

Tribunale di Catanzaro

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: -----

Contro: -----

N° Gen. Rep. **62/2023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Song Damiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Nr. 1 Appartamenti al piano primo
Lotto Nr. 2: Abitazione e accessori a
servizio di attività agricola

Esperto alla stima: Geom. FRANCESCO LENTINI
Codice fiscale: LNTFNC77S25C352Y
Partita IVA: 02216200796
Studio in: Viale Pio X 216E - 88100 88100
Telefono: 3393002248
Fax: 0961.777822
Email: francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it
Pec: francesco.lentini@geopec.it

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

Tribunale Civile di Catanzaro

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da: ----- C/O -----

Iscritta al R.E. al n° 62/2023

Premessa:

con provvedimento dell'ill.mo G.E. **Dott.ssa Song Damiani**, all'udienza del 05.02.2026, il sottoscritto Geometra Lentini Francesco, con studio tecnico sito a Catanzaro, in viale Pio X n° 216E, veniva nominato C.T.U. in sostituzione del precedente estimatore geom. Carmine Iuliano, per sopraggiunti motivi personali, nella Procedura Esecutiva indicata in epigrafe e gli venivano posti i quesiti di rito:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene; nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni,

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

ove possibile, la formazione di lotti separati;

- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- 10) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 11) la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.

In data 13/02/2026, il C.T.U. congiuntamente al custode giudiziario **Avv. Emilio Reitano Pandullo**, che ne aveva data comunicazione alle parti, dava inizio alle operazioni peritali nella Procedura esecutiva **NR. 62/23 ----- SRL C/O -----** eseguendo in quel frangente il rilievo fotografico e metrico dell'unità immobiliare oggetto di P.E. e redigendo

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

verbale di sopralluogo.

Nel contempo, lo scrivente, eseguiva le indagini catastali (per accertare la corrispondenza catastale con lo stato di fatto), ipocatastali (reperimento dei titoli) e urbanistici (richiesta accesso agli atti per accertamento regolarità edilizia ed estrazione copia elaborati titoli e relativi elaborati grafici).

In data 09/02/2026 trasmettevo a mezzo pec all'ufficio tributi del comune di Chiaravalle Centrale richiesta di certificazione oneri e costi vantati dalla stessa amministrazione nei confronti della ditta esecutata; ad oggi il suddetto ufficio non ha dato riscontro.

In pari data e successiva pec integrativa del 16.03.2026 trasmettevo a mezzo pec richiesta al settore urbanistica del Comune di Chiaravalle c.le richiesta di accesso agli atti e attestazione vincoli, nonché Certificato di destinazione urbanistica e copia dei titoli rilasciati sul fabbricato (di cui l'immobile fa parte) e quelli rilasciati a nome del debitore sull'immobile oggetto di procedura esecutiva. Il suddetto ufficio dava riscontro in data 30.04.2026 al prot 4396.

In data 09/02/2026 al prot. 106497/2026 codice Univoco SUE 994 trasmettevo allo Sportello Unico dell'Edilizia Richiesta Certificato di destinazione urbanistica ; quest'ultimo mi veniva trasmesso dal Comune di Chiaravalle centrale in data 10.03.2026.

In data 30.04.2026 al prot. 4396 l'area Tecnica settore urbanistica del Comune di Chiaravalle Centrale mi trasmetteva copia dei titoli edilizi e mi dava riscontro alle mie richieste.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

DUE DILIGENCE

Risposta Ai Quesiti:

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

1.1 Identificazione del bene

Fabbricato a due piani fuori terra composto da un appartamento ad uso residenziale posto al piano primo ed un abitazione posta al piano terra con annesso magazzino a servizio dell'attività agricola, sito del comune di Chiaravalle Centrale loc. Fracuso; completa la proprietà una corte a servizio dell'abitazione su cui insistono una piscina e un fabbricato ad uso cucina rustica.



Il fabbricato è posto a ovest, rispetto l'abitato del centro del comune di Chiaravalle Centrale, in una zona periferica a carattere prevalentemente rurale dalla quale si devono

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

percorrere circa 3 km per raggiungere il corso principale e i servizi di primaria e secondaria necessità (market, negozi al dettaglio, bar, Comune, Scuole etc).

Se ne desume pertanto che la posizione dell'immobile risulta pertanto periferico rispetto al centro cittadino, e altresì distante dal comune di Catanzaro (capoluogo di regione ove sono ubicati tutti gli uffici regionali e ministeriali) dal quale dista circa 60 km, e circa 50 km dalle vie di comunicazioni principali (SS280, SS106, Autostrada A2 etc).

Chiaravalle Centrale è Comune calabrese, in provincia di Catanzaro, con poco meno di cinquemilanovecento abitanti. Il territorio comunale confina sia con la provincia di Catanzaro che con quella di Vibo Valentia. Il comune di Chiaravalle Centrale fa parte della Comunità Montana Fossa del Lupo e confina con i comuni di [Argusto](#), [Capistrano \(VV\)](#), [Cardinale](#), [Petrizzi](#), [San Vito sullo Ionio](#), [Torre di Ruggiero](#).

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo) e si compone al piano terra da una parte a destinazione abitativa composta da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, camera, corridoio, bagno e ripostiglio; ed una parte composta da due livelli sfalsati collegati da una scala entrambi a destinazione deposito e dalla camera posta al livello più alto, attraverso una sala si accede ad una cantina posta al piano interrato.

L'intero piano primo è a destinazione residenziale e si compone di un ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, 3 camere, 2 bagni e due balconi oltre al ballatoio di accesso.

Il fabbricato ha una struttura portante in c.a. tamponata e intonacata (solo in parte tinteggiata), la copertura a quattro falde in tegole di laterizio, finestre esterne in alluminio (persiane) ed interne in legno al piano primo e alluminio al piano terra; le porte interne sono tutte in legno tamburato.

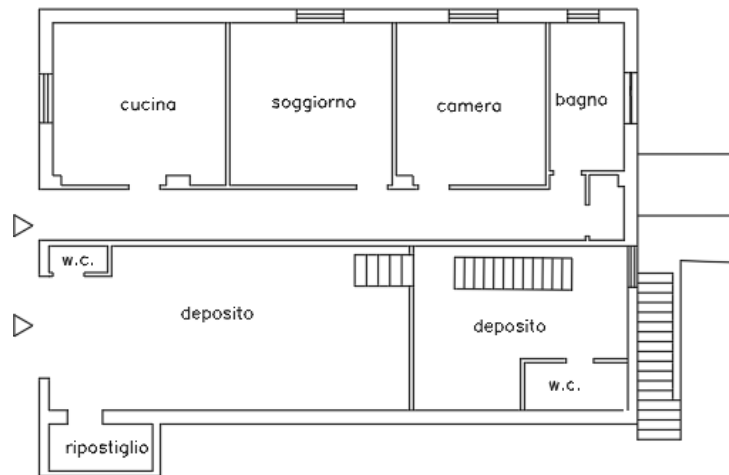
Il compendio immobiliare oggetto di stima, si compone di due unità immobiliari con accesso indipendente tramite due porti entrambi prospicienti l'area esterna.

Il piano terra per la porzione a destinazione abitativa si compone di pavimentazione in gres, i muri intonacati e tinteggiati, il wc è provvisto di un water , lavandino, bidet e vasca; è provvisto di un impianto termico (anche se al momento del sopralluogo non funzionante) e di impianto elettrico in sufficienti condizioni e manutenzione. La parte a destinazione deposito è provvisto di pavimentazione in cemento nella parte bassa e in gres nella parte alta e intonacato e tinteggiato in tutto l'ambiente.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

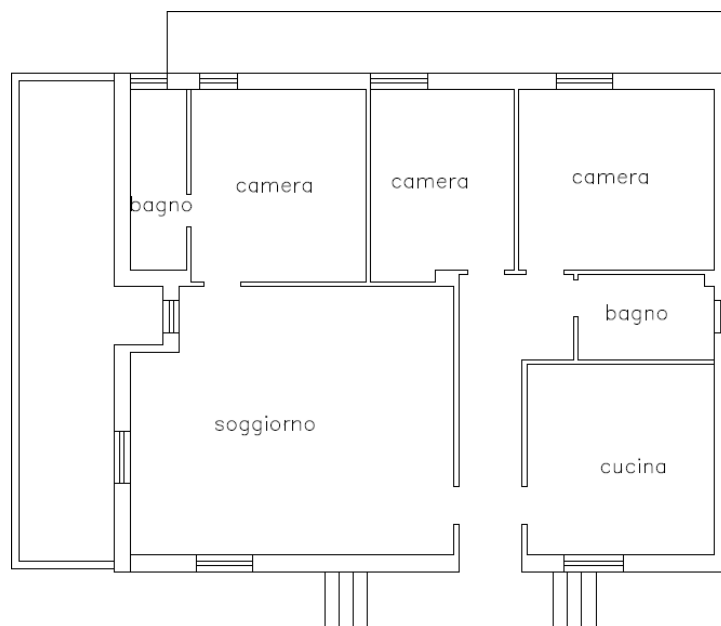
francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it



L'unità immobiliare sopra descritta ha una superficie lorda complessiva di mq 164 e superficie utile di mq 80 l'abitazione e mq 63 del deposito con una superficie commerciale in c.t. 127.

Dal locale deposito, attraverso una scala, si accede ad un locale interrato a destinazione cantina.

Al piano primo si accede scala esterna e si compone di un ingresso-corridoio, soggiorno, cucina, 2 bagni, 3 camere; completa la proprietà due balconi.



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

Internamente è provvista di pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica, tinteggiatura del tipo lavabile di colore diverso nei vari ambienti; all'interno è presente l'impianto idrico, fognario, elettrico e termico (termocamino) e condizionamento, tutti funzionanti (tranne il termocamino) ed in discreto stato manutentivo al momento del sopralluogo.

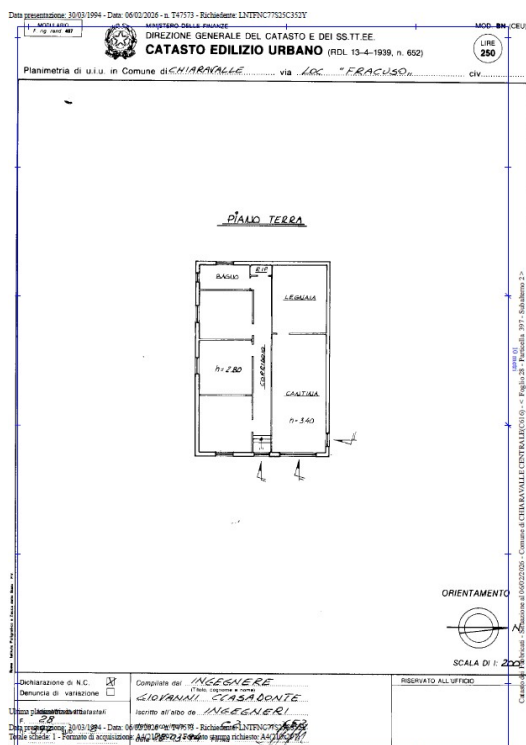
Da una visione dei luoghi l'immobile a destinazione abitazione si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare sopra descritta ha una superficie lorda di mq 138 e superficie utile di mq 118 oltre mq 37 di balconi con una superficie commerciale in c.t. 149.

1.2 Identificazione catastale del bene

Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al catasto edilizio urbano del comune di Chiaravalle Centrale per come di seguito identificato:

- foglio n° 28 p.lla 397 sub. 2 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 4,5 vani superficie 106 mq - rendita € 192,90 Contrada Fracuso n. snc Piano T;



Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 06/02/2026

Data: 06/02/2026 Ora: 9:58.03 Segue
 Visura n.: T81157 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CHIARAVALLE CENTRALE (Codice:C616)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 28 Particella: 397 Sub.: 2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	397	2			A/3	2	4,5 vani	Totale: 106 m ² Totale: edifici area scoperta**/: 106 m ²	Euro 192,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Notifica												
CONTRADA FRACUSO Piano T					Partita	2579	Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C616 - Foglio 28 - Particella 397

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	397	2			A/3	2	4,5 vani		Euro 192,90 L. 375.500	COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 05/03/1997 (n. 2490/1994)
Indirizzo												
Notifica												
CONTRADA FRACUSO Piano T					Partita	2579	Mod.58	-				

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C616 - Foglio 28 - Particella 397

L'unità sopra descritta, derivano da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 05/03/1997 (n. 2490/1994)

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto, in quanto non è rappresentato il locale interrato posto sotto la legnaia.

Per tali difformità non verranno calcolati costi di regolarizzazione catastale in quanto saranno previsti costi di ripristino nell'apposito capitolo della regolarità edilizia

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

- foglio n° 28 p.lla 397 sub. 3 categoria A/3 (abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza
7 vani superficie 147 mq - rendita € 347,06 Contrada Fracuso n. snc Piano 1;

Data presentazione: 30/03/1994 - Data: 06/02/2026 - n. 747574 - Richiedente: LNTFNCT725C352Y

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.T.T.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIARAVALLE via L.C.C. "FRACUSO" civ.

MOD. BN (CEVA)
LINE 250

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ Denuncia di variazione ☐
 Identificativo catastale: ☒ Iscritto all'atto da **INGEGNERI**
 Data presentazione: 30/03/1994 - Data: 06/02/2026 - n. 747574 - Richiedente: LNTFNCT725C352Y
 Data: 06/02/2026 - Foglio di esecuzione: A/397/377 - Piano n. 1 - Foglio: 28 - Sub.: 3
 Data: 06/02/2026 - Foglio di esecuzione: A/397/377 - Piano n. 1 - Foglio: 28 - Sub.: 3
 Data: 06/02/2026 - Foglio di esecuzione: A/397/377 - Piano n. 1 - Foglio: 28 - Sub.: 3

Completata dal **INGEGNERE**
GIOVANNI CRASADONTE
 Iscritto all'atto da **INGEGNERI**
 Data: 06/02/2026 - Foglio di esecuzione: A/397/377 - Piano n. 1 - Foglio: 28 - Sub.: 3
 Data: 06/02/2026 - Foglio di esecuzione: A/397/377 - Piano n. 1 - Foglio: 28 - Sub.: 3

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dati della richiesta	Comune di CHIARAVALLE CENTRALE (Codice: C616)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 28 Particella: 397 Sub.: 3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	397	3			A/3	3	7 vani	Totale: 147 m ² Totale: 147 m ² Superficie scoperta: 137 m ²	Euro 347,06	Visurazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo: CONTRADA FRACUSO Piano 1												
Notifica: Partita: 2579 Mod. 68												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C616 - Foglio 28 - Particella 397

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		28	397	3			A/3	3	7 vani		Euro 347,06 L. 672.000	COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 05/03/1997 (n. 3490/1994)
Indirizzo: CONTRADA FRACUSO Piano 1												
Notifica: Partita: 2579 Mod. 68												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C616 - Foglio 28 - Particella 397

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro - tel/fax 0961777822 - cell. 3393002248 - email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

L'unità sopra descritta, derivano da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 05/03/1997 (n. 2490/1994)

Dai rilievi metrici e la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria catastale attuale e lo stato di fatto, in quanto è stata demolita una parete del corridoio per l'ampliamento del soggiorno; per la regolarizzazione catastale si prevede una spesa pari a € **500,00**.

Tutti gli immobili sopra menzionati risultano in testa al sig -----.

Per quanto riguarda l'area esterna si è constatato la non conformità tra la planimetria catastali in atti e lo stato di fatto; nell'area esterna è presente una piscina e una cucina rustica.

Per tali difformità non verranno calcolati costi di regolarizzazione catastale in quanto saranno previsti costi di ripristino nell'apposito capitolo della regolarità edilizia

1.3 Verifica sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre

2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata)

Dagli accertamenti e dagli atti in mio possesso, si è potuto constatare che il fabbricato è stato ultimato nel 1982 (come da dichiarazione allegata alla domanda di condono).

Il fabbricato, oggetto della presente valutazione, è stato edificato nei primi anni 80' e precisamente in forza concessione edilizia in sanatoria (primo condono L. 47/85) nr. 22/00 prot. 2172 del 17.08.2000;

se ne desume che il fabbricato oggetto della presente relazione, è stato edificato in edilizia libera e non edilizia economica popolare e/o convenzionata.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

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

Le unità immobiliari sono in testa al sig. -----
proprietari 1/1 con atto di donazione del **22/07/1977** Repertorio n. **32760** per notaio **GUALTIERI** Antonio (donanti -----).

Quesito nr. 3: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Le unità immobiliari (abitazione con annesso magazzino a piano terra e abitazione a piano primo) attualmente (catastralmente) in testa -----; sono utilizzate, come dichiarato a verbale in fase di sopralluogo, come abitazione principale e relativo accessorio di pertinenza della stessa, dal suddetto debitore congiuntamente alla moglie -----.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

Quesito nr. 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);

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato;
- valore di costo;
- valore di trasformazione;
- valore complementare;
- valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. E' anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima : se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

l'andamento del mercato ; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetiche - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'orografia, della accessibilità, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione.

Tali coefficienti di rettifica scaturiscono dalle condizioni intrinseche ed estrinseche; quali posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc (nel caso di fabbricati).

Per la determinazione del valore unitario di stima, generalmente vengono eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con valore min €/mq 450 e max €/mq 600 (per abitazioni di tipo economico); Borsino immobiliare pubblici per immobili di fascia media con valori min €/mq 399 medio €/mq 447 e max €/mq 496; valori reperiti da siti agenzie immobiliari con valori min €/mq 600 e max €/mq 800.

I riferimento a quanto sopra esposto ed ai valori reperiti, si ritiene congruo, vista la manutenzione (discreta del piano primo e sufficiente del piano terra), accessibilità (piano terra e primo entrambi con accesso diretto dall'area esterna), dalla destinazione d'uso (abitazione a servizio dell'attività agricola al piano terra e abitazione al piano primo) nonché alla vivacità del mercato immobiliare (scarso) si ritiene opportuno applicare il valore unitario pari a €/mq 400 all'abitazione a servizio di attività agricola e €/mq 600 all'abitazione al piano primo.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

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

In risposta al presente quesito, lo scrivente in considerazione delle peculiarità degli immobili (abitazione e magazzino a servizio dell'attività agricola al piano terra e abitazione al piano primo) e della loro dislocazione (Piano terra e piano primo entrambi con accesso indipendente), ai fini della vendita si ritiene maggiormente vantaggiosa una vendita in lotti separati.

Dalle verifiche eseguite presso gli uffici competenti del comune di Chiaravalle Centrale si è potuto accertare che il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in assenza di titolo edilizio e per tale motivo è stata presentata domanda di condono nella quale (con anche riportato nella concessione edilizia in sanatoria) veniva dichiarata la tipologia edilizia "D – Attività connessa alla conduzione agricola"

2) Attività industriale o artigianale	mq	113
3) Attività commerciale	mq	118
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	118
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	118
6) <u>Attività connessa con la conduzione agricola</u>	mq	222,71
7) Altre attività	mq	118

C - CALCOLO DELL'OBBLIGAZIONE		
Misura dell'obblazione e coefficienti correttivi		
8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Lire/mq	0,000
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Lire/mq	0,000
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di riga 1).	Lire/mq	0,000
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Lire/mq	0,000
12) <u>Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di riga 1)</u>	Lire/mq	5,000
Misura dell'obblazione		
13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare riga 2 per riga 8)	Lire/mq	0,000
14) Attività commerciale (moltiplicare riga 3 per riga 9)	Lire/mq	0,000
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare riga 4 per riga 10)	Lire/mq	0,000
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare riga 5 per riga 11)	Lire/mq	0,000
17) <u>Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare riga 6 per riga 12)</u>	Lire/mq	1113,55000
18) Altre attività (moltiplicare riga 7 per riga 1)	Lire/mq	0,000

Con nota del 30.04.2026 prot. 4396 il comune nel trasmettermi copia dei titoli edilizi mi comunicava che l'abitazione ricadeva in ambito territorio agricolo urbanizzato e nel quale vigeva un indice di edificabilità pari a 0,15 mq/mq allegandomi altresì un prospetto degli oneri e costi da versare per il cambio d'uso da agricolo ad abitativo in considerazione del lotto che catastalmente risulta di mq 1000. Nel calcolo il suddetto ufficio ipotizzava un calcolo per mq 143 e un costo di € 7.082,23.

In considerazione che il piano primo ha una superficie utile di mq 118 e lorda di mq 138, mentre il piano terra ha una superficie utile di mq 143 di cui mq 80 adibiti ad abitazione ed mq 63 a deposito con superficie lorda complessiva di mq 164; se ne desume che solo sul piano primo (piano abitato e con

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

buone rifiniture) possa eseguirsi il cambio d'uso da immobile a servizio dell'attività agricola a residenziale mentre il piano terra manterrebbe la destinazione originaria.

Tale differente destinazione potrebbe creare vincoli nella vendita in blocco laddove l'acquirente non avesse le caratteristiche previste dalla destinazione d'uso attuale (attività connessa all'attività agricola).

Lo scrivente per quanto sopra esposto ritiene vantaggioso la formazione dei seguenti lotti:

- **Lotto Nr. 1 – Abitazione connessa alla conduzione agricola posta al piano terra - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 2 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 4,5 vani superficie 106 mq - rendita € 192,90 Contrada Fracuso n. snc Piano T;**

- **Lotto Nr. 2 – Abitazione a piano primo - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 3 categoria A/3 (abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 7 vani superficie 147 mq - rendita € 347,06 Contrada Fracuso n. snc Piano 1**

il presente lotto è comprensivo del diritto di usufruire ai soli fini del cambio d'uso della superficie del lotto che rimarrà di fatto comune alle due unità immobiliari.

Quesito nr. 6: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli;

Le unità immobiliari sono è in testa al sig.
----- proprietari 1/1 con atto di donazione
del 22/07/1977 Repertorio n. 32760 per notaio GUALTIERI Antonio
-----; pertanto non è necessario predisporre un progetto di divisione.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

Quesito nr. 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:

7.1 Indagini dei titoli nel ventennio

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di ricostruirne la provenienza, si sono reperiti i seguenti titoli (allegati alla presente relazione):

1. **Atto di donazione** del 22/07/1977 Repertorio n. 32760 per notaio GUALTIERI Antonio
(donanti genitori -----);

7.2 formalità, vincoli o oneri

Dall'indagine ipocatastale eseguita sull'immobile, al fine di accertare eventuali formalità, vincoli o oneri presenti sullo stesso, si sono reperite le seguenti formalità (si allegano note di trascrizioni):

1. ISCRIZIONE del 27/06/2008 - Registro Particolare 1886 Registro Generale 10600 Pubblico ufficiale TIGANI MARIA STELLA Repertorio 7079/3833 del 25/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. Atto Giudiziario **“ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili”** del 11/07/2023 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Catanzaro rep 2520 trascritto in data 07/08/2023 – R.P. 9278 R.G. 12205 a favore -----, c/o -----

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

7.3 eventuali spese condominiali non pagate

Trattandosi di fabbricato totalmente abitato dal debitore sig. -----;
non esiste condominio.

Quesito nr. 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;

Nel CDU prot. SUE nr. 106497/2026 del 10.03.2026 il responsabile dell'area tecnica del comune di Chiaravalle Centrale certificava "Aree non gravate da usi civici" ; se ne desume pertanto che il fabbricato non risulta assoggettata a vincoli artistici e/o Usi civici.

CERTIFICA

che l'area distinta nel catasto dei terreni :

Foglio 28 part.lla 397;

ha la seguente destinazione urbanistica:

- *Foglio n. 28 part.lla 397: circa 48% Aree agricole, circa 52% Ambito Agricolo Urbanizzato, P.U.20 - Classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni (Trasformazione del territorio fortemente condizionata) compresa in aree di vincolo idrogeologico e forestale r.d. 3267/1923;*

ALTRI CONDIZIONAMENTI, PRESCRIZIONI E/O VINCOLI (*)

- VINCOLI SPECIFICI indici di fabbricabilità: (*)-----
- UTILIZZAZIONE: (*)-----
- ALTRI CONDIZIONAMENTI E/O VINCOLI: - AREE NON GRAVATE DA USI CIVICI (*)--- -----

- (*) vedi allegati-----

Relativamente al bene in oggetto a tutt'oggi non sono pendenti disposizioni e/o provvedimenti comunali di divieti, non sono stati emessi o disposti provvedimenti di acquisizioni al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori

Il presente certificato, compilato in ogni sua parte, previo annullamento degli spazi non usufruiti, è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che l'interessato firmi la dichiarazione a retro/sotto riportata.

Il Responsabile del Settore

f.to geom. Vito Bruno ROTI

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

Quesito nr. 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; 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;

Accertamenti Urbanistica del comune di Chiaravalle Centrale

che il fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte è stato edificato in assenza di titolo edilizio e per tale motivo è stata presentata domanda di condono nella quale (con anche riportato nella concessione edilizia in sanatoria) veniva dichiarata la tipologia edilizia "D – Attività connessa alla conduzione agricola"

2) Attività industriale o artigianale	mq	11
3) Attività commerciale	mq	11
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq	11
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq	11
6) <u>Attività connessa con la conduzione agricola</u>	mq	222,71
7) Altre attività	mq	11
C - CALCOLO DELL'OBLAZIONE		
Misura dell'oblazione e coefficienti correttivi		
8) Attività industriale e artigianale (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Lire/mq	0,00
9) Attività commerciale (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Lire/mq	0,00
10) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (ridurre di un terzo l'importo di riga 1)	Lire/mq	0,00
11) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare l'importo di riga 1 per il corrispondente coefficiente riportato nelle Istruzioni)	Lire/mq	0,00
12) <u>Attività connessa alla conduzione agricola (ridurre alla metà l'importo di riga 1)</u>	Lire/mq	111,355
Misura dell'oblazione		
13) Attività industriale o artigianale (moltiplicare riga 2 per riga 8)	Lire/mq	0,00
14) Attività commerciale (moltiplicare riga 3 per riga 9)	Lire/mq	0,00
15) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto (moltiplicare riga 4 per riga 10)	Lire/mq	0,00
16) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica (moltiplicare riga 5 per riga 11)	Lire/mq	0,00
17) <u>Attività connessa alla conduzione agricola (moltiplicare riga 6 per riga 12)</u>	Lire/mq	1113,5500
18) Altre attività (moltiplicare riga 7 per riga 1)	Lire/mq	0,00

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

Con nota del 11.02.2025 prot. 1917, il settore tecnico a seguito di sopralluogo eseguito presso i luoghi, a dichiarava che ad eccezione di alcune difformità rappresentate da realizzazione di vano interrato accessibile con botola, della realizzazione di una piscina, traslazione di alcune pareti interne e sistemazione dell'area esterna gli immobili risultavano conformi alla documentazione allegata al titolo

Per quanto all'oggetto, in merito alla conformità della situazione attuale al titolo abilitativo del fabbricato di proprietà di Fabiano Rosario nato a Chiaravalle Centrale il 30/09/1947, sito in c.da Fracuso, distinto in catasto dalle particelle 397 sub 2 (PT) e sub 3 (P1°) con annessa corte comune particella 397 sub 1 del foglio di mappa n. 28, di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 22 del 17/10/2000, si comunica che, a seguito delle verifiche effettuate sopralluogo risulta che ad eccezione di alcune difformità costituite dalla presenza:

- 1) di un vano di circa 20 mq interrato all'interno del piano terra avente accesso da una botola a pavimento;*
- 2) di una piscina nell'area a corte;*
- 3) traslazione di pareti interne;*
- 4) sistemazione delle aree esterne;*

realizzate senza titoli edilizi, che potrebbero essere oggetto di richiesta di sanatoria edilizia oppure sanabili con opere di ripristino dello stato dei luoghi, l'immobile risulta conforme alla documentazione allegata al suddetto titolo edilizio rilasciato dal responsabile del Settore Tecnico del Comune di Chiaravalle Centrale.

edilizio (planimetrie catastali).

Con nota del 30.04.2026 prot. 4396 il comune nel trasmettermi copia dei titoli edilizi mi comunicava che l'abitazione ricadeva in ambito territorio agricolo urbanizzato e nel quale vigeva un indice di edificabilità pari a 0,15 mq/mq allegandomi altresì un prospetto degli oneri e costi da versare per il cambio d'uso da agricolo ad abitativo in considerazione del lotto che catastalmente risulta di mq 1000. Nel calcolo il suddetto ufficio ipotizzava un calcolo per mq 143 e un costo di € 7.082,23.

OGGETTO: Trasmissione documentazione atti Procedura esecutiva 62/2023 rg. es. Tribunale di Catanzaro -Prima Sezione Civile.

Con riferimento alla nota prot. n. del 17/03/2026 avente ad oggetto l'accesso agli atti: Procedura esecutiva 62/2023 rg. es. Tribunale di Catanzaro -Prima Sezione Civile- Richiesta integrazione, si trasmette in allegato:

1. documentazione relativa alla procedura di condono edilizio;

2. Per quanto riguarda la possibilità di eseguire la sanatoria per allineamento dell'attuale destinazione con relativi oneri si allegano gli articoli del REU e la scheda degli oneri:

Art. 51.6 Ambito del Territorio Agricolo Urbanizzato (A.T.O. Agricolo Urbanizzato)

Gli *Ambiti del territorio agricolo urbanizzato* riguardano le aree soggette alla ricomposizione dei margini stradali attraverso interventi puntuali o inclusivi in Ambito Agricolo. Le aree interessate si sviluppano lungo delle strade dotate di buona infrastrutturazione in termini di urbanizzazione primaria, ma con evidenti carenze di servizi e parcheggi pubblici. Queste ricadono nel perimetro delle ZTO E2 del previgente PRG per le quali erano previsti interventi per la formazione di ambiti da destinare alle pubbliche funzioni e agli interventi privati da attuarsi attraverso apposito Piano di Recupero Urbanistico Rurale.

Modalità di intervento

1. All'interno di tali ambiti individuati nella TAV.U4.e Carta della Trasformabilità del Territorio e nell'elaborato TAV.U5 Schede Progetto Ambito Agricolo Urbanizzato del PSC, gli interventi si attuano tramite intervento diretto o Progetto Unitario secondo le Schede Progettuali che costituiscono il Repertorio Progetti, come specificato per ciascun'area. In ogni Scheda in scala 1/1.000, viene definito il perimetro, l'impianto urbanistico generale (localizzazione della viabilità, localizzazione delle aree per standard a verde o a parcheggi, localizzazione delle superfici edificabili di natura privata) e i dati generali riferiti a parametri e Standards

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

In considerazione che il piano primo ha una superficie utile di mq 118 e lorda di mq 138, mentre il piano terra ha una superficie utile di mq 143 di cui mq 80 adibiti ad abitazione ed mq 63 a deposito con superficie lorda complessiva di mq 164; se ne desume che solo sul piano primo (piano abitato e con buone rifiniture) possa eseguirsi il cambio d'uso da immobile a servizio dell'attività agricola a residenziale mentre il piano terra manterrebbe la destinazione originaria.

Volume	Colonna2	Colonna3	Colonna4
			0
503,7	1,16	0,66	€ 916,73
			€ 916,73

TABELLA 11: Monetizzazione parcheggi				
VOLUME	Colonna1	Colonna2	Colonna3	Totale
	0	0		€ 0,00
503,7	5,037	120,888	€ 15,00	€ 1 813,32

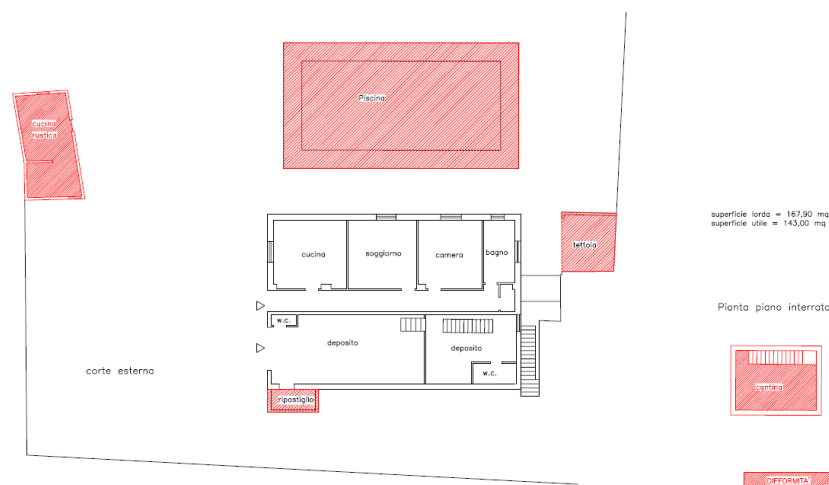
Tabella 12				
Totale costo costruzione	€ 2 182,63	RIDUZIONE 15%	1 855,23 € AL DOPPIO	3 710,47 €
Totale oneri urbanizzazione	€ 916,73	riduzione 0,85%	€ 779,22 AL DOPPIO	1 550,45 €
Totale monetizzazione	€ 1 813,32			€ 1 813,32
Sommario		TOTALE		7 082,23 €

DIRITTI ISTRUTTORI	0,50 €/MC * 503,70 MC =	251,85 €
SANZIONE	ART. 37 DPR 380/2001 =	€ 516,00 SE ART. 36 € 1 032,00 SE ART. 36 BIS

RESIDENZIALE	
--------------	--

Per quanto sopra premesso di seguito verranno individuate le difformità per ogni unità immobiliare. Tra le difformità che incidono sulla regolarizzazione generale dell'area si riscontra la presenza della realizzazione di una cucina rustica esterna posta al piano primo e edificata su pilastri che si ergevano da piano sottostante, di un locale ripostiglio adiacente il piano terra, di una tettoia posta lungo le scale che dal piano terra salgono al piano primo e la realizzazione di una piscina:

Per tutte le suddette difformità si prevede la messa in pristino dei luoghi con costi ipotizzati pari a € 20.000,00 da dividere in parti uguali per ogni singola unità immobiliare.



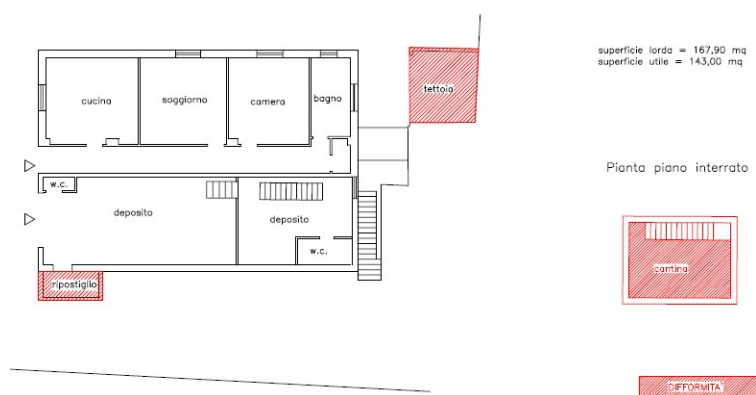
Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

- **Lotto Nr. 1** – Abitazione connessa alla conduzione agricola posta al piano terra - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 2 categoria A/3 (**Abitazione di tipo economica**) classe 2 consistenza 4,5 vani superficie 106 mq - rendita € 192,90 Contrada Fracuso n. snc Piano T;

Dal confronto tra i rilievi metrici, la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria a cui fa riferimento la C.E. in sanatoria (catastale) e lo stato di fatto; è stato realizzato un vano interrato accessibile da scala posta nel nano legnaia e un ripostiglio con accesso dal locale magazzino; per tale difformità è prevista la messa in pristino con la chiusura delle aperture:



Per le attività si prevede:

- sanzioni	€ 1.000,00
- Attività professionali	€ 2.000,00
- messa in pristino difformità interne	€ 2.000,00
- Quota parte messa in pristino parte comune	<u>€ 10.000,00</u>
Totale costi regolarizzazione	€ 15.000,00

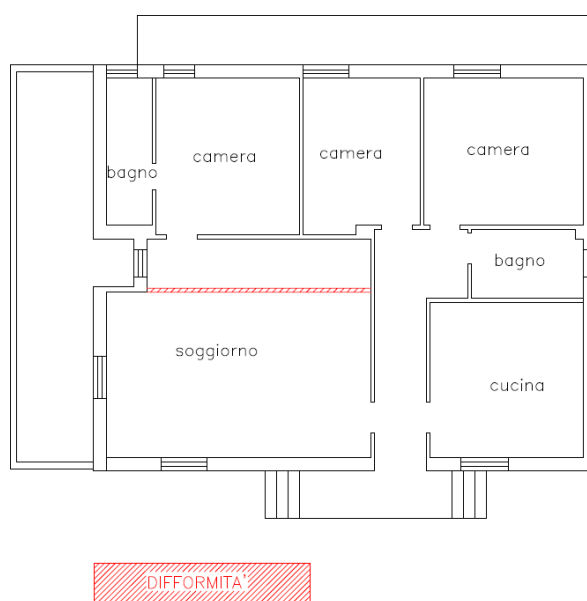
Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

- **Lotto Nr. 2 – Abitazione a piano primo - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 3 categoria A/3 (abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 7 vani superficie 147 mq - rendita € 347,06 Contrada Fracuso n. snc Piano 1**

Dal confronto tra i rilievi metrici, la visione dei luoghi, si è constatato la non conformità tra la planimetria a cui fa riferimento la C.E. in sanatoria (catastale) e lo stato di fatto ; in particolare un a diversa distribuzione interna con demolizione della parete del corridoio per ampliare il soggiorno e la diversa destinazione d'uso tra immobile a servizio dell'attività agricola prevista nella C.E. in sanatoria e quella catastale.



Per le attività si prevede:

- Oneri, costi e sanzioni	€ 9.000,00
- Attività professionali	€ 3.000,00
- Quota parte messa in pristino parte comune	<u>€ 10.000,00</u>
Totale costi regolarizzazione	€ 22.000,00

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it

Si fa presente altresì che entrambi le unità immobiliari (abitazione e magazzino) sono prive di agibilità e per il suo rilascio sarà necessario presentare S.C.A. (segnalazione certificata di agibilità), previa acquisizione di certificato di idoneità statica (presente in atti trattandosi di immobile condonato) il cui costo complessivo viene quantificato in **1000,00** per ogni singola unità.

Quesito nr. 10: verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Abitazione a piano terra foglio n° 28 p.lla 397 sub. 2 categoria A/3 (**Abitazione di tipo economica**) classe 2 consistenza **4,5 vani** superficie **106 mq** - rendita € 192,90 Contrada Fracuso n. snc Piano T;

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, dai dati reperiti sull'involucro, in considerazione che l'immobile sia provvisto di impianto e dalle risultante

dall'elaborazione e produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E." (allegato alla presente) si specifica che l'immobile ha una classe energetica "F" ed un indice di prestazione energetica pari a "**164,68**" kWh/m² anno.

Abitazione a piano primo - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 3 categoria A/3 (**abitazione di tipo economica**) classe 2 consistenza **7 vani** superficie **147 mq** - rendita € 347,06 Contrada Fracuso n. snc Piano 1

In riferimento a quanto indicato nel presente quesito, all'esito degli accertamenti in loco, in considerazione del fatto che l'immobile era privo di libretto impianto e che in fase di sopralluogo il debitore ha dichiarato che l'impianto era provvisoriamente fuori uso lo scrivente non potrà redigere Attestato di Prestazione Energetica e si riserva di farlo all'esito della vendita.

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

STIMA DEL VALORE DI MERCATO**Calcolo del valore di mercato**

Al fine di poter determinare il valore di vendita dei lotti lo scrivente di seguito determinerà preliminarmente la superficie commerciale delle unità immobiliari.

- **Lotto Nr. 1 – Abitazione connessa alla conduzione agricola posta al piano terra - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 2 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 4,5 vani superficie 106 mq - rendita € 192,90 Contrada Fracuso n. snc Piano T;**

La superfice commerciale del piano terra è pari a mq **127,00** così suddivisa:

Superfice lorda complessiva mq 164,00

Superfice lorda abitazione mq 90

Superficie utile magazzino mq 74

In riferimento al valore unitario, determinato nel quesito nr. 4, sarà pari a €/mq 400,00 ed una superficie commerciale di mq 127 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori: €/mq 400,00 x mq 127,00 x = € **50.800,00**

Il valore di vendita dei singoli lotti, scaturirà dalla differenza tra il valore di mercato sopra determinato decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

Pertanto avremo:

si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

Valore immobile	€ 50.800,00
Spese di regolarizzazione e ripristino, agibilità	<u>€ 16.000,00</u>
Totale lotto	€ 34.800,00
Totale lotto in c.t.	€ 35.000,00

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

- **Lotto Nr. 2 – Abitazione a piano primo - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 3 categoria A/3 (abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 7 vani superficie 147 mq - rendita € 347,06 Contrada Fracuso n. snc Piano 1**

il presente lotto è comprensivo del diritto di usufruire ai soli fini del cambio d'uso della superficie del lotto che rimarrà di fatto comune alle due unità immobiliari

La superficie commerciale del piano terra è pari a mq **149,00** così suddivisa:

Superficie lorda abitazione mq 138,00

Superficie utile abitazione mq 118

Superficie balcone mq 37

La superficie commerciale del piano terra è pari a mq **149,00**:

In riferimento al valore unitario, determinato nel quesito nr. 4, sarà pari a €/mq 600,00 ed una superficie commerciale di mq 149,00 si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori: €/mq 600 x mq 149,00 x = **€ 89.400,00**

Il valore di vendita dei singoli lotti, scaturirà dalla differenza tra il valore di mercato sopra

determinato decurtato da eventuali spese di sanatoria catastale e urbanistica, condominiali etc riscontrati nel corso degli accertamenti eseguiti.

Pertanto avremo:

si avrà un valore di mercato scaturente del prodotto di detti valori:

Valore immobile	€ 89.400,00
Spese di regolarizzazione e ripristino, agibilità, variazione catastale	€ 23.500,00
Totale lotto	<u>€ 65.900,00</u>
Totale lotto in c.t.	€ 66.000,00

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it [pec francesco.lentini@geopec.it](mailto:pec.francesco.lentini@geopec.it)

Lotti di vendita.

Di seguito si riportano i valori dei singoli lotti per come già determinati nella precedente CTU:

- **Lotto Nr. 1 – Abitazione connessa alla conduzione agricola posta al piano terra - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 2 categoria A/3 (Abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 4,5 vani superficie 106 mq - rendita € 192,90 Contrada Fracuso n. snc Piano T;**

VALORE LOTTO

€ 35.000,00

- **Lotto Nr. 2 – Abitazione a piano primo - foglio n° 28 p.lla 397 sub. 3 categoria A/3 (abitazione di tipo economica) classe 2 consistenza 7 vani superficie 147 mq - rendita € 347,06 Contrada Fracuso n. snc Piano 1**

il presente lotto è comprensivo del diritto di usufruire ai soli fini del cambio d'uso della superficie del lotto che rimarrà di fatto comune alle due unità immobiliari

VALORE LOTTO

€ 66.000,00

Catanzaro li 15/05/2026


Lentini Geometra Francesco

Studio Tecnico Lentini Geom. Francesco

Viale Pio X, 216/e - 88100 Catanzaro –tel/fax0961777822 – cell. 3393002248 – email

francesco.lentini@studioprofessionalelentini.it pec francesco.lentini@geopec.it