

TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare N. 97/2025 r.g.espr.

promossa da:

[REDACTED] c/o [REDACTED] + 1

Giudice Esecuzione

Dott. Chiara DI CREDICO

C.T.U. incaricato

Ing. Agatino SPOTO



RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Agatino Spoto

 Ing. Agatino Spoto

1. Premessa e incarico del CTU	1
2. Operazioni peritali e sopralluoghi	1
3. Documentazione acquisita e controllo ex art. 567 c.p.c.	2
4. Risposte ai Quesiti del Giudice dell'Esecuzione	
4.1 Quesito n. 1 – Identificazione del bene	3
4.2 Quesito n. 2 – Titolo di proprietà e comproprietà	7
4.3 Quesito n. 3 – Stato di possesso	15
4.4 Quesito n. 4 – Criterio di stima e determinazione del valore	16
4.5 Quesito n. 5 – Formazione di lotti	29
4.6 Quesito n. 6 – Divisione in natura	31
4.7 Quesito n. 7 – Vincoli, oneri e formalità	32
4.8 Quesito n. 8 – Censo, livello, uso civico	34
4.9 Quesito n. 9 – Regolarità edilizia, urbanistica e agibilità	35
4.10 Quesito n. 10 – Opere abusive, sanatoria e commerciabilità	37
4.11 Quesito n. 11 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)	41
5. Riepilogo del valore finale di stima	29
6. CONCLUSIONI FINALI DELLA PERIZIA	42
7. Elenco degli Allegati	45

Nota redazionale

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

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

 Ing. Agatino Spoto

Il sottoscritto Ing. Agatino SPOTO iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 068/B ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n. 2364, avente studio in Catanzaro, in via San Francesco d'Assisi, n. 57, C.F.: [REDACTED] in qualità di Esperto Stimatore nominato dal Tribunale di Catanzaro Uff. Esecuzioni Immobiliari, relativamente alla procedura iscritta al n° 97/2025 R.G.ESPR. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] + 1 dichiara quanto segue: a seguito dell'ordinanza di nomina del 05/11/2025 emessa dal G.E. dott.ssa Chiara DI CREDICO, in data 06/11/2025 ha provveduto a trasmettere la dichiarazione di accettazione incarico; sottoscrivere digitalmente il giuramento; depositare telematicamente gli atti presso la cancelleria competente.

Tutto ciò premesso, il 11 novembre 2025 alle ore 10:00 il sottoscritto, dopo avere avvisato il custode giudiziario dott. Figliomeni Stefano, si è recato alla V Traversa di Viale XXV Aprile, N. 3 del Comune di Davoli (CZ), dove risultano ubicati i beni oggetto del pignoramento e identificati nel NCEU al:

► **Fg. 5 part. 531 sub. 4** - Cat. A/2 - cl. 1 – Consistenza 6 vani – Rendita catastale € 371,85 – VIALE XXV APRILE n. SNC – Piano 1.

E alla presenza del Sig. [REDACTED] (*marito della debitrice*) il sottoscritto ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziato i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

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

Il giorno 21 novembre 2025 alle ore 10:00 il sottoscritto, previo accordo con il dott. Stefano Figliomeni (Custode Giudiziario) e l'avv. [REDACTED] (Legale delle debitrici), si è recato alla V Traversa di Viale XXV Aprile, N. 3 del Comune di Davoli (CZ) presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza dell'avv. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (*coniuge della debitrice*), ha dato lettura dell'incarico conferitogli, quindi iniziati i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico. Le operazioni iniziate alle ore 10:00 si sono concluse, alle ore 11:20 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti - ([All. 01](#))

Il giorno 02 dicembre 2025 alle ore 10:00 il sottoscritto, previo accordo con l'avv.

[REDACTED] (legale delle debitrice eseguite), si è nuovamente recato alla V Traversa di Viale XXV Aprile, N. 3 del Comune di Davoli (CZ) presso l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ed alla presenza, dell'avv. [REDACTED] ha dato lettura dell'incarico

conferitogli, quindi iniziati i rilievi occorrenti per l'espletamento dell'incarico. Le operazioni iniziate alle ore 10:00 si sono concluse, alle ore 10:40 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che, letto e confermato, è stato sottoscritto dai presenti. – ([All. 02](#))

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

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

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

Ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., il sottoscritto CTU ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione depositata dal creditore procedente. Dall'esame degli atti risulta depositata la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta in data 06/10/2025 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, con studio in Perugia (PG), ([All. 10](#)), nonché la documentazione ipotecaria relativa alle iscrizioni e trascrizioni avvenute nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento immobiliare.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha svolto tutte le attività tecniche ritenute necessarie e opportune, ed in particolare:

- esame della documentazione agli atti della procedura;
- consultazione delle banche dati catastali e ipotecarie;
- sopralluogo dell'immobile pignorato;
- indagini di mercato ai fini estimativi;
- richiesta ed acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia presso il Comune di Davoli.

In particolare, la documentazione edilizia ed urbanistica relativa all'immobile e al fabbricato di cui esso fa parte è stata **integralmente acquisita in data 12/01/2026**, tramite la copisteria incaricata

ITALTECNICA S.a.s. in Marina di Davoli, consentendo la completa ricostruzione dell'iter autorizzativo, delle concessioni edilizie e delle sanatorie intervenute nel tempo.

La presente Relazione di Stima è pertanto redatta **sulla base della documentazione completa acquisita**, delle verifiche effettuate in loco e delle risultanze catastali ed ipotecarie disponibili, ed è finalizzata a fornire al Giudice dell'Esecuzione un quadro tecnico chiaro, coerente e attendibile dello stato dell'immobile, della sua regolarità urbanistico-edilizia e del suo valore di mercato.

I dati identificativi catastali e le risultanze ipotecarie esaminate risultano coincidenti e coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Pertanto si attesta la completa regolarità e idoneità della documentazione depositata, pienamente conforme ai requisiti previsti dall'art. 567, comma 2, c.p.c., e tale da consentire la corretta prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*

Il bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è costituito da una unità abitativa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Davoli (CZ), Foglio 5, Particella 531, Subalterno 4, della quale la Sig.ra [REDACTED] risulta attualmente titolare della **piena proprietà per la quota di 3/4**, e della **nuda proprietà per la quota di 1/4**, mentre la Sig.ra [REDACTED] risulta titolare del **diritto di usufrutto per la quota di 1/4**, a seguito dell'intervenuto decesso del Sig. [REDACTED] e conseguente consolidazione del relativo diritto di usufrutto, come da risultanze catastali e ipotecarie agli atti.

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato residenziale composto da più unità immobiliari distinte e dotate di **parti comuni non censibili** (Sub. 5 – corte e vano scala), a servizio funzionale di tutti i subalterni.

Sebbene l'edificio non risulti formalmente costituito in condominio, esso si configura **di fatto quale condominio minimo** ai sensi dell'art. 1117 c.c., in quanto dotato di parti necessarie all'accesso, alla fruizione e alla conservazione delle singole unità immobiliari. L'accesso all'unità pignorata è garantito stabilmente attraverso beni comuni e **non risultano**

limitazioni o conflittualità tali da incidere sul valore dell'immobile.



Ortofoto con individuazione immobile

Ubicazione e descrizione fisica del bene

L'immobile si trova in **Davoli (CZ)**, **V Traversa di Viale XXV Aprile**, in zona residenziale suburbana consolidata. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta originariamente edificato in forza di Concessione Edilizia n. 625 del 19.04.1979.

Nel corso degli anni sono intervenuti provvedimenti di sanatoria edilizia (Concessione in sanatoria n. 352/1986 e Concessione in sanatoria n. 586/2002) che hanno regolarizzato le opere eseguite.

L'assetto edilizio e catastale attuale dell'unità immobiliare Subalterno 4 risulta definito con pratica DOCFA del 2007, anno a partire dal quale l'immobile assume l'attuale configurazione funzionale e distributiva.

Composizione

L'unità immobiliare (Sub. 4) si sviluppa interamente al **Piano Primo**, ed è accessibile tramite:

- **corte comune esterna pavimentata** con accesso carrabile e pedonale da pubblica via;

- vano scala interno in cemento armato, entrambi classificati come Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.).

Distribuzione interna (superficie utile complessiva mq 84,78 circa)

- soggiorno mq 34,14
- cucina mq 11,49
- bagno mq 6,75
- disimpegno mq 3,33
- ripostiglio mq 1,03
- lavanderia mq 3,32
- camera da letto mq 9,36
- camera matrimoniale mq 15,36

Balconi esterni

- balcone Est mq 5,18
- balcone Nord-Ovest mq 14,77
- balcone Sud-Ovest mq 19,11

Strutture e finiture

Struttura portante in cemento armato, tetto a falde in tegole, infissi in alluminio con vetrocamera, persiane orientabili, pavimentazione in ceramica, altezza interna mt. 2,90.

Impianti

- elettrico a norma con quadro generale
- idrico-sanitario autonomo con caldaia
- riscaldamento tramite termocamino con radiatori
- climatizzazione con unità split

Stato manutentivo

Buono, ambienti curati e pienamente fruibili.

Confini

- Sud: Particelle 886 e 887
- Est: Particella 423
- Ovest: Particelle 887 e 888

- Nord: V Traversa Viale XXV Aprile

Dati catastali ufficiali

N.C.E.U. Comune di Davoli

Fg. 5 – Part. 531 – Sub. 4 – **Cat. A/2, Classe 1, Cons. 6 vani, RC € 371,85**

La Sig.ra [REDACTED] è titolare della piena proprietà per la quota di 3/4 e della nuda proprietà per la quota di 1/4;

– La Sig.ra [REDACTED] è titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/4.

Si allegano rilievo fotografico e planimetria con punti di ripresa ([All. 03](#)). Le informazioni contenute nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e negli atti di provenienza notarile risultano perfettamente coincidenti e corrispondenti con le risultanze catastali consultate (visure attuali e storiche).

La **planimetria catastale è conforme** allo stato dei luoghi, ad eccezione di una inversione funzionale minima lavanderia/ripostiglio, priva di rilevanza urbanistica e fiscale.

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

Analisi normativa richiesta:

A) Art. 1, commi 376 ss. L. 178/2020 (Edilizia convenzionata / ERP)

Dalla visura catastale e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU del 17/11/2025), non emergono elementi che qualifichino l'immobile come **edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata**, né riferimenti a PEEP, L. 865/71, vincoli convenzionali o contributi pubblici.

Pertanto **la disciplina speciale non trova applicazione.**

B) Art. 54-ter D.L. 18/2020 (sospensione esecuzioni COVID-19)

Norma cessata e non più vigente.

Non risultano i presupposti per qualificarlo come abitazione principale protetta ai sensi della norma emergenziale.

→ **Piena procedibilità della procedura esecutiva.**

C) Art. 103 comma 6 D.L. 18/2020 (blocco stratti)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sospensione emergenziale limitata temporalmente fino al 30 giugno 2021, oggi integralmente superata.

→ Nessuna incidenza sulla presente procedura.

CONCLUSIONE AL QUESITO N. 1

Il bene oggetto di pignoramento è correttamente identificato, catastalmente coerente, pienamente accessibile, dotato di rappresentazione fotografica e planimetrica allegata e non soggetto alle condizioni ostative previste dall'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020, dall'art. 54-ter e art. 103 comma 6 D.L. 18/2020. La procedura esecutiva è pertanto pienamente procedibile secondo le norme ordinarie.

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

Dalla documentazione agli atti della procedura e dalle verifiche autonome effettuate dal sottoscritto CTU presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, risulta quanto segue.

L'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Davoli (CZ) al Foglio 5, Particella 531, Subalterno 4, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, Rendita catastale € 371,85, risulta attualmente intestato come segue:

- [REDACTED] titolare della nuda proprietà per la quota di 3/4;
- [REDACTED] – titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/4.

Tale titolarità deriva da Atto di Donazione Rep. 18780 del 22/05/2006, Notaio Bianca Lopez, regolarmente trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catanzaro in data 29/05/2006.

L'originario contitolare [REDACTED] già intestatario del diritto di usufrutto coniuge in regime di comunione legale, risulta deceduto in data 17/04/2024, come da certificazione anagrafica agli atti. Per effetto della morte dell'usufruttuario, il relativo diritto reale si è estinto ai sensi degli artt. 979 e 981 c.c., con conseguente piena conferma dell'attuale intestazione catastale sopra riportata.

La procedura esecutiva n. 97/2025 risulta promossa nei confronti della sola Sig.ra [REDACTED] nella sua qualità di debitrice esecutata, nonché della Sig.ra [REDACTED] in qualità di terza datrice di ipoteca, entrambe soggetti esecutati nell'ambito della presente procedura.

Non risultano ulteriori comproprietari, né titolari di diritti reali o personali opponibili alla procedura, né vincoli ulteriori rispetto a quelli già annotati nell'atto di pignoramento e nelle relative note di trascrizione.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 2

Alla luce della documentazione esaminata, la titolarità dell'immobile risulta così articolata:

- [REDACTED] piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4;
- [REDACTED] usufrutto per la quota di 1/4.

Tale assetto deriva dalla donazione del 2006 e dal successivo consolidarsi parziale dei diritti a seguito del decesso del Sig. [REDACTED]

Non esistono ulteriori comproprietari né risultano ulteriori diritti reali opponibili, pertanto **la situazione proprietaria è chiara, completa e correttamente documentata.**



TORNA
ALL'INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

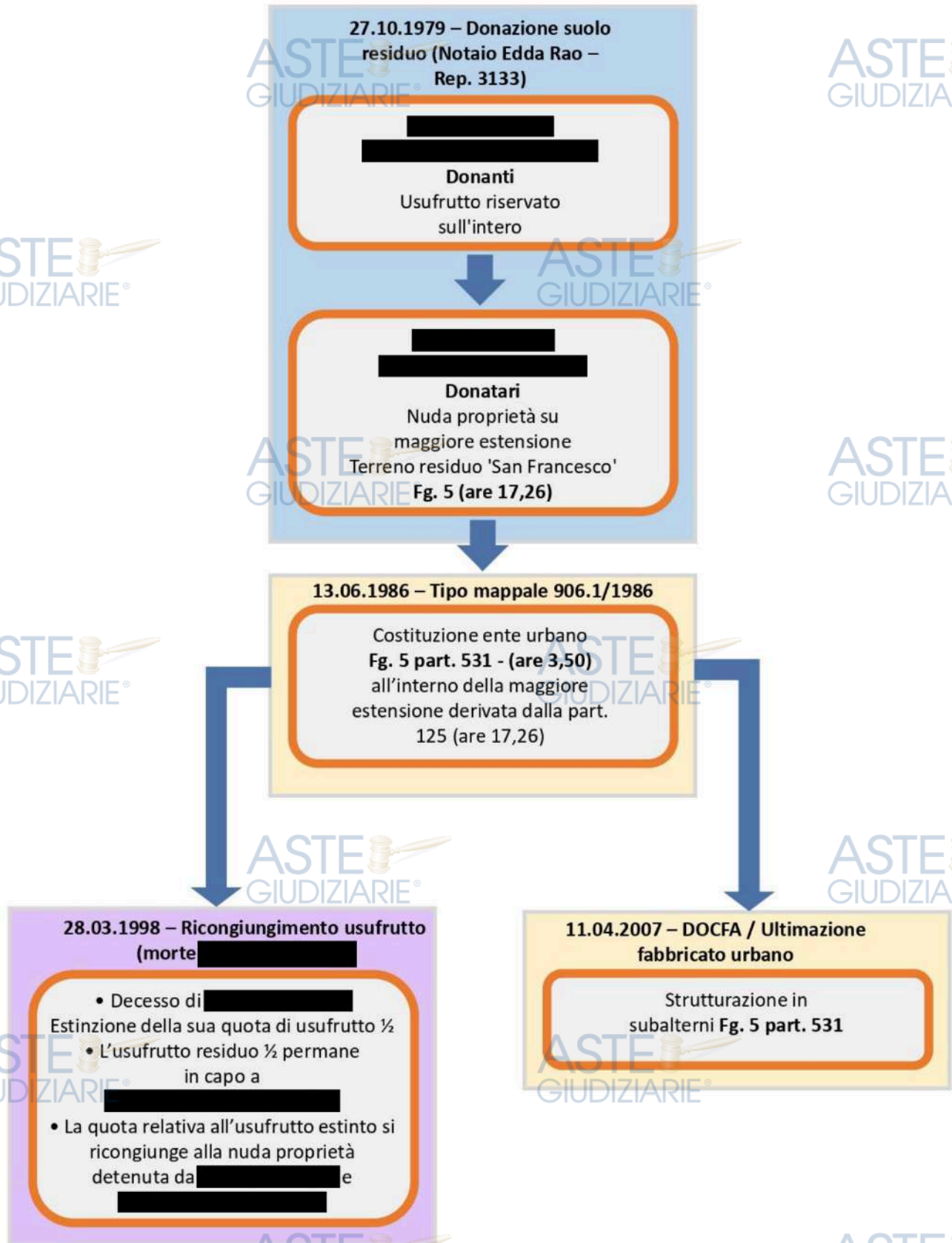
SCHEMA GRAFICO DELLA PROVENIENZA DEL FG. 5 – PART. 531 – SUB. 4 e SUB. 5:**19.07.1972 – Vendita terreno (Notaio Antonio Gualtieri – Rep. 29507)****Venditrici**

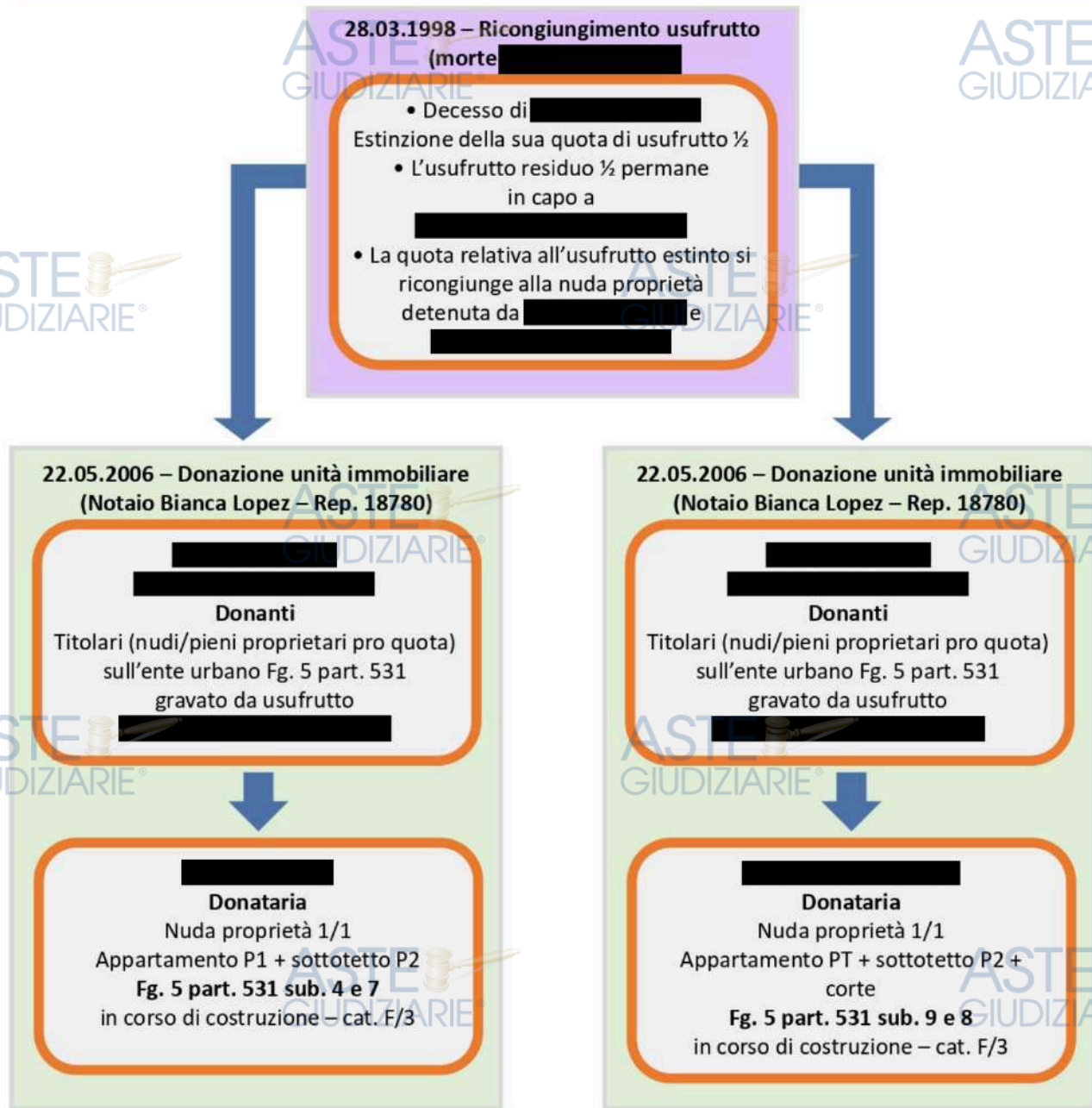
Terreno agricolo 'San Francesco'
Fg. 5 part. 125 (30,80 are)
seminativo irriguo con fabbricato rurale

Acquirenti

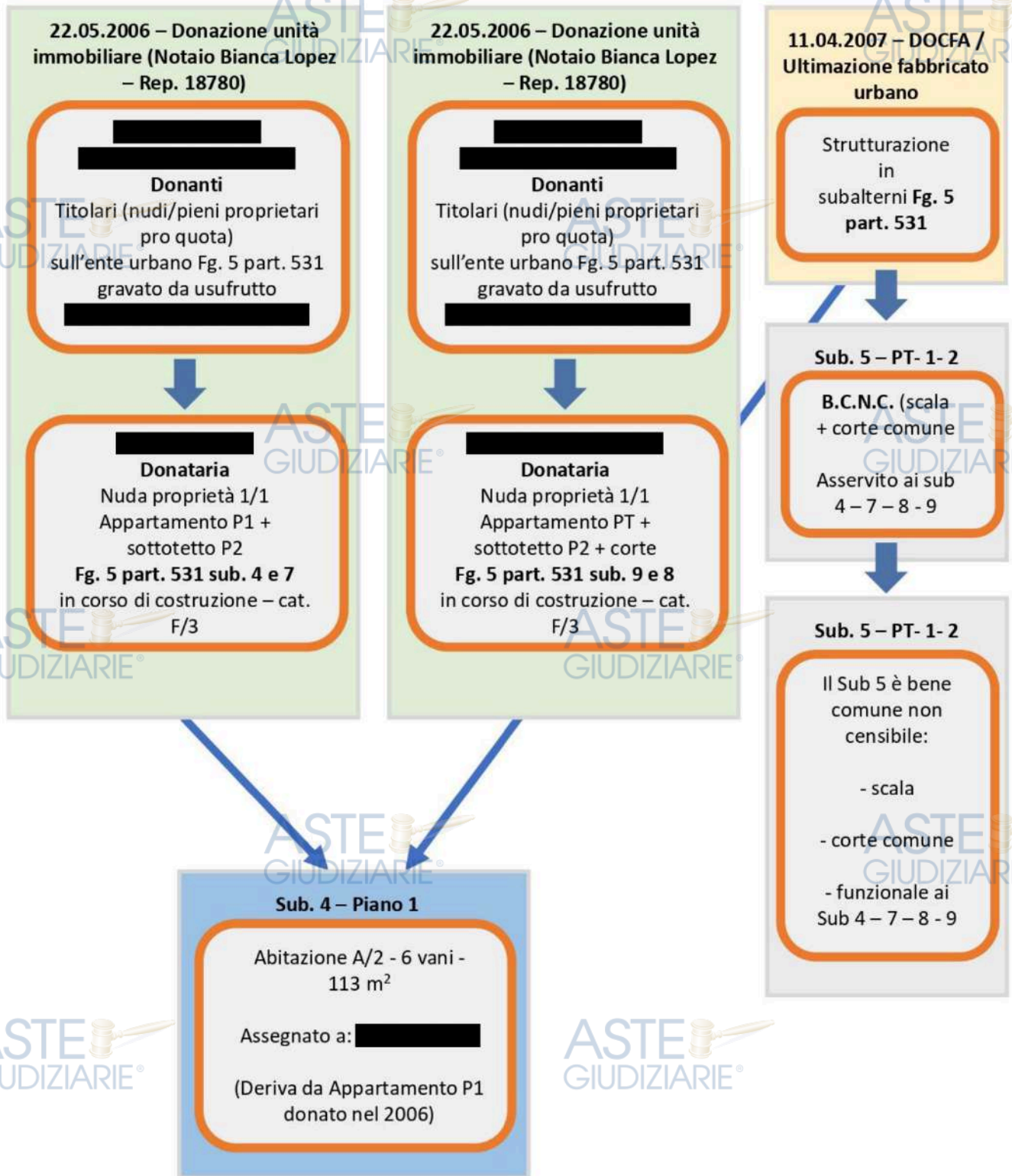
Piena proprietà terreno
Fg. 5 part. 125 (30,80 are)

**27.10.1979 – Donazione suolo
residuo (Notaio Edda Rao –
Rep. 3133)****Donanti**
Usufrutto riservato
sull'intero**Donatari**
Nuda proprietà su
maggiore estensione
Terreno residuo 'San Francesco'
Fg. 5 (are 17,26)**12.07.1979 – Vendita parziale
terreno (Notaio Vincenzo
Gallelli – Rep. 91314)****Venditori****Acquirenti**
Terreni derivati:
Fg. 5 part. 423 (0,1320 ha)
Fg. 5 part. 424 (0,0034 ha)

SCHEMA GRAFICO DELLA PROVENIENZA DEL FG. 5 – PART. 531 – SUB. 4 e SUB. 5:

SCHEMA GRAFICO DELLA PROVENIENZA DEL FG. 5 – PART. 531 – SUB. 4 e SUB. 5:

SCHEMA GRAFICO DELLA PROVENIENZA DEL FG. 5 – PART. 531 – SUB. 4 e SUB. 5:



SCHEMA GRAFICO DELLA PROVENIENZA DEL FG. 5 – PART. 531 – SUB. 4 e SUB. 5:

**14.10.2007 – Ricongiungimento usufrutto
(morte [REDACTED])**

Morte di [REDACTED]

Estinzione usufrutto $\frac{1}{2}$
• Le quote di usufrutto
si riuniscono
alle nude proprietà di
[REDACTED] e
[REDACTED]

Assetto diritti dopo il 14.10.2007:

- [REDACTED] - Proprietà $\frac{1}{2}$
+ nuda proprietà $\frac{1}{2}$
- [REDACTED] - Usufrutto $\frac{1}{4}$
• [REDACTED] -
Usufrutto $\frac{1}{4}$

**17.04.2024 – Decesso [REDACTED]
e riunione usufrutto**

Morte di [REDACTED]

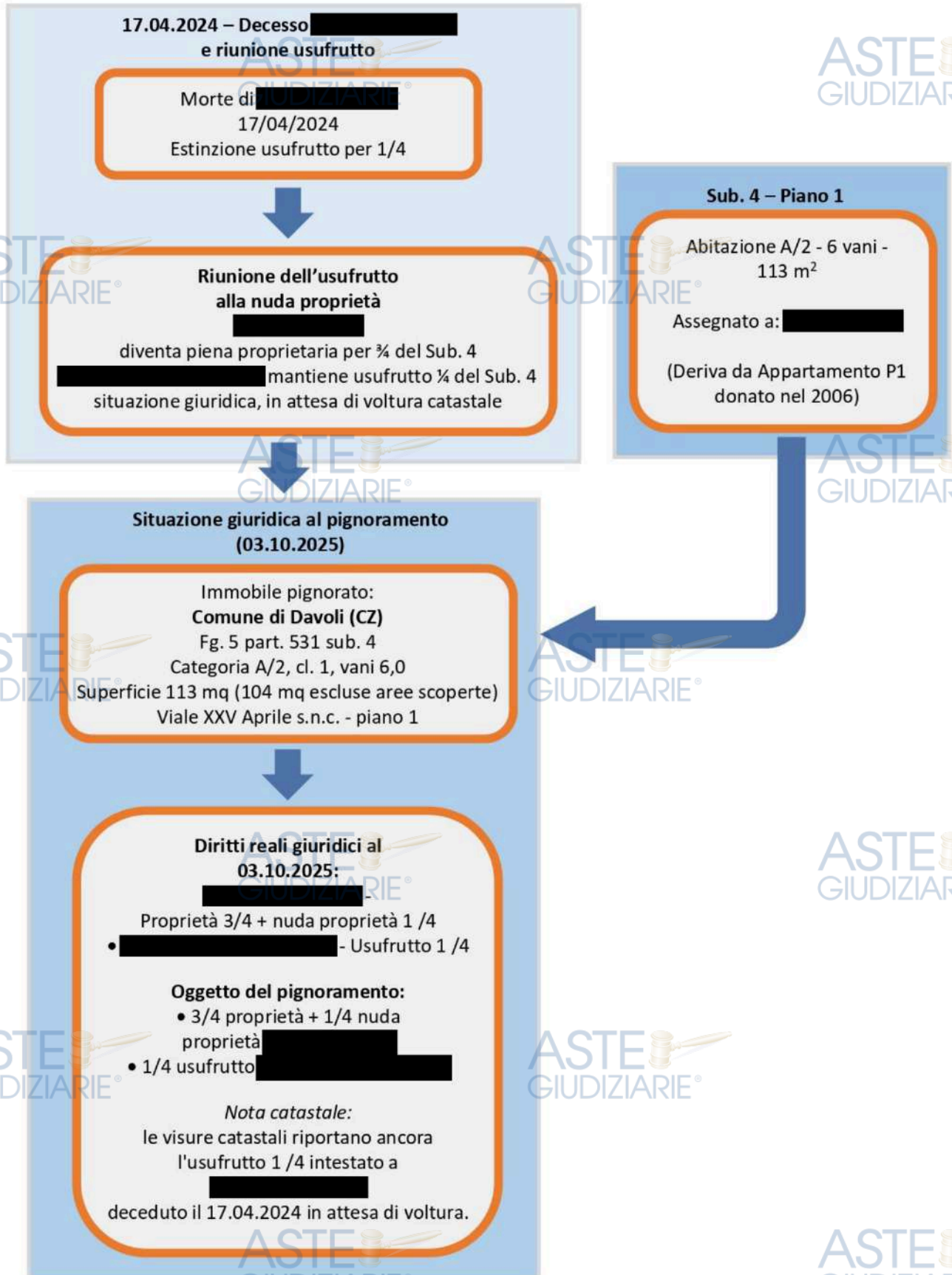
17/04/2024

Estinzione usufrutto per $\frac{1}{4}$

**Riunione dell'usufrutto
alla nuda proprietà**

[REDACTED]
diventa piena proprietaria per $\frac{3}{4}$
del Sub. 4

[REDACTED] mantiene
usufrutto $\frac{1}{4}$ del Sub. 4
situazione giuridica, in
attesa di voltura catastale

SCHEMA GRAFICO DELLA PROVENIENZA DEL FG. 5 – PART. 531 – SUB. 4 e SUB. 5:

Quesito 3 lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Alla data del sopralluogo 21/11/2025 il sottoscritto CTU, unitamente al Custode Giudiziario dott. Stefano Figliomeni ha effettuato accesso presso l'immobile pignorato, nell'immobile oggetto dell'esecuzione era presente il marito della debitrice esecutata Sig. [REDACTED] il quale ha dichiarato che l'immobile costituisce l'abitazione principale della Sig.ra [REDACTED] confermando la residenza familiare.

Stato di possesso

L'immobile è **occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED]** la quale **vi abita stabilmente con il nucleo familiare**, trattandosi della **residenza anagrafica e abitazione principale** della stessa.

Occupazione da parte di terzi

Non risultano terzi estranei alla famiglia conviventi nell'immobile e non risultano contratti di locazione, comodato o altro titolo di detenzione registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, né sono state rinvenute annotazioni in Conservatoria, né risultano dichiarazioni o documentazioni prodotte che indichino titoli opponibili ai sensi dell'art. 2923 c.c.

CONCLUSIONE AL QUESITO N. 3

Pertanto, si attesta che:

- **l'immobile pignorato è legalmente e stabilmente occupato dalla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED] che vi risiede con il nucleo familiare;**
- **esso costituisce abitazione principale della debitrice;**
- **non risultano terzi detentori né contratti registrati prima del pignoramento opponibili alla procedura;**
- **l'immobile è nella disponibilità materiale della debitrice sino all'eventuale decreto di trasferimento, come riferito anche dal Custode Giudiziario.**

Quesito 4 il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

Andamento del mercato immobiliare

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

Nel territorio del Comune di Davoli risultano attualmente **128 annunci immobiliari** attivi complessivi, riferiti a tutte le categorie, di cui **97 relativi a immobili in vendita e 31 in locazione**, con un indice di presenza sul mercato pari a **22 annunci ogni 1.000 abitanti**. Il dato evidenzia una discreta attività del mercato immobiliare locale, nonostante le dimensioni ridotte del comune.

Per quanto riguarda la tipologia **appartamenti**, sono presenti circa **53 offerte di vendita**, pari a meno del **5%** del totale provinciale. Tale incidenza conferma come l'offerta nel comune sia piuttosto contenuta rispetto ai principali centri della provincia di Catanzaro.

Secondo i dati forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo medio richiesto per gli appartamenti in vendita nel Comune di Davoli risulta pari a circa: **1.160 €/m²** con valori prevalentemente compresi tra **830 €/m²** e **1.740 €/m²**, a seconda della zona, dello stato manutentivo e delle caratteristiche degli immobili.

Per le locazioni, i canoni medi oscillano tra **2,90 €/m²/mese** e **5,20 €/m²/mese**.

Il **prezzo medio richiesto** per gli appartamenti in vendita si attesta intorno a **1.160 €/m²**, risultando:

- circa **+21%** superiore alla media regionale (950 €/m²);
- circa **+12%** superiore alla media provinciale (1.030 €/m²).

Il campione di annunci effettivamente utili ai fini estimativi risulta tuttavia **piuttosto limitato (circa 39 immobili)**, comportando una **affidabilità statistica moderata** e richiedendo, come prassi CTU, una valutazione prudenziale e un'analisi integrata dei comparabili.

Il mercato di Davoli presenta una **notevole variabilità interna dei prezzi**: nel **60% dei casi**, le richieste si collocano in un intervallo compreso tra **830 €/m²** e **1.740 €/m²**, riflettendo la differenza tra immobili vetusti, immobili ristrutturati e immobili recenti situati nelle aree più richieste.

La zona OMI E1 (**Marina – Fascia Litoranea**) risulta la più costosa e la più dinamica in termini di annunci pubblicati, con un prezzo medio richiesto di **1.300 €/m²**.

La zona E2 (**Marina – Monte SS106**), in cui ricade anche l'immobile oggetto di stima, presenta valori leggermente inferiori e più stabili, con un prezzo medio di **circa 1.070 €/m²**.

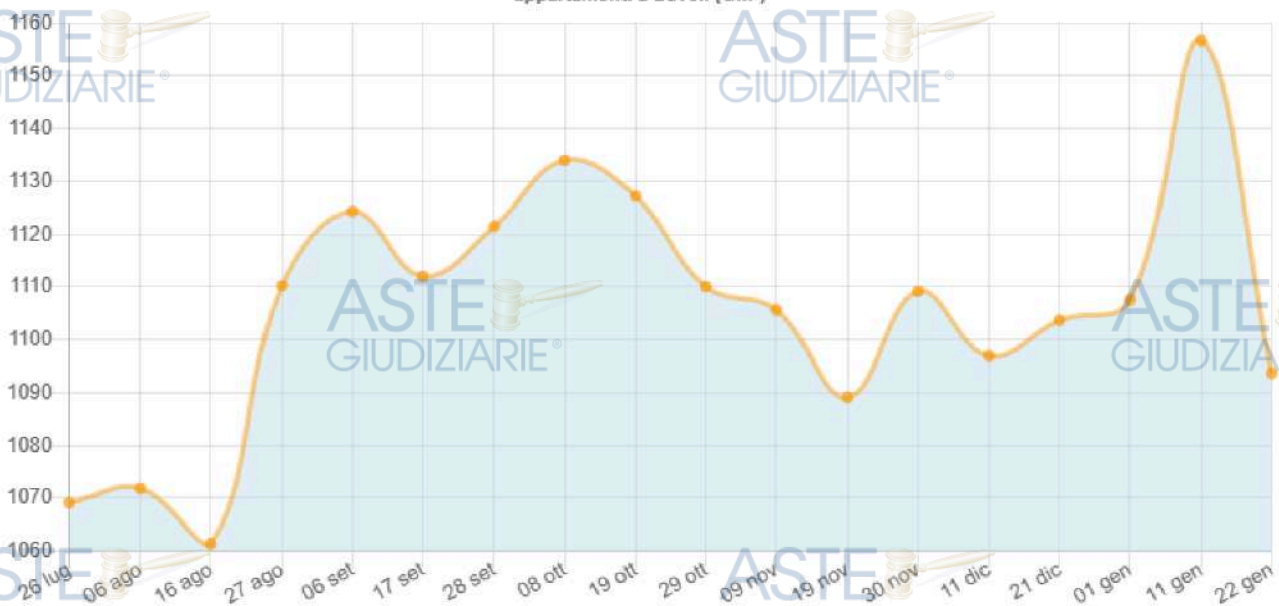
Zone B2 e R1: valori medi inferiori, legati a maggiore vetustà o localizzazione meno attrattiva.

Nel complesso, Davoli si colloca tra i comuni di piccole dimensioni con valori immobiliari prossimi alla media nazionale, sostenuti dalla vicinanza a Soverato e dall'attrattività turistica della costa ionica.

L'andamento recente registra una **lieve crescita delle quotazioni negli ultimi sei mesi (+2,24%)**, trainata dalla domanda di abitazioni secondarie e dall'interesse crescente verso immobili medio-recenti nella fascia marina.

Quotazione media al metro quadro appartamenti a Davoli negli ultimi sei mesi

appartamenti a Davoli (€/m²)



Il Comune di Davoli presenta un mercato immobiliare articolato, caratterizzato da una forte distinzione tra la fascia costiera della **Marina** e l'area collinare del **Centro urbano**, con valori e dinamiche diverse. L'immobile oggetto di stima si colloca nella porzione **suburbana interna** della Marina, in corrispondenza della **zona OMI E2 (Marina di Davoli – Monte SS106)**, un'area residenziale consolidata situata a breve distanza dalla Strada Statale 106, caratterizzata da edificazioni medio-recenti e da un tessuto edilizio misto, con abitazioni permanenti e seconde case meno pregiate rispetto alla fascia litoranea (zona E1).

La zona OMI E2 si presenta come un comparto **residenziale tranquillo**, strutturato prevalentemente tra la fine degli anni '80 e gli anni 2000, con un'evoluzione progressiva di lottizzazioni e piccoli interventi edilizi privati. A differenza della fascia E1, maggiormente orientata alla domanda turistica estiva, la zona E2 è caratterizzata da una prevalenza di residenti annuali, famiglie e lavoratori che prediligono l'immediato collegamento con la SS106 e la vicinanza a Soverato e Montepaone.

Le costruzioni presenti sono generalmente **fabbricati plurifamiliari di 2–3 piani**, quasi sempre dotati di: parcheggi privati o aree di sosta su strada, spazi condominiali essenziali, finiture medio-buone, impianti autonomi, standard edilizi adeguati all'epoca di costruzione.

Il livello di vetustà complessivo è medio (20–30 anni medi), con necessità di interventi ordinari di manutenzione, ma raramente di ristrutturazioni integrali, salvo edifici più datati della prima espansione.

L'immobile oggetto di stima è inserito in un fabbricato originariamente edificato negli anni '70, con assetto edilizio e catastale consolidato nel 2007, dunque con struttura originaria datata, ma con assetto funzionale, impiantistico e distributivo coerente con gli standard post-2000. Il contesto è **interamente residenziale**, con buona accessibilità carrabile e possibilità di parcheggio lungo la viabilità pubblica.

Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da: edifici di piccola-media dimensione, distanze tra fabbricati regolari, bassa densità abitativa, assenza di attività a disturbo, buona esposizione solare, presenza di servizi essenziali a breve distanza (alimentari, scuole, attività commerciali).

L'area è in posizione leggermente arretrata rispetto alla linea di costa, elemento che riduce la pressione turistica estiva e rende il contesto più adatto a residenza principale.

La zona E2 è ben collegata: a **400–700 m** dalla SS 106, a pochi minuti dal lungomare di Marina di Davoli, a 5–7 minuti da Soverato, con presenza di fermate bus e servizi essenziali.

La viabilità locale è buona, con carreggiate adeguate e facilità di parcheggio sia privato che pubblico. L'assenza di sensi unici penalizzanti e la buona accessibilità carrabile costituiscono un punto favorevole per la commerciabilità.

Secondo il **Certificato di Destinazione Urbanistica (All 08)** rilasciato dal Comune di Davoli, l'immobile ricade in:

Zona “Territorio Agricolo” del PRG vigente (15.10.1994)

Si tratta di una classificazione **non più pienamente corrispondente al reale uso residenziale consolidato**, in quanto il PRG vigente è datato 1994 e non riflette pienamente l'evoluzione urbanistica degli ultimi decenni.

Il CDU segnala inoltre:

- classificazione dell'area in **rischio idraulico R2** (attenzione media) con misure PAI vigenti,
- assenza di vincoli di uso civico,
- assenza di provvedimenti ostativi alla commerciabilità,
- applicazione del principio “consumo di suolo zero” fino all'adozione del PSC.

La classificazione agricola NON incide sulla commerciabilità dell'immobile esistente, regolarmente ultimato e accatastato come civile abitazione A/2.

Il mercato immobiliare di Davoli negli ultimi anni presenta valori in aumento, trainato:

- dalla vicinanza a Soverato (mercato di riferimento),
- dalla domanda di abitazioni permanenti nella fascia E2,
- dal miglioramento dei servizi di prossimità,
- dal limitato numero di nuove costruzioni disponibili.

Secondo le rilevazioni di mercato:

- i valori nella zona E2 si attestano mediamente tra **900 e 1.150 €/m²**,
- con punte superiori nella zona E1 (litoranea),
- e valori inferiori nella zona R1 (collinare).

Il trend negli ultimi 6 mesi mostra un incremento significativo dei prezzi richiesti (**+2,24%**), soprattutto per immobili di buona qualità costruttiva e in posizione strategica come l'appartamento oggetto di stima (Sub. 4)

La zona E2 presenta una moderata attrattività:

Vicinanza a Soverato, buona commerciabilità di appartamenti di 90–120 m², fabbricati medio-recenti, domanda stabile di residenti, valori immobiliari in crescita.

Distanza dal mare rispetto alla zona E1, PRG datato con classificazione agricola, piccole oscillazioni di domanda stagionale, assenza di nuove lottizzazioni.

In generale, la zona è appetibile per famiglie e residenti, meno per investitori turistici puri.

In conclusione l'immobile oggetto di stima è inserito in un contesto **residenziale suburbano** stabile, caratterizzato da edificazioni medio-recenti, buona accessibilità, presenza di servizi essenziali e mercato immobiliare in crescita, con valori tipici compresi tra **900 e 1.150 €/m²**, con punte superiori per immobili ristrutturati o di recente costruzione per la zona OMI E2.

Il CDU lo colloca in "Territorio Agricolo", ma tale classificazione discende da un PRG datato e non incide sull'attuale destinazione residenziale consolidata.

Il contesto risulta complessivamente favorevole, privo di fattori di degrado o criticità urbanistiche rilevanti, con un livello di commerciabilità medio-alto per immobili con caratteristiche simili.

Metodologia estimativa

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

A tale scopo, dopo avere attentamente rilevato le caratteristiche del sito da stimare, si è ritenuto opportuno esprimere la propria valutazione sotto l'aspetto economico del "*più probabile valore di mercato*" e, per questo motivo, sono state redatte due stime:

La prima comparativa: *l'immobile in esame è stato valutato paragonandolo ad immobili con le medesime caratteristiche, di valore noto riferito alla zona.*

La seconda con il *metodo valutativo conforme agli EVS**: analisi strutturata del valore di mercato secondo standard europei (TEGoVA – EVS).

L'integrazione tra il metodo comparativo e il framework EVS consente di determinare un valore di mercato robusto, coerente e metodologicamente fondato.

Dalla media dei due valori conseguiti, è stato ricavato il più probabile valore di mercato.

Non risulta invece appropriata l'applicazione del metodo reddituale, attesa la scarsa rappresentatività del mercato locativo locale e la conseguente inattendibilità di un reddito capitalizzabile.

Indagini di mercato

Stabilito il criterio di valutazione, si è proceduto all'acquisizione degli elementi necessari alla determinazione del valore di stima, considerando le caratteristiche tipologiche, dimensionali e localizzative dell'immobile oggetto di valutazione.

È stata effettuata un'indagine di mercato finalizzata al reperimento di valori comparabili, preferibilmente convalidati da atti di compravendita o comunque riferiti a immobili con caratteristiche analoghe e situati nella medesima area urbana.

Tale operazione si è rivelata oggettivamente complessa, in quanto il numero di atti di trasferimento disponibili negli ultimi tre anni risulta limitato, con ridotta significatività statistica.

Per ottenere comunque un giudizio di stima attendibile, i dati acquisiti tramite indagini dirette sono stati confrontati con le quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI) e dal Borsino Immobiliare, fonti di supporto riconosciute ai fini estimativi.

Indagini di mercato e comparabili

Sono stati reperiti e analizzati diversi annunci di appartamenti in vendita ubicati a Marina di Davoli, in prossimità della SS 106 e con caratteristiche dimensionali e tipologiche comparabili con il Subalterno 4.

Comparabile 1 – Via Telesio, Marina di Davoli

- Appartamento 100 m² commerciali, piano 2° in stabile di 3 piani
- Stato: ottimo/ristrutturato, classe signorile
- Prezzo richiesto: € 140.000 → 1.400 €/m² (Fonte: Immobiliare.it)

Comparabile 2 – Via Repubblica, Marina di Davoli

- Appartamento 90–95 m², 3 locali, 1 bagno, con garage e cantina
- Stato abitabile, riscaldamento autonomo
- Prezzo richiesto: € 105.000 → 1.105 €/m² (Fonte: Risorse Immobiliari)

Comparabile 3 – Via Repubblica, Marina di Davoli

- Appartamento 100 m², 4 locali, grande terrazzo (~60 m²)
- Piano 2°, zona vicina SS 106
- Prezzo richiesto: € 120.000 → 1.200 €/m² (Fonte: Risorse Immobiliari)

Comparabile 4 – Viale Kennedy, Marina di Davoli

- Appartamento 130 m², 4 locali, con giardino e cantina
- Prezzo richiesto: € 110.000 → circa 846 €/m² (Fonte: Risorse Immobiliari)

A supporto, le elaborazioni Caasa per la zona OMI E2 – **Marina di Davoli (Monte SS 106)** riportano valori medi compresi intorno a **1.070 €/m²**, con oscillazioni in funzione dello stato manutentivo e delle caratteristiche specifiche degli immobili. Il valore medio comunale risulta invece attestato intorno a **1.160 €/m²**, superiore a quello della zona E2.

Codice	Indirizzo	Superficie (m ²)	Prezzo Richiesto (€)	Valore €/m ²	Fonte
C1	Via Telesio, Marina di Davoli	100	140.000	1.400	Immobiliare.it
C2	Via Repubblica, Marina di Davoli	90–95	105.000	1.105	Risorse Immobiliari
C3	Via Repubblica, Marina di Davoli	100	120.000	1.200	Risorse Immobiliari
C4	Viale Kennedy, Marina di Davoli	130	110.000	846	Risorse Immobiliari



Confronto qualitativo con il Sub. 4



Il Subalterno 4 presenta le seguenti caratteristiche:

- Piano primo (più appetibile del piano terra, meno dei piani panoramici)
- Superficie commerciale **112 m²**
- Ampia dotazione di balconi (circa 43 m² lordi)
- Fabbricato originariamente edificato negli anni '70, con assetto edilizio e catastale consolidato nel 2007
- Condizioni manutentive **buone**, ma non di livello signorile o ristrutturato a nuovo



Confronto con i comparabili:

- Rispetto al **C1 (1.400 €/m²)** → il Sub 4 risulta meno signorile e quindi di valore inferiore
- Rispetto ai **C2–C3 (1.105–1.200 €/m²)** → il Sub 4 presenta caratteristiche sovrapponibili per tipologia, contesto e dotazioni
- Il **C4 (846 €/m²)** costituisce un limite inferiore del mercato (finiture inferiori, maggiore superficie, contesto meno recente)



Considerato che i prezzi degli annunci rappresentano **prezzi richiesti** e non prezzi effettivi di transazione, è prudentiale adottare un valore unitario leggermente inferiore ai comparabili migliori.



Determinazione del valore unitario di mercato



Sulla base:

- dei comparabili rilevati, con valori unitari compresi tra circa 846 €/m² e 1.400 €/m², e con valori più ricorrenti, per unità omogenee, nell'intervallo tra 1.105–1.200 €/m²,
- dei valori di mercato riferiti alla zona OMI E2 (intorno a 1.070 €/m² secondo Caasa),
- delle caratteristiche specifiche del Sub 4,
- della necessità di adottare criteri prudenziali nelle valutazioni giudiziarie,

Si ritiene congruo assumere un **valore unitario di mercato pari a 1.050 €/m²**.

Tale valore:

- è lievemente inferiore alle medie degli immobili migliori della zona,
- rispecchia un immobile in buone condizioni ma non ristrutturato a nuovo,
- è coerente con la fascia alta ma prudenziale della zona OMI E2.





Calcolo del valore di mercato (metodo comparativo)



Superficie commerciale di stima: 112,00 m²

Valore unitario adottato: 1.050 €/m²

Valore di mercato

$$112,00 \text{ m}^2 \times 1.050 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 117.600,00$$

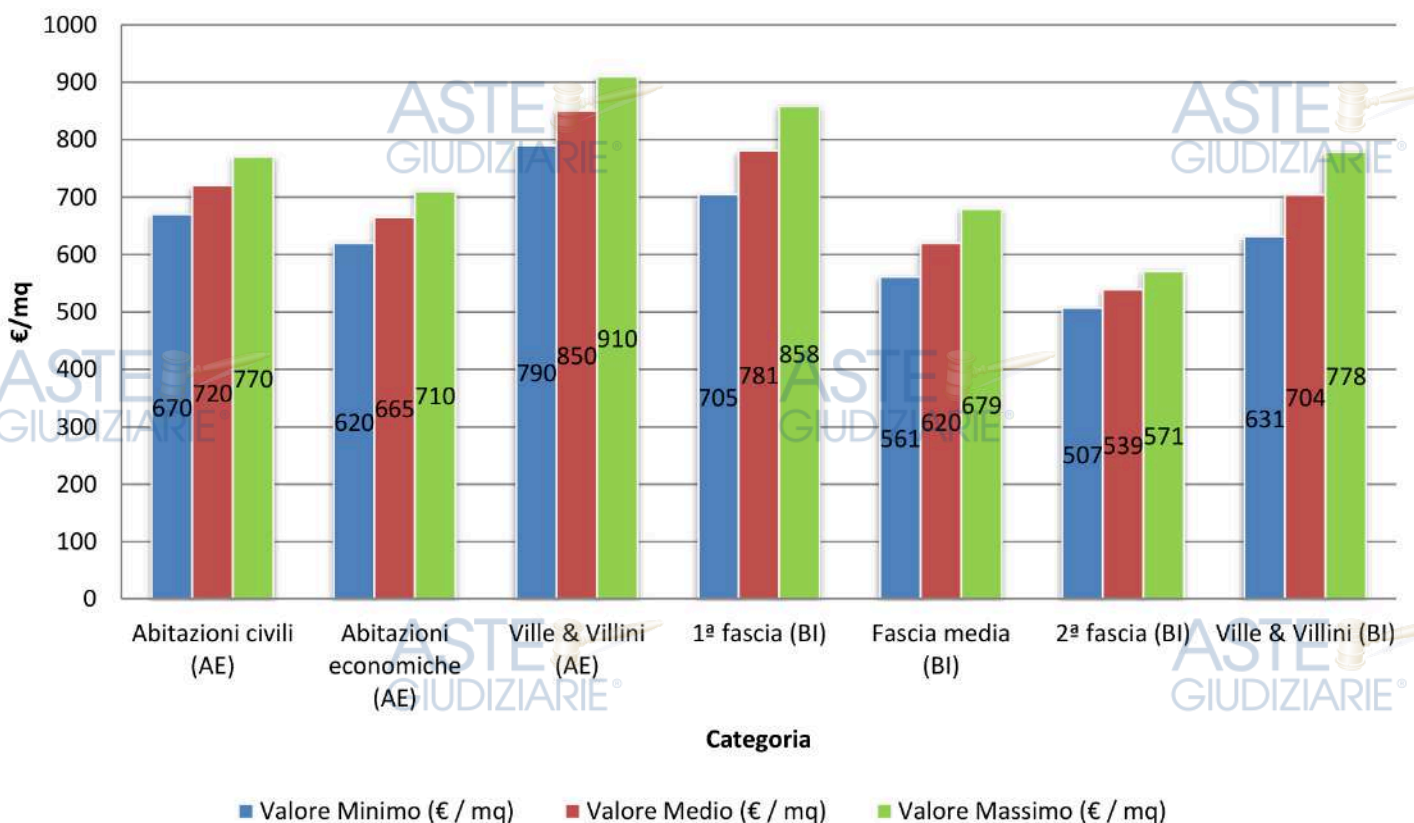
Il valore così determinato rappresenta il **valore di mercato ordinario** dell'unità immobiliare, riferito allo stato di fatto, e antecedente a qualsivoglia riduzione per vendita forzata o per eventuali costi di regolarizzazione urbanistico-catastale.



Quotazioni Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare – Schema di confronto



Confronto Quotazioni Immobiliari Vendite - Marina di Davoli (CZ)



Commento sintetico su Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare



Le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare rappresentano valori prudenziali di riferimento, di natura mediamente cautelativa, desunti da dati storici di compravendita e riferiti ad ambiti territoriali eterogenei.



Il Borsino Immobiliare riflette invece i valori richiesti dal mercato, maggiormente sensibili alle dinamiche locali e caratterizzati da una più ampia variabilità.

La lettura integrata di tali fonti, unitamente all'analisi dei comparabili effettivamente rilevati nella zona OMI E2 – Marina di Davoli (Monte SS106), consente di individuare un intervallo di mercato attendibile per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

Il valore unitario adottato dal CTU, pari a **1.050 €/m²**, risulta pertanto pienamente coerente con il mercato reale locale, adeguatamente prudenziale e supportato sia dai dati di mercato diretti sia dalle quotazioni istituzionali di riferimento.

Determinazione della superficie di stima

LOTTO UNICO – SUBALTERNO 4

Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Superficie di stima	Condizioni
Primo	Abit. di tipo civile	101.27	1.00	101.27	buone
Primo	Balconi	42.91	0.25	10.73	buone
Totale Superficie di stima mq.				112,00	

(ved. planimetria quotata – [All. 20](#))

Definizione finale del valore (LOTTO UNICO)

Considerati:

- il buono stato manutentivo,
- la qualità delle finiture,
- la dotazione impiantistica completa,
- la buona commerciabilità derivante dalla tipologia e dalla superficie,
- l'assenza di danni e/o patologie edilizie,

nonché l'andamento del mercato locale, il valore dell'immobile, determinato con metodo comparativo, risulta pari a:

1° Valore di stima (metodo comparativo)

$$112,00 \text{ m}^2 \times 1.050 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 117.600,00$$

STIMA SECONDO GLI EUROPEAN VALUATION STANDARDS (EVS – TEGoVA)**Premessa metodologica**

La presente valutazione è stata condotta adottando, oltre al metodo comparativo tradizionalmente utilizzato nella prassi estimativa nazionale, anche la procedura valutativa conforme agli **European Valuation Standards (EVS – TEGoVA)**, in coerenza con le Linee Guida ABI e con le raccomandazioni delle principali organizzazioni professionali europee (TEGoVA – RICS – IVS). Gli EVS forniscono un insieme di standard e principi che garantiscono:

- trasparenza del processo di stima,
- verificabilità delle scelte valutative,
- coerenza con il mercato immobiliare di riferimento,
- adozione del principio di **Highest and Best Use (HBU)**.

In particolare, viene individuato il **Valore di Mercato**, definito da TEGoVA come:

L'importo stimato al quale un immobile dovrebbe essere venduto alla data di valutazione tra un acquirente consapevole e un venditore disposto, in una libera contrattazione, dopo adeguata esposizione sul mercato, con parti informate e non condizionate.

Identificazione del bene e Highest and Best Use (HBU)**Identificazione**

L'immobile oggetto di valutazione è:

- Abitazione uso civile – Sub 4
- Superficie commerciale: 112,00 m²
- Zona OMI: **E2 – Marina di Davoli (Monte SS 106)**
- fabbricato originariamente edificato negli anni '70, con assetto edilizio e catastale consolidato nel 2007
- Condizioni manutentive buone, dotazione balconi ampia, esposizione favorevole



Highest and Best Use

Il principio dell'**HBU** impone di verificare che:

- l'uso attuale sia **legalmente consentito**,
- **tecnicamente possibile**,
- **economicamente conveniente**,
- **massimamente produttivo**.

Nel caso in esame:

✓ Uso attuale (abitazione civile): **consentito**

✓ Stato di fatto: **coerente con le caratteristiche edilizie dell'area**

✓ Mercato locale: domanda stabile per abitazioni 100–120 m²

✓ Redditività e commerciabilità: **coerenti con i valori residenziali della zona**

▷ **L'uso attuale (abitativo) coincide con l'HBU.**

L'HBU risulta compatibile anche sotto il profilo urbanistico, in quanto l'uso residenziale è consolidato e legittimato dai titoli edilizi e dai provvedimenti di sanatoria rilasciati dal Comune.

Analisi del mercato secondo EVS

In conformità agli standard EVS, il mercato locale viene analizzato considerando:

- segmentazione (zona E2 = residenziale suburbana stabile)
- assenza di forte pressione turistica diretta (che caratterizza invece la zona E1)
- domanda da parte di residenti e famiglie
- valori medi di mercato per la zona OMI E2 intorno a 1.070 €/m² (Caasa)
- comparabili reali 846–1.400 €/m²
- andamento in crescita negli ultimi 6 mesi (+2,24%)

Secondo EVS, si definisce un **range di valori plausibile** sulla base:

- della qualità costruttiva,
- della posizione microlocale,
- del livello di finitura,
- dello stato manutentivo,
- dell'obsolescenza edilizia,
- della dotazione di balconi,
- dell'accessibilità (SS 106, servizi, parcheggi).



Per immobili analoghi al Sub 4 (112 m², piano primo, buone condizioni manutentive, non ristrutturati a nuovo), il range EU-compliant risulta:

▷ **980 – 1.160 €/m²**

range coerente sia con l'HBU che con la realtà di mercato.

Analisi funzionale, tecnica ed economica secondo EVS

Analisi funzionale

- Distribuzione interna ottimale (zona giorno ampia, due camere, servizi completi).
- Presenza di balconi su tre lati (valore aggiunto EVS – componente funzionale).
- Buona luminosità e ventilazione naturale.

Analisi tecnica

- Fabbricato originariamente edificato negli anni '70, con assetto edilizio e funzionale consolidato a seguito di sanatorie e aggiornamenti successivi, compatibile con gli standard abitativi post-2000.
- Impianti autonomi funzionanti.
- Nessuna urgenza di ristrutturazione straordinaria.

Analisi economica

- Zona con domanda stabile per residenza permanente.
- Offerta limitata di appartamenti recenti e di ampia metratura.
- Valore di mercato in crescita.
- Elevata commerciabilità nel segmento 100–120 m².

Determinazione del valore di mercato conforme EVS

La procedura EVS richiede la definizione di un **valore unitario EU-compliant** che tenga conto:

- del range di mercato (980–1.160 €/m²)
- della qualità media-alta del Sub 4
- della prudenza richiesta nelle stime giudiziarie

Valore unitario EVS adottato: 1.060 €/m²

(valore leggermente superiore al comparativo prudenziale 1.050 €/m², in quanto la metodologia EVS valorizza anche elementi qualitativi e funzionali – quali distribuzione interna, luminosità ed esposizione – che non sempre emergono pienamente dal mero confronto dei prezzi richiesti)

Calcolo EVS**2° Valore di stima (metodo EVS)**

$$112,00 \text{ m}^2 \times 1.060 \text{ €/m}^2 = \text{€ 118.720,00}$$

Valore finale EVS

Il valore determinato secondo gli European Valuation Standards è pari a:

▷ **€ 118.720,00**

Tale valore rappresenta il “Market Value EVS”, pienamente coerente con:

- gli standard TEGoVA
- l’HBU dell’immobile
- il mercato reale della zona E2

Confronto tra le due stime (Comparativa + EVS)

Metodo	Valore unitario	Superficie	Valore finale
Comparativo	1.050 €/m ²	112 m ²	€ 117.600,00
EVS (TEGoVA)	1.060 €/m ²	112 m ²	€ 118.720,00

I due valori risultano **coerenti e convergenti**, con uno scostamento minimo (circa 1%), indice di:

- corretta impostazione metodologica
- solide basi di mercato
- elevata affidabilità del valore finale

Determinazione del valore finale unico (media aritmetica)

Abbiamo:

- Valore comparativo: € 117.600,00
- Valore EVS: € 118.720,00

✓ Media aritmetica dei due valori:

$$\frac{\text{€ 117.600} + \text{€ 118.720}}{2} = \text{€ 118.160,00}$$

▷ **Valore Finale Unico (Market Value): € 118.160,00**

arrotondato prudenzialmente in c.t. a

€ 118.000,00**LOTTO UNICO****€ 118.000,00**

Questa media è metodologicamente corretta perché:

- entrambi i metodi sono coerenti,
- entrambi sono fondati su standard professionali,
- lo scostamento è minimo (< 1,0%),
- il valore risultante rappresenta la migliore sintesi estimativa possibile.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 4

La stima comparativa e la stima conforme agli European Valuation Standards giungono entrambe a valori pressoché coincidenti (117.600 € e 118.720 €). La convergenza dei risultati conferma la congruità della metodologia adottata e l'attendibilità del valore di mercato attribuito al Subalterno 4.



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

Esaminata attentamente la composizione dell'immobile pignorato, la sua identificazione catastale, la reale organizzazione funzionale del bene e l'assetto proprietario risultante dagli atti e dalle visure.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Davoli (CZ) al **Foglio 5, Particella 531, Subalterno 4**, ed è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso abitativo, funzionalmente autonoma, dotata di propri accessi, impianti, servizi e superfici pertinenziali.

L'unità immobiliare **non risulta ulteriormente frazionabile** sotto il profilo catastale e urbanistico, né risulta possibile individuare porzioni autonome suscettibili di costituire beni separati da porre in vendita.

La formazione di lotti distinti **non sarebbe tecnicamente possibile** e, anche se teoricamente attuabile mediante eventuali ipotesi di frazionamento interno, **risulterebbe economicamente svantaggiosa**, in quanto comporterebbe costi, opere edilizie, adeguamenti impiantistici, aggiornamenti catastali e perdita di superficie utile, con conseguente riduzione del valore commerciale complessivo.

Inoltre, l'immobile costituisce un lotto funzionalmente unitario, già compiutamente individuato e identificato dalla procedura esecutiva, senza presenza di pertinenze autonome o beni separabili.

Pertanto, **non si ritiene possibile né vantaggiosa la formazione di lotti separati**. L'immobile deve essere correttamente posto in vendita **in un unico lotto**, corrispondente all'unità immobiliare censita al Subalterno 4.

SCHEMA SINTETICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 97/2025
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI
E LORO SUDDIVISIONE IN LOTTI:



CONCLUSIONI AL QUESITO N. 5

Il lotto non è frazionabile.

La vendita deve avvenire in un unico lotto immobiliare.



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

A seguito dell'esame della documentazione catastale e ipotecaria, nonché della ricostruzione della catena dominicale, il CTU rileva che **l'immobile oggetto di esecuzione (Fig. 5 – Part. 531 – Sub. 4)** non si trova in regime di **comproprietà**, bensì presenta l'attuale seguente situazione giuridica:

- [REDACTED] → **titolare piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4**
- [REDACTED] → **titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/4**

Tale situazione deriva dall'estinzione del diritto di usufrutto già spettante a [REDACTED] (per 1/4), avvenuta a seguito del suo decesso, con conseguente consolidazione della relativa quota nella nuda proprietà, ai sensi dell'art. 979 c.c.

Si precisa che **la presenza di un usufruttuario NON configura una comproprietà**, in quanto l'usufrutto è un diritto reale limitato e temporaneo, che non attribuisce alcuna quota di proprietà, ma solo il diritto di godimento del bene.

Di conseguenza, **non esistono comproprietari di quote di piena proprietà**, condizione necessaria affinché possa porsi il tema della "divisione in natura" richiesto dal quesito.

Anche a voler ipotizzare astrattamente una suddivisione materiale dell'unità immobiliare, essa risulterebbe **tecnicamente impossibile e giuridicamente non ammissibile**, in quanto:

- **L'immobile è costituito da un'unica unità abitativa funzionalmente indivisibile;**
- **non è possibile ricavare due o più unità autonome dotate di accessi, servizi e impianti indipendenti;**
- **un eventuale frazionamento comporterebbe opere edilizie invasive, perdita di superficie utile e notevole deprezzamento del valore complessivo;**
- **L'usufruttuario non potrebbe comunque ricevere "una porzione fisica" del bene, poiché il suo diritto è di godimento e non di proprietà.**

Pertanto, **la divisione in natura non è né tecnicamente possibile, né giuridicamente configurabile, né economicamente vantaggiosa.**

Il bene deve essere correttamente considerato e posto in vendita come unico lotto, secondo la sua attuale configurazione catastale e funzionale.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 6

Non esiste una comproprietà tra soggetti diversi della piena proprietà.

La divisione in natura non è possibile né ammissibile.

L'immobile deve essere venduto in un unico lotto indivisibile.



Quesito 7 l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ai nn.14448/11567 in data 03 ottobre 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Corte di Appello di Catanzaro del 23 agosto 2025, numero di repertorio 3024, a favore di [REDACTED] sede Milano (MI), codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 3/4 del diritto di proprietà, per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

2) IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn.9667/1815 in data 15 giugno 2010, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Andreacchio Antonio di Soverato (CZ) del 10 giugno 2010, numero di repertorio 74655/25062 - Importo totale € 300.000,00 - Importo Capitale € 150.000,00 - durata 30 anni, a favore di [REDACTED] sede Palermo (PA), codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 2/4 del diritto di proprietà, per la quota di 2/4 del diritto di nuda proprietà, [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/4 del diritto di usufrutto, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Assenza di ulteriori vincoli o limitazioni

Non risultano:

- ipoteche giudiziali;
- sequestri conservativi o preventivi;
- domande giudiziali trascritte;
- servitù particolari oltre quelle fisiologiche di passaggio attraverso parti comuni;
- vincoli urbanistici specifici ulteriori rispetto alla destinazione edilizia;
- vincoli storico-artistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- contratti che incidano sulla capacità edificatoria;
- vincoli derivanti da edilizia convenzionata, vincolata o agevolata.

L'immobile risulta **pienamente commerciabile**, fatti salvi il pignoramento e l'ipoteca, entrambi destinati alla cancellazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. al momento dell'emissione del decreto di trasferimento a favore dell'aggiudicatario.

Oneri condominiali, spese ordinarie e straordinarie

L'edificio, pur **non essendo costituito formalmente in condominio**, si configura quale **condominio minimo "di fatto"** ai sensi dell'art. 1117 c.c., essendo dotato di parti comuni non censibili (Sub. 5 – vano scala e corte).

- **Non esistono spese condominiali deliberate** in forma ufficiale.
- **Non risultano spese straordinarie approvate** né lavori in corso.
- **Non risultano morosità relative agli ultimi due anni**, poiché non vi è amministratore né contabilità condominiale formale.

Procedimenti giudiziari ulteriori

Ad eccezione della presente procedura esecutiva immobiliare **N.R.G. 97/2025**, non risultano:

- litigi condominiali;
- contenziosi attivi/passivi tra i proprietari;
- ricorsi urbanistici;
- sanzioni o procedimenti amministrativi;
- cause relative al bene o al fabbricato.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 7

Le **uniche formalità gravanti** sull'immobile sono:

- (1) l'**Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** e
- (2) il **Verbale di pignoramento immobiliare**,

entrambe destinate a essere cancellate a cura della procedura ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Non risultano altri vincoli, oneri, spese straordinarie, morosità, contratto incidenti sulla capacità edificatoria o procedimenti giudiziari ulteriori.

Non risultano spese condominiali ordinarie o straordinarie documentate, trattandosi di condominio minimo privo di amministrazione formalmente costituita.

L'immobile risulta quindi **pienamente commerciabile e privo di limitazioni permanenti**, al netto del diritto di usufrutto 1/4 spettante alla Sig.ra [REDACTED] già considerato in sede di valutazione.



Quesito 8 la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

A seguito dell'esame della documentazione catastale e ipotecaria allegata agli atti (Visure attuali e storiche; Ispezioni ipotecarie, **non risultano in alcun modo gravami riconducibili a censi, livelli, enfiteusi o usi civici** sul bene oggetto di pignoramento.

Assenza di censo o livello

Dalle ispezioni ipotecarie **non risultano trascrizioni** o iscrizioni che richiamino:

- censo enfiteutico,
- livello,

- canone annuo perpetuo,
- obbligazioni reali di tipo feudale o agrario.

Non risultano neppure atti di affrancazione, poiché **non risulta alcun peso originario da affrancare.**

Assenza di uso civico

La particella su cui ricade il Sub. 4 (Fg. 5, Part. 531) **non è inclusa** negli elenchi regionali dei terreni gravati da uso civico, né risulta soggetta a rivendicazioni di uso civico o ad azioni promosse dagli enti gestori dei domini collettivi.

Il Comune di Davoli non ha classificato l'area come "gravata da usi civici" nei propri strumenti urbanistici né nelle certificazioni rilasciate.

Natura del diritto del debitore pignorato

Il diritto immobiliare oggetto di pignoramento è:

- **piena proprietà 3/4 e nuda proprietà 1/4** in capo alla Sig.ra [redacted]
- **diritto di usufrutto per 1/4** in capo alla Sig.ra [redacted]

Tale diritto deriva **da atti di provenienza regolari** (donazioni, ricongiungimenti, eredità), privi di riferimenti a livelli, censi o enfiteusi.

Non emerge alcun titolo di natura enfiteutica o derivante da antico livello agrario.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 8

Dalle verifiche eseguite, **il bene pignorato NON risulta gravato da censo, livello o uso civico**, né risultano atti di affrancazione relativi a tali pesi.

Il diritto immobiliare oggetto di pignoramento è regolare, pienamente libero da tali antichi vincoli e deriva da **titoli notarili ordinari** relativi alla nuda proprietà e all'usufrutto.

L'immobile è pertanto **pienamente commerciabile** sotto il profilo dominicale.

Quesito 9 la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Davoli (CZ) al Foglio 5, Particella 531, Subalterno 4, risulta inserita in un fabbricato

realizzato e legittimato mediante regolari titoli edilizi regolarmente rilasciati dall'Amministrazione comunale.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (da All. 45 a All. 81) risulta che il fabbricato è stato assentito e successivamente sanato mediante:

- **Concessione edilizia n. 625 del 19.04.1979;**
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 352 del 1986**, ai sensi della L. 47/1985;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 586 del 2002**, con definizione delle opere e assolvimento degli oneri concessori e delle oblazioni previste.

Non risultano pratiche edilizie pendenti né procedimenti repressivi o sanzionatori a carico dell'immobile.

Dagli atti acquisiti emerge che:

- la trasformazione da terreno agricolo a ente urbano è avvenuta con **Tipo Mappale 906.1/1986;**
- l'ultimazione del fabbricato e la conseguente strutturazione in subalterni derivano da presentazione **DOCFA dell'11.04.2007**, con conseguente definizione dell'attuale assetto catastale ;
- la **planimetria catastale** depositata per il subalterno 4 risulta conforme allo stato dei luoghi, **fatta eccezione per una minima inversione funzionale lavanderia/ripostiglio**, priva di rilevanza edilizia e priva di effetti fiscali.

Non sono emerse opere abusive rilevanti, ampliamenti o modifiche tali da configurare variazioni essenziali o interventi edilizi privi di titolo, risultando l'immobile legittimato dai titoli edilizi originari e dai successivi provvedimenti di sanatoria.

L'immobile, per quanto verificato, risulta quindi **urbanisticamente conforme**.

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

È stato acquisito il **CDU rilasciato dal Comune di Davoli in data 17.11.2025**, dal quale risulta che:

- l'area su cui insiste il fabbricato ricade in Zona "Territorio Agricolo" secondo il PRG vigente (approvato in data 15.10.1994), come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Davoli; trattasi di classificazione urbanistica risalente che non incide sulla legittimità né sulla permanenza dell'uso residenziale consolidato dell'immobile, regolarmente autorizzato e sanato;
- non sussistono vincoli ostativi alla commerciabilità o alla permanenza dell'attuale destinazione d'uso residenziale;

- l'immobile ricade in territorio urbanizzato, già dotato delle necessarie infrastrutture e servizi.

La classificazione urbanistica non incide sulla legittimità, sulla destinazione d'uso residenziale consolidata né sulla commerciabilità dell'unità immobiliare.

Agibilità (abitabilità)

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Davoli non risulta agli atti un formale certificato di agibilità rilasciato per l'unità immobiliare.

Tuttavia, sulla base della documentazione edilizia acquisita, dell'assenza di difformità urbanistico-edilizie rilevanti e delle condizioni manutentive riscontrate, non emergono, allo stato degli atti e delle verifiche effettuate, elementi ostativi al conseguimento dell'agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001.

L'eventuale richiesta di agibilità potrà essere presentata dall'aggiudicatario secondo la normativa vigente.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 9

Alla luce dei controlli effettuati:

- **l'immobile risulta regolare sotto il profilo edilizio e urbanistico;**
- **la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi**, salvo irrilevante differenza interna;
- **il CDU è stato acquisito ed è regolare;**
- **non risultano opere abusive** né interventi che richiedano sanatoria ai sensi degli artt. 36 o 37 del DPR 380/2001;
- **l'agibilità, pur non essendo presente agli atti, risulta ottenibile**, non rilevando criticità ostative.

L'unità immobiliare risulta pertanto urbanisticamente ed ediliziamente conforme, legittimata da regolari titoli edilizi e provvedimenti di sanatoria, pienamente commerciabile e trasferibile all'aggiudicatario.

Quesito 10 in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da



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

Verifica dell'esistenza di opere abusive e possibilità di sanatoria

Dalle verifiche effettuate, sulla base della documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Davoli e del confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti, **non risultano opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo aventi rilevanza urbanistica.**

È stata riscontrata esclusivamente una **difformità interna di lieve entità**, consistente in una diversa distribuzione funzionale tra i locali lavanderia e ripostiglio, come evidenziato nella tavola tecnica allegata ([All. 23](#)), **priva di incidenza su strutture portanti, sagoma, volume, superfici utili e destinazione d'uso residenziale dell'unità immobiliare.**

Tale difformità, per caratteristiche e consistenza, **non è qualificabile come abuso edilizio rilevante ai sensi della normativa urbanistico-edilizia vigente**, né comporta la realizzazione di interventi soggetti a titolo edilizio.

DIFFORMITA' PLANIMETRIA CATASTALE E STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio 5 - Part. 531 - Sub. 4
Piano Primo

Viale XXV Aprile, V Traversa - civ. 3
H = 2.90 m

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

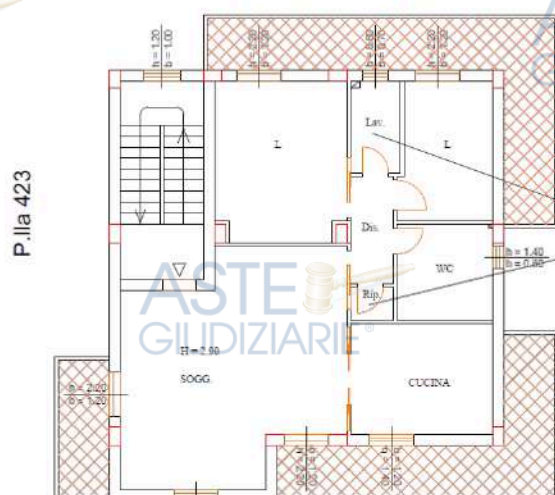
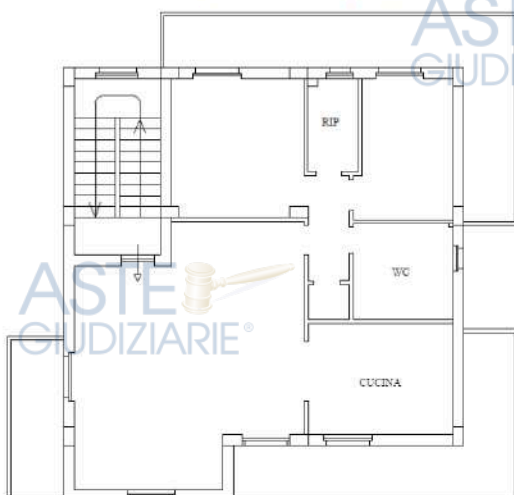
Foglio 5 - Part. 531 - Sub. 4
Piano Primo

Viale XXV Aprile, V Traversa - civ. 3
H = 2.90 m

All. 23 – Difformità Sub. 4

P.lla 886 P.lla 887

P.lla 886 P.lla 887



- Differenzia usanze, intenzioni e non strutturali
- Nessun aumento superficie / volume / sagoma
- Procedura: CILA in sanatoria + DOCA

Viale XXV Aprile, V Traversa

Viale XXV Aprile, V Traversa

Scala 1:100

Scala 1:100

Applicabilità della sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001

L'istituto dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, trova applicazione esclusivamente in presenza di interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, aventi rilevanza urbanistica e soggetti al principio della doppia conformità.

Nel caso di specie, la difformità riscontrata non integra le fattispecie previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001; pertanto **non risulta necessaria l'attivazione di procedure di sanatoria edilizia onerosa.**

Regolarizzazione formale della difformità (facoltativa)

Qualora l'aggiudicatario o il futuro proprietario intendesse procedere all'allineamento formale della planimetria catastale allo stato di fatto, tale regolarizzazione potrà avvenire, **in via facoltativa**, mediante:

- presentazione di **CILA in sanatoria per opere interne** ai sensi degli artt. 6-bis e 6-ter del D.P.R. 380/2001;
- successivo **aggiornamento catastale (DOCFA)**.

Tale procedura ha carattere meramente ricognitivo e non comporta l'esecuzione di interventi edilizi.

I costi stimati per l'eventuale regolarizzazione formale sono indicati in via orientativa nella seguente tabella, risultando variabili in funzione della prassi comunale e delle tariffe professionali applicate dal tecnico incaricato.

Costi di Regolarizzazione (CILA in sanatoria + DOCFA)		
Voce	Descrizione	Costo stimato (€)
1. Sanzione amministrativa CILA in sanatoria	Sanzione prevista dall'art. 6-bis DPR 380/2001 per opere interne non strutturali	1.000,00
2. Diritti di segreteria / istruttoria CILA	Diritti comunali per protocollazione e gestione pratica	100,00 – 300,00
3. Parcella tecnica per redazione CILA	Rilievo, relazione tecnica asseverata, modulistica, presentazione	600,00 – 900,00
4. Parcella tecnica DOCFA	Redazione pratica catastale di aggiornamento (nuova planimetria)	200,00 – 300,00
5. Diritti catastali DOCFA	Diritti fissi Agenzia delle Entrate – Catasto (per unità immobiliare)	50,00
Totale complessivo stimato		€ 1.950,00 – € 2.550,00

Verifica presenza di condoni edilizi

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Davoli **non risultano istanze di condono edilizio** ai sensi della L. 47/1985, della L. 724/1994 e della L. 326/2003, né risultano pratiche pendenti o oblazioni dovute.

Verifica condizioni ex art. 40 L. 47/1985 e art. 46 DPR 380/2001

Alla luce delle verifiche eseguite:

- l'edificio risulta realizzato sulla base di regolare titolo edilizio;
- non emergono abusi edilizi sostanziali;
- la difformità interna riscontrata non incide sulla commerciabilità dell'immobile.

L'unità immobiliare risulta pertanto **trasferibile nell'ambito della procedura esecutiva**, ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, **fatte salve le considerazioni sopra esposte in merito alla facoltativa regolarizzazione formale**.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 10

Dalle verifiche effettuate **non risultano opere abusive rilevanti**, né interventi edilizi privi di titolo aventi rilevanza urbanistica; pertanto **non si ravvisano i presupposti per l'applicazione della sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001**.

La sola difformità riscontrata, consistente nell'inversione funzionale dei locali lavanderia e ripostiglio, è **di minima entità, interna e non strutturale**, non incide su volume, sagoma, superfici utili né sulla destinazione d'uso dell'unità immobiliare e **non configura abuso edilizio rilevante**.

L'eventuale regolarizzazione formale dello stato di fatto, qualora ritenuta opportuna dall'aggiudicatario o dal futuro proprietario, potrà avvenire **in via facoltativa** mediante presentazione di CILA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale (DOCFA).

Dalle verifiche svolte **non risultano istanze di condono edilizio né condizioni ostative alla commerciabilità del bene**.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile risulta **trasferibile nell'ambito della procedura esecutiva**, ai sensi dell'art. 40 della L. 47/1985 e dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, **fatte salve le considerazioni sopra esposte**.



Quesito 11 la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00;

Verifica degli impianti

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- impianto elettrico autonomo, con quadro generale;
- impianto idrico-sanitario autonomo;
- impianto di riscaldamento mediante termocamino alimentato a biomassa collegato all'impianto a radiatori (n. 6 termosifoni);
- impianto di climatizzazione estiva ed invernale mediante n. 3 unità split aria-aria reversibili (pompe di calore), idonee sia alla produzione di aria calda che di aria fredda.

È inoltre presente una caldaia murale a gas a condensazione, che in origine fungeva da generatore integrativo/di backup per il riscaldamento e da generatore per la produzione di acqua calda sanitaria; tuttavia, al momento del sopralluogo, detta caldaia risultava priva di libretto di impianto e di documentazione attestante la manutenzione periodica, pertanto è stata considerata non operativa ai fini energetici.

Il sistema di produzione del calore risulta pertanto attualmente affidato al termocamino a biomassa e alle pompe di calore aria-aria (split).

Situazione energetica e Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

In adempimento al quesito formulato dal Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 26/01/2026, codice identificativo **20260126-079042-47732**, valido fino al 26/01/2036, allegato alla presente relazione ([Ail. 82](#)).

L'APE è stato redatto sulla base:

- delle caratteristiche geometriche e costruttive dell'immobile;
- della tipologia degli impianti presenti;
- dell'utilizzo del termocamino a biomassa come generatore principale;
- della presenza di n. 3 pompe di calore aria-aria reversibili per climatizzazione invernale ed estiva;
- dell'assenza di caldaia a gas funzionante.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica risulta che l'unità immobiliare ricade in classe energetica:

Classe Energetica E

con indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (EP_{gl,nren}) pari a: **164,56 kWh/m² anno**.

L'APE è stato regolarmente firmato digitalmente e depositato, ed è valido ai fini della commercializzazione dell'immobile.

Il costo per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica è pari a **€ 200,00 (al netto di IVA e oneri)**, come previsto dal quesito del Giudice.

CONCLUSIONI AL QUESITO N. 11

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di riscaldamento mediante termocamino a biomassa con radiatori e di sistema di climatizzazione estiva ed invernale mediante n. 3 pompe di calore aria-aria reversibili (split).

La caldaia murale a gas, risultando priva di libretto e manutenzione, è stata considerata non operativa ai fini energetici.

È stato redatto e allegato Attestato di Prestazione Energetica (APE), valido ai fini della vendita forzata, dal quale emerge la classe energetica sopra indicata.

Pertanto il quesito n. 11 può ritenersi integralmente assolto.

CONCLUSIONI FINALI DELLA PERIZIA

Alla luce delle verifiche documentali, catastali, urbanistico-edilizie, ipotecarie e tecniche svolte, nonché dei sopralluoghi effettuati e delle indagini di mercato eseguite, il sottoscritto CTU può formulare le seguenti conclusioni finali in ordine ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione:

- l'immobile oggetto di procedura, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Davoli (CZ) al Foglio 5, Particella 531, Subalterno 4, risulta correttamente individuato sotto il profilo catastale, topografico e fotografico, pienamente accessibile e inserito in fabbricato residenziale con parti comuni funzionali; non ricorrono le condizioni ostative previste dalla normativa speciale in materia di edilizia convenzionata o emergenziale;
- la titolarità giuridica del bene risulta chiara e documentata: la Sig.ra [REDACTED] è titolare della piena proprietà per la quota di 3/4 e nuda proprietà per la quota di 1/4, mentre la Sig.ra [REDACTED] è titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/4; non risultano ulteriori comproprietari né diritti reali opponibili alla procedura;
- l'unità immobiliare costituisce abitazione principale della debitrice esecutata ed è da questa direttamente occupata con il proprio nucleo familiare; non risultano contratti di locazione o altri titoli di detenzione opponibili alla procedura;
- sotto il profilo estimativo, il valore di mercato è stato determinato mediante duplice metodologia (comparativa e conforme agli European Valuation Standards – TEGoVA), con

risultati tra loro coerenti e convergenti; dalla media dei due procedimenti è stato ricavato un valore finale unico pari a € 118.160,00, arrotondato in c.t. a € 118.000,00, ritenuto congruo, prudentiale e rappresentativo del più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto;

- l'immobile non risulta frazionabile in lotti autonomi né sotto il profilo tecnico né sotto quello economico-funzionale; la vendita deve pertanto avvenire in lotto unico;
- non sussistono condizioni di proprietà tali da consentire o rendere utile una divisione in natura: la presenza dell'usufrutto non configura comunione di piena proprietà e l'unità abitativa è intrinsecamente indivisibile;
- risultano formalità pregiudizievoli (pignoramento e ipoteca volontaria) che verranno cancellate ai sensi di legge con il decreto di trasferimento; non emergono vincoli di natura storico-artistica, uso civico o oneri urbanistici tali da incidere sulla commerciabilità; non è formalmente costituito condominio, ma il fabbricato opera di fatto come condominio minimo, senza evidenza di spese straordinarie deliberate o contenziosi in corso;
- sotto il profilo edilizio e urbanistico, il fabbricato risulta legittimato da regolari titoli abilitativi e successivi provvedimenti di sanatoria; l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per una minima difformità interna (inversione funzionale lavanderia/ripostiglio), priva di rilevanza urbanistica e strutturale; l'immobile è pertanto pienamente commerciabile; l'agibilità, pur non risultando formalmente rilasciata agli atti, è conseguibile dall'aggiudicatario non emergendo criticità ostative;
- non risultano opere abusive rilevanti né interventi privi di titolo edilizio; non è necessaria sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2001; l'eventuale regolarizzazione formale della minima difformità interna potrà avvenire, se ritenuto opportuno, mediante CILA in sanatoria e successivo DOCFA;
- gli impianti presenti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento tramite termocamino con radiatori, climatizzazione mediante split caldo/freddo) sono stati rilevati nello stato di fatto; è stato redatto e allegato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), che inquadra l'unità immobiliare sotto il profilo energetico secondo la normativa vigente;

In conclusione, l'immobile oggetto della procedura esecutiva n. 97/2025 R.G.ESPR. risulta:

- correttamente identificato e legittimato sotto il profilo catastale ed edilizio;
- privo di abusi edilizi sostanziali;
- pienamente commerciabile;
- da porsi in vendita in lotto unico;
- stimato nel valore finale di **€ 118.000,00** (centodiciottomila/00);

- corredato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), redatto e allegato, con classificazione energetica dell'unità immobiliare secondo normativa vigente.

Il sottoscritto ritiene pertanto di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli, rispondendo a tutti i quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione e fornendo un quadro tecnico completo, coerente e attendibile dello stato giuridico, urbanistico, edilizio, impiantistico ed economico del bene pignorato, ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva.

A conclusione dell'incarico affidato, il sottoscritto resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro lì, 27/01/2026

L'Esperto Stimatore

[REDACTED]

Ing. Agatino Spoto

Elenco Allegati

[All 01 - Verbale Operazioni Peritali 21.11.2025](#)

[All 02 - Verbale Operazioni Peritali 02.12.2025](#)

[All 03 - Rilievo fotografico](#)

[All 04 - Cert. di Residenza e Famiglia](#)

[All 05 - Ispezioni Ipotecarie \[REDACTED\] Fg.5-Part.531-Sub.4](#)

[All 06 - Ispezioni Ipotecarie RG N. 12453](#)

[All 07 - Ispezioni Ipotecarie RG N. 13519](#)

[All 08 - CDU del 17.11.2025](#)

[All 09 - AVVISO DI SOPRALLUOGO OPERAZIONI PERITALI](#)

[All 10 - Certificazione Notarile \[REDACTED\] Cons-CATANZARO](#)

[All 11 - Atto di precetto NOTIFICATO](#)

[All 12 - Atto di pignoramento immobiliare ORIGINALE](#)

[All 13 - Contratto di Mutuo Rep. N. 74655 del 10.06.2010](#)

[All 14 - Atto di Vendita N. Rep. 29507 del 19.07.1972 Notaio Gualtieri Antonio](#)

[All 15 - Atto di Compravendita N. Rep. 91314 del 12.07.1979 Notaio Gallelli Vincenzo](#)

[All 16 - Atto di Donazione N. Rep. 3133 del 27.10.1979 Notaio Edda Rao](#)

[All 17 - Atto di Donazione N. Rep. 18780 del 22.05.2006 Notaio Bianca Lopez](#)

[All 18 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale](#)

[All 19 - PLN Stato di fatto Sub. 4](#)

[All 20 - PLN Stato di fatto Sub. 4 - Quotata](#)

[All 21 - PLN Stato di fatto Sub. 4 - Superfici](#)

[All 22 - PLN Stato di fatto Sub. 4 - con coni ottici](#)

[All 23 - Difformità Sub. 4](#)

[All 24 - PLN Sub.5 - Stato di Fatto](#)

[All 25 - PLN Sub.5 - Stato di Fatto - Quotata](#)

[All 26 - PLN Sub.5 - Stato di Fatto - Superfici](#)

[All 27 - PLN Sub.5 - Stato di Fatto - con coni ottici](#)

[All 28 - Autorizzazione Proroga Relazione Breve](#)

[All 29 - Richiesta chiarimenti operazioni peritali](#)

[All 30 - Valutazione Chiarimenti del G.E. su Sub. 7 e Corte](#)

[All 31 - Visura Catastale Attuale Fg.5-Part.531-Sub-4](#)

[All 32 - Visura Catastale Storica Fg.5-Part.531-Sub-4](#)

[All 33 - PLN Catastale Fg.5-Part.531-Sub-4](#)

[All 34 - Estratto di Mappa \[EDM\] Fg.5-Part.531](#)

[All 35 - Visura Attuale Immobili Fg. 5 Particelle 531-887-888-423](#)

[All 36 - Visura Attuale Immobili Fg. 5 Part. 531 Subalterni 4-5-7-8-9](#)

[All 37 - Visura \[REDACTED\]](#)

[All 38 - EL PLAN Subalterni 28.03.2019 \(Catastale\)](#)

[All 39 - Elenco Subalterni 28.03.2019 \(Catastale\)](#)

[All 40 - Ispezione ipotecaria \(pignoramento\)](#)

[All 41 - Ispezione ipotecaria \(atto di donazione 2006\)](#)

[All 42 - Domanda Accesso Atti Ing. Agatino Spoto](#)

[All 43 - SOLLECITO ACCESSO AGLI ATTI](#)

[All 44 - Comunicazione in merito alla Richiesta di Accesso agli Atti \[Comune di Davoli\]](#)

[All 45 - Chiarimenti Pratiche di Condono 09.12.1994](#)

[All 46 - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 352 del 1986](#)

[All 47 - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 586 del 2002 \(2\)](#)

[All 48 - Concessione Edilizia in Sanatoria N. 586 del 2002](#)

[All 49 - Concessione Edilizia N. 625 del 19.04.1979](#)

[All 50 - Definizione Sanatoria Opere Abusive - Pratica N. 352](#)

[All 51 - Denuncia di Cambiamento 906.H del 13.06.1986](#)

[All 52 - Dichiaraz. Sost. Atto di Notorietà del 23.04.1979 \(2\)](#)

[All 53 - Dichiaraz. Sost. Atto di Notorietà del 23.04.1979](#)

[All 54 - Dichiarazione di Impegno del 12.03.1979](#)

[All 55 - Documenti Richiesti per Sanatoria Opere Abusive del 31.10.1994 \(2\)](#)

[All 56 - Documenti Richiesti per Sanatoria Opere Abusive del 31.10.1994](#)

[All 57 - Domanda in Sanatoria Prot. N. 1844 - Pratica N. 352 del 26.04.1986](#)

[All 58 - Domanda Sanatoria Prot. N. 1844 del 26.04.1986 \(2\)](#)

[All 59 - Domanda Sanatoria Prot. N. 1844 del 26.04.1986 \(3\)](#)

[All 60 - Domanda Sanatoria Prot. N. 1844 del 26.04.1986 \(4\)](#)

[All 61 - Domanda Sanatoria Prot. N. 1844 del 26.04.1986](#)

[All 62 - Foto Fabbicato 02.07.1986](#)

[All 63 - Identificazione Unità Immobiliare del 13.06.1986](#)

[All 64 - Modello Dichiaraz. Sost. della Certif. dei Redditi del 23.04.1979](#)

[All 65 - Pagamento Bollettini Rilascio Concessione in Sanatoria Pratica N. 352 del 26.04.1986](#)

[All 66 - Pagamento Oblazione Abusivismo Edilizio](#)



TORNA
ALL'INDICE

[All 67 - Pagamento Oneri Urban. - Costi Costruz. del 12.12.1994](#)

[All 68 - Previsioni Progetto Prot. N. 3028 del 15.12.1978](#)

[All 69 - PROG. COSTRUZIONE FABBR. RURALE 12.01.1979](#)

[All 70 - Quota Contributo Costo di Costruzione](#)

[All 71 - Relazione aggiuntiva al progetto](#)

[All 72 - Relazione smaltimento liquami e approvvigionamento idrico](#)

[All 73 - Relazione Tecnica e Geognostica](#)

[All 74 - Ricevute di Versamento del 12.12.1994](#)

[All 75 - Richiesta Concessione Opere Edilizie 15.12.1978](#)

[All 76 - Richiesta Rilascio Conc. Edil. in Sanatoria Rif. 352 del 26.04.1986](#)

[All 77 - Richiesta Sanatoria del 26.04.1986](#)

[All 78 - Riepilogo Pratiche Sanatoria 1985 \(2\)](#)

[All 79 - Riepilogo Pratiche Sanatoria 1985 \(3\)](#)

[All 80 - Riepilogo Pratiche Sanatoria 1985](#)

[All 81 - Documenti per Sanatoria Opere Abusive 31.10.1994](#)

[All 82 - APE -Sub. 4](#)

[All 83 - Quotazioni Immobiliari](#)