal notaio Gallelli Francesca (Rep. 3022/2052 del 11/09/2025) e riguarda immobili siti in Chiaravalle Centrale.

N.	Data formalità	Tipo	Natura dell'atto	Qualità soggetto	Pubblico ufficiale / Ente	Note
1	07/12/1988	Trascrizione a favore	Compravendita	Acquirente		R.P. 19993 – R.G. 23870
2	06/05/2006	Iscrizione contro	Ipoteca volontaria per mutuo	Debitrice	Notaio Federico Salvatore – Rep. 11412/3718	Immobili in Chiaravalle Centrale
3	04/06/2013	Trascrizione a favore	Sentenza di usucapione	Acquirente per usucapione	Tribunale di Chiaravalle – Rep. 40/2012	Immobili in Chiaravalle Centrale
4	19/07/2013	Trascrizione contro	Compravendita	Venditrice	Notaio Placida Pasquale Salvatore – Rep. 1760/1351	Titolo telematico presente

N.	Data formalità	Tipo	Natura dell'atto	Qualità soggetto	Pubblico ufficiale / Ente	Note
5	17/09/2025	Trascrizione contro	<i>Pignoramento immobiliare</i>	<i>Debitrice esecutata</i>	<i>Corte d'Appello di Catanzaro – Rep. 2937</i>	<i>Immobili in Chiaravalle Centrale</i>
6	17/09/2025	Trascrizione contro	<i>Compravendita</i>	<i>Venditrice</i>	<i>Notaio Gallelli Francesca – Rep. 3022/2052</i>	<i>Titolo telematico presente</i>

10. RISPOSTA QUESITO N. 8: CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E DIRITTO SUL BENE

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;

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà ed è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito Notaio Salvatore Federico del 05/04/2006, rep. n. 11411–11412, racc. 3718, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro con Modello Unico n. 5671.1/2006 in data 08/05/2006.

Come riportato nel CDU n. 90/2025 del 20/11/2025 rilasciato dal Comune di Chiaravalle C.le (CZ) – Settore Tecnico, l'area identificata al Foglio 33, Particella 384 risulta classificata come ATO Storico – Ambito a carattere storico originario, Classe 3 di fattibilità geologica e, alla voce "Altri condizionamenti e/o vincoli", è espressamente indicato che trattasi di "aree non gravate da usi civici".

Pertanto, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né risultano atti di affrancazione da tali pesi.



11. RISPOSTA QUESITO N. 9: REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

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;

Il sottoscritto ha potuto accertare presso l'“Ufficio Tecnico – Settore Edilizia Privata” del comune di Chiaravalle c.le (CZ) che l'immobile sopra descritto, risulta costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- **Licenza edilizia pratica n. 162, rilasciata dal Sindaco del Comune di Chiaravalle C.le in data 30/08/1974.**
- Domanda di condono edilizio presentata ai sensi della **Legge 47/1985**, come segue:
 - **Domanda Mod. 47/85-A** presentata in data **30/09/1986** (prot. 621 – pratica n. 6623/351), avente ad oggetto opere abusive insistenti sul fabbricato identificato al Foglio 33 – Particella 384 – Sub 1101;
 - **Perizia giurata del 02/07/1999** redatta dall'ing. Daniele Domenico, che descrive l'opera abusiva come **ampliamento di due vani** (uno a piano terra e uno al piano superiore) per una superficie lorda di circa **17 m²** e volume di circa **74 m³**;
 - **Certificato di idoneità statica del 28/06/1999**, redatto ai sensi dell'art. 35/3c della L. 47/1985, attestante l'idoneità strutturale dell'ampliamento;
 - **Nota del Comune dell'11/02/2015** con richiesta di integrazioni documentali (versamenti integrativi oblazione e oneri concessori, elaborati tecnici aggiornati, dichiarazione anno ultimazione lavori, aggiornamento catastale, fotografie, diritti di segreteria, ecc.).
 - La pratica non risulta definita: **non è presente agli atti né la concessione in sanatoria né un formale diniego.**

Tuttavia, dalle verifiche effettuate:

- **non risulta depositato alcun certificato di agibilità/abitabilità;**
- non risulta documentazione di varianti o fine lavori.

L'immobile ricade secondo il **CDU n. 90/2025 del 20/11/2025** nel seguente ambito urbanistico:

- **ATO Storico – Ambito a carattere storico originario;**
- **Classe 3 di fattibilità geologica** (consistenti limitazioni all'uso e trasformazione);
- Assenza di usi civici (riportato nel paragrafo “Altri condizionamenti e/o vincoli”).

È inoltre soggetto alle **prescrizioni degli interventi nel centro storico** (art. 5.1.1 PSC), tra cui:

- ammissibilità di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- compatibilità con il valore storico-architettonico;
- vincolo al mantenimento della funzione residenziale;
- rispetto dei parametri edilizi “come esistente” (SC, volume, distanze, superfici).

Non risultano provvedimenti di vincolo, acquisizioni o sanzioni urbanistiche pendenti sul bene, come da CDU n. 90/2025.

Lo stato attuale dell'immobile:

- **non risulta pienamente conforme alla normativa edilizia;**
- **presenta opere realizzate in assenza di titolo;**
- **presenta ampliamenti, superfetazioni e modifiche interne non documentate.**

Tuttavia, parte degli abusi è oggetto della domanda di condono L. 47/1985, ancora pendente, la cui definizione potrà sanare le opere descritte nella perizia giurata del 1999.

Per tutte le restanti opere, non ricomprese nella pratica di condono, potrà valutarsi la sanatoria ai sensi degli artt. 36 e 37 DPR 380/2001, nei limiti della compatibilità urbanistica dell'ATO Storico.

12. RISPOSTA QUESITO N. 10: 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;

Dal sopralluogo e dall'analisi documentale emergono le seguenti categorie di opere abusive:

- ampliamenti volumetrici;
- superfetazioni;
- modifiche interne ed esterne non documentate;
- variazioni della destinazione d'uso;
- assenza di titoli edilizi originari.

PRATICA DI CONDONO EDILIZIO L. 47/1985

La documentazione allegata (perizia giurata 02/07/1999, idoneità statica 28/06/1999, sollecito integrazione 11/02/2015) dimostra che:

- la sanatoria richiesta riguarda l'ampliamento di due vani posti su due livelli;
- tali opere possono essere sanate solo previa conclusione del procedimento di condono;
- il procedimento risulta pendente.

SANATORIA EX ART. 36 DPR 380/2001 (DOPPIA CONFORMITÀ)

La sanatoria ex art. 36 è applicabile **solo** per opere che siano:

- a) conformi agli strumenti urbanistici al momento della realizzazione;
- b) conformi agli strumenti urbanistici al momento della domanda.

Per il fabbricato in esame:

- assenza di titoli edilizi per una parte delle opere attualmente presenti (ampliamenti, superfetazioni).
- l'immobile ricade in **ATO Storico**, dove sono vietati incrementi volumetrici;
- gli ampliamenti non risultano conformi né allora né oggi.
- **La doppia conformità NON è dimostrabile.**
- Le opere volumetriche non sanabili ex art. 36.

SCIA IN SANATORIA EX ART. 37 DPR 380/2001

Può essere utilizzata **solo** per:

- opere interne non strutturali;
- modifiche distributive;
- interventi privi di aumento di volume.

Non può essere utilizzata per:

- ampliamenti;
- superfetazioni;
- variazioni essenziali;
- modifiche della sagoma.

CONCLUSIONE SULLA REGOLARIZZABILITÀ**✓ Sanabili:**

- le opere ricomprese nella domanda di condono L. 47/1985 (previa integrazione documentale);
- le modifiche interne non strutturali (art. 37 DPR 380/2001);
- aggiornamento catastale.

X Non sanabili:

- ampliamenti volumetrici ulteriori non ricompresi nel condono;
- superfetazioni;
- modifiche strutturali;
- opere in contrasto con le prescrizioni dell'ATO Storico.



COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE

- **€ 5.000,00** circa per spese tecniche (integrazione condono, rilievi, elaborati, aggiornamento catastale), oltre IVA e contributi;
- **oblazioni e oneri** per definizione del condono L. 47/85 (da completare);
- **sanzioni ex art. 37** per eventuali opere interne.



13. RISPOSTA QUESITO N. 11: VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E.;

IMPIANTO ELETTRICO

- presente e funzionante, ma **realizzato in epoca risalente**;
- non è disponibile alcuna **dichiarazione di conformità** ai sensi del D.M. 37/2008.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- presente e funzionante;
- tubazioni e apparecchi sanitari vetusti;
- assenza di documentazione tecnica o certificazioni.

L'impianto è **funzionante ma non aggiornato** agli standard attuali.

IMPIANTO TERMICO

- non presente o non documentato;
- non risultano sistemi di riscaldamento fissi conformi alle norme vigenti.

IMPIANTO FOGNARIO

- l'immobile risulta **allacciato alla rete pubblica**, come dichiarato verbalmente dalla debitrice;
- non vi sono elaborati progettuali né certificazioni.

L'immobile presenta impianti presenti ma **non conformi** e privi di certificazioni; necessita di:

- adeguamento dell'impianto elettrico;
- revisione dell'impianto idrico-sanitario;
- verifica dell'allaccio fognario;
- installazione di un impianto termico regolare.

14. CONCLUSIONE

Con riferimento all'incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione in data 22/09/2025, lo scrivente esperto ha:

- identificato il bene pignorato con i relativi confini e dati catastali;
- verificato il titolo di proprietà e l'assenza di diritti opponibili;
- accertato lo stato di possesso e l'assenza di contratti di locazione registrati;
- analizzato dettagliatamente lo stato manutentivo, strutturale e impiantistico dell'immobile;
- analizzato i vincoli ipotecari e le formalità gravanti sul bene;
- verificato la regolarità edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alla pratica di condono edilizio L. 47/1985 riferita al fabbricato, tuttora pendente e bisognosa di integrazioni documentali;
- accertato la presenza di ulteriori opere non documentate, sanabili solo in parte nei limiti previsti dagli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001;
- verificato lo stato e la conformità degli impianti;
- effettuato la determinazione del valore di mercato ai sensi dell'art. 568 c.p.c., che costituisce base per la vendita giudiziaria.

Alla luce delle caratteristiche edilizie, dello stato di conservazione, delle criticità strutturali e impiantistiche, nonché delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate, il valore dell'immobile viene determinato in euro 22.000,00 (ventiduemila/00), quale prezzo base d'asta.

La presente relazione, composta da n. 28 pagine oltre allegati, viene depositata nei termini assegnati. Lo scrivente resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

ALLEGATI

1. **Relazione CTU:**

1. Verbale inizio operazioni peritali
2. Valore OMI
3. Borsino immobiliare
4. Annunci immobiliari
5. APE
6. Titolo di proprietà: Atto di compravendita
7. Documentazione fotografica
8. Calcolo codice fiscale corretto

2. Documentazione **Agenzia delle Entrate:**

1. Visura planimetrica
2. Estratto di mappa catastale
3. Ispezione ipotecaria
4. Risposta richiesta contratti di locazione

3. Documentazione **Ufficio Tecnico Comunale di Chiaravalle c.le (CZ):**

1. **Accesso agli atti e CDU;**
4. Spese sostenute e **Istanza di liquidazione**

Soverato, 01/12/2025

Il Perito stimatore

Ing. Gilda Rita Lifrieri