



TRIBUNALE CIVILE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva n. 3/2025

Promossa da BNL SPA

Contro



Giudice Esecutivo Dott. Francesco Tallarico

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Maria Varia

V.le I Maggio n°34
88020 Vena di Maida (CZ)
Cod. Fisc. VRAMRA72P55M208U
P. IVA 02847380793
Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di
Catanzaro con il n. 1416 e-mail
maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice _ Parte I

1. Premessa	Pag. 3
2. Svolgimento indagini peritali	Pag. 6
3. Risposta ai quesiti del Giudice	Pag. 7
4. Conclusioni	pag. 33

Parte II _ Allegati

Allegato n.1	Relazione notarile
Allegato n. 2	Visure Catastali e Planimetrie catastali
Allegato n.3	Verbale di sopralluogo inizio operazioni peritali
Allegato n.4	Attestazione Prestazione Energetica
Allegato n.5	Atto di Compravendita e Titoli provenienza
Allegato n.6	Stralcio PSC
Allegato n.7	Atto di Pignoramento
Allegato n.8	Estratto Atto di Matrimonio
Allegato n.9	Elenco sintetico delle formalità Ispezioni ipotecarie
Allegato n.10	Elaborato planimetrico bene pignorato
Allegato n. 11	Documentazione fotografica
Allegato n. 12	Criteri di stima
Allegato n.13	n. 2 copie relazione su supporto digitale



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 03/2025

1. Premessa

In data 06.11.2025, nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2025 R.G.E., promossa da BNL S.p.A. nei confronti dei sigg. [REDACTED]

[REDACTED] la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Arch. Maria Varia quale Esperto Stimatore in sostituzione dell'Arch. Federica Rizzo.

La sottoscritta, prestato giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole.

Con il provvedimento di nomina, il Giudice dell'Esecuzione ha formulato all'esperto i seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso,



sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificatisi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o



che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è 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, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa



occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17. estraiga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE, secondo la normativa vigente.

2. Svolgimento indagini peritali

La sottoscritta, dopo aver esaminato il fascicolo telematico della procedura mediante accesso al Portale dei Servizi Telematici (PST) del Ministero della Giustizia, prendeva visione della documentazione agli atti, con particolare riferimento alla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., al lavoro peritale già svolto dalla precedente consulente e depositato agli atti, la sottoscritta dichiara di averne preso completa visione e di aver verificato la documentazione tecnica, catastale, ipotecaria e urbanistica sino ad oggi acquisita, procedendo ad ulteriori accertamenti integrativi.



In data 05/03/2026, la sottoscritta effettuava sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Falerna (CZ), al fine di:

- prendere diretta visione dello stato dei luoghi;
- verificare la consistenza e le caratteristiche costruttive dell'immobile;
- accertare la corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione catastale;
- verificare lo stato legittimo urbanistico-edilizio del bene;
- acquisire gli elementi tecnici necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato;
- procedere al rilievo dei dati necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo la normativa vigente.

Durante il sopralluogo veniva verificato il rilievo metrico e effettuato rilievo fotografico dell'immobile, con particolare attenzione alla distribuzione interna, allo stato manutentivo, agli impianti presenti e alle eventuali difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti.

Successivamente, la sottoscritta procedeva a:

- verifica urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna;
- consultazione delle quotazioni O.M.I. e di fonti di mercato (borsini immobiliari e portali specializzati);
- analisi comparativa ai fini della determinazione del valore di mercato.

Alla luce delle indagini eseguite, la sottoscritta redige la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

3. Risposta ai quesiti del giudice.

3.1. *“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

Dall'esame del fascicolo telematico della procedura, effettuato mediante accesso al Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, è stata verificata la presenza della certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 c.p.c.

La sottoscritta, preso atto dell'attività peritale già svolta e proceduto a controllo incrociato con visure catastali ed ispezioni ipotecarie aggiornate, non ha riscontrato



carenze o inidoneità della documentazione tali da impedire il prosieguo delle operazioni. La documentazione risulta pertanto completa ed idonea ai fini dell'espletamento dell'incarico.

3.2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;*

Accertata la completezza e l'idoneità della documentazione ex art. 567 c.p.c., la sottoscritta ha proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali, dando seguito ai quesiti formulati dal G.E. .

3.3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;*

Nel caso di specie, la documentazione risulta completa ed idonea con riferimento al bene oggetto di pignoramento; non si rilevano pertanto beni per i quali la documentazione sia mancante o inidonea. Si è quindi proceduto con l'espletamento delle operazioni peritali in relazione all'intero compendio pignorato.

3.4. *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;*

Dalla certificazione notarile agli atti e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 08.09.2025, si evince che non sussiste altra trascrizione di pignoramento eccetto quella del creditore procedente, pertanto, si è ritenuto opportuno procedere con le operazioni.

Descrizione del bene nell'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento e dalla relativa nota di trascrizione risulta oggetto della presente procedura il seguente bene immobile:

Unità immobiliare ad uso abitativo costituente porzione di fabbricato bifamiliare (abitazione in villino – categoria catastale A/7), sita nel Comune di Falerna (CZ), in Via Petrarco, prospiciente anche la S.P. 97 – Via dei Normanni, con annessa corte esclusiva di pertinenza.



Figura 1 Individuazione satellitare bene pignorato

Descrizione catastale del bene pignorato

Tale unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna al foglio 23, particella 1314, subalterno 1, ed è articolata ai piani seminterrato, terra e primo, Categoria A/7 (abitazioni in villini) Classe U Consistenza 11 vani Rendita catastale € 545,38 (All.2)



Figura 2 Individuazione catastale bene pignorato

Confini:

La porzione immobiliare oggetto di stima, con annessa corte esclusiva, confina:

a Nord con III Traversa Viale dei Normanni;

a Sud con Viale dei Normanni;

ad Est con particella catastale 1314 sub 11-13-14-15;

ad Ovest con particella catastale n. 1334, salvo altri e più esatti confini.

Coordinate GPS :

Latitudine 38.973446000850814 Longitudine 16.154523789882663

Descrizione zona urbanistica

Dalla consultazione del GeoPortale del Comune di Falerna (PSC vigente), la particella catastale Foglio 23, Particella 1314, ricade in ambito urbanistico classificato come:

ATU – “Città Pubblica” ai sensi dell’art. 133 del PSC.

L’ATU “Città Pubblica” individua la porzione di territorio urbanizzato formatosi prevalentemente tra la seconda metà del Novecento e la fine degli anni ’80, destinata al mantenimento e completamento dell’attuale impianto urbanistico, al miglioramento della qualità architettonica e degli spazi aperti e all’incremento dell’efficienza dei servizi

Parametri urbanistici principali (art. 133 PSC)



Le trasformazioni edilizie ammissibili sono subordinate al rispetto dei seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,50 mc/mq

Altezza massima edifici: 10,50 m

(ammissibile fino a 13,50 m in caso di piano seminterrato su diverse quote)

Distanza dai confini (Dc): ≥ 5 m

Distanza tra fabbricati (Df): ≥ 10 m o pari all'altezza del fabbricato per pareti finestrate

Distanza dalle strade (Ds): secondo allineamento prevalente, comunque ≥ 5 m

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono funzioni residenziali e servizi pubblici, nel rispetto delle limitazioni previste dal PSC

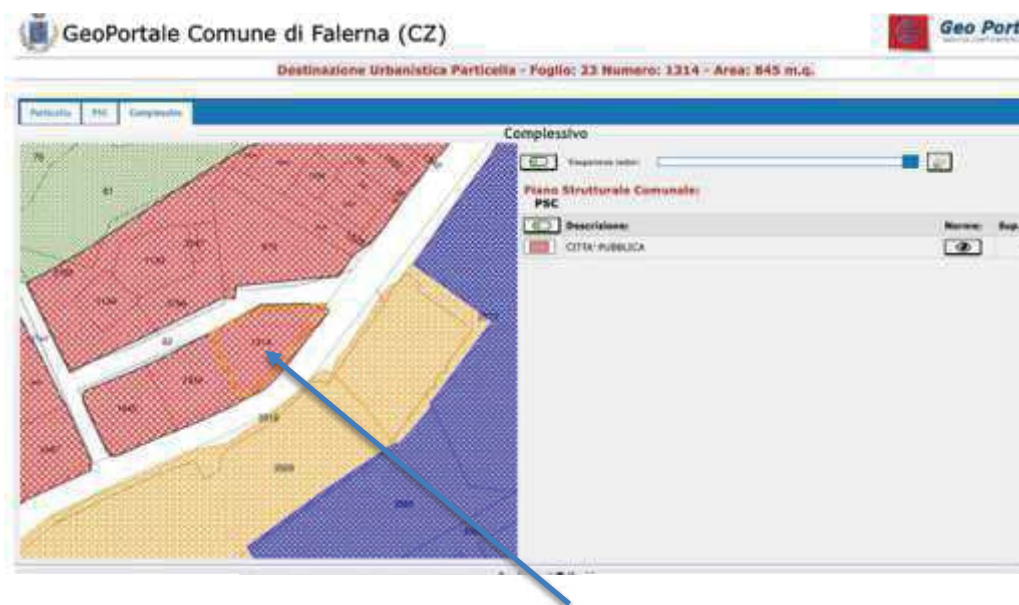


Figura 3 Stralcio Geoportale Comune di Falerna

L'immobile oggetto di stima, avente destinazione residenziale (porzione di fabbricato bifamiliare), risulta coerente con la classificazione urbanistica dell'area e compatibile con le destinazioni d'uso ammesse dal vigente strumento urbanistico comunale.

Non risultano, allo stato delle verifiche effettuate, vincoli urbanistici ostativi alla permanenza dell'attuale destinazione.

Descrizione immobile

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una porzione di fabbricato bifamiliare da cielo a terra, con annessa corte esclusiva pertinenziale interamente recintata, sito

nel Comune di Falerna (CZ), Via Petrarco n.3, prospiciente anche la S.P. 97 – Via dei Normanni.



Figura 4 Ingresso bene pignorato

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo) ed è così distribuito.

Il piano seminterrato presenta la seguente distribuzione:

- locale sgombero 1, adattato a cucina rustica, avente superficie utile pari a circa mq 81,60, con accesso sul giardino esterno;
- un locale sgombero 2, avente superficie utile pari a circa 24,70 mq;
- disimpegno, avente superficie utile di circa 8,50 mq;
- un bagno, avente superficie utile pari a circa 5,40 mq;
- un ripostiglio, avente superficie utile a circa 8,40 mq;

È inoltre presente area giardino esclusivo, in parte pavimentata e in parte con area verde, che mediante rampa carrabile collega il piano seminterrato con il piano strada, avente superficie di circa 233 mq.

Dal piano seminterrato, tramite porta interna, si accede alla scala che collega il piano seminterrato con il piano terra, avente superficie utile pari a circa 6,60 mq.

Il piano terra, destinato alla zona giorno, ha la seguente distribuzione:





- ingresso / soggiorno, avente superficie utile 41,40 mq con annesso portico avente superficie pari a 40,40 mq;
- cucina, avente superficie utile pari a 22,60 mq, con accesso al portico suddetto;
- studio, avente superficie utile pari a 13,80 mq;
- bagno, avente superficie utile pari a 3,66 mq;
- una scala interna, avente superficie di circa 3,60 mq, collega il piano terra al piano primo.
- disimpegno, avente superficie utile pari a 4,50 mq.

Il piano primo, destinato a zona notte, è così composto:

- camera da letto padronale avente superficie utile di circa 26 mq con annesso balcone, avente superficie pari a circa 8mq, e bagno in camera avente superficie utile pari a circa 7 mq;
- Camera letto 1, avente superficie utile pari a circa 12,00 mq con accesso al balcone avente superficie utile 41,50 mq;
- Camera da letto2, avente superficie utile pari a circa 13,00 mq con accesso al balcone suddetto;
- Bagno, avente superficie utile di 6,40 mq circa;
- Camera da letto 3, avente superficie utile di circa mq 19,70.
- Disimpegno, avente superficie utile pari a circa 4,90mq.

Nel soffitto del disimpegno è presente botola con scala retrattile di accesso al sottotetto non abitabile.

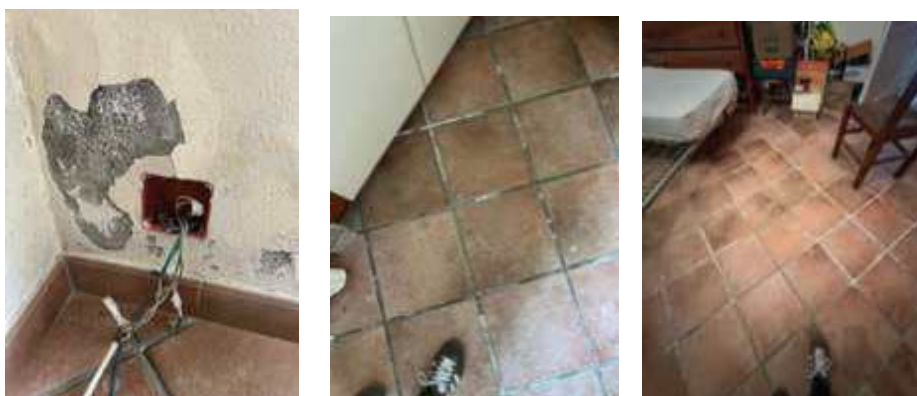
L'altezza interna è di circa 2,75 mt. Gli infissi sono in legno con taglio termico, ad esclusione della porta d'ingresso in ferro e vetro. La pavimentazione è su tutti gli ambienti della casa al piano terra e piano primo del tipo gres porcellanato. La zona cucina presenta anche un rivestimento sul top, con altezza 40 cm dal piano lavoro.

Il bagno al piano terra è dotato di aereazione naturale, di rivestimento sino a 2,20 mt di altezza in gres porcellanato, corredati di lavabo, vaso in ceramica vetrochina di color bianco, lavabo lavanderia e lavatrice. Al piano primo il bagno a



servizio delle camere è dotato di aereazione naturale, di rivestimento sino a 2,20 mt di altezza in gres porcellanato, corredato di lavabo, bidet vaso in ceramica vetrochina di color bianco e doccia; mentre il bagno in camera padronale è dotato di aereazione naturale, di rivestimento sino a 2,20 mt di altezza in gres porcellanato, corredato di lavabo, bidet vaso in ceramica vetrochina di color bianco e vasca da bagno. La tinteggiatura delle pareti, di differente colorazione negli ambienti, è del tipo lavabile. Le porte interne sono in legno tamburato color bianco e sono dotate di maniglie cromate.

Al piano seminterrato, avente una pavimentazione in gres porcellanato, l'area cucina è dotata di un rivestimento sul top, con altezza 40 cm dal piano lavoro. Durante il sopralluogo si è riscontrato un importante fenomeno di infiltrazione di umidità di risalita molto evidente. Durante il sopralluogo si è riscontrata la presenza di significativi fenomeni di umidità nella parte basale di alcune murature interne, evidenziati da distacco e sfogliamento dell'intonaco, presenza di efflorescenze saline e deterioramento delle finiture superficiali sul pavimento.



Per quanto riguarda le aree esterne pertinenziali, pavimentate in parte con elementi in laterizio e in parte sistemate a verde, si è rilevato che in alcune porzioni della pavimentazione esterna adiacente al fabbricato sono presenti fenomeni di distacco tra la pavimentazione ed il muro perimetrale dell'abitazione, con dislivelli e abbassamenti localizzati del piano di calpestio e disconnessione di alcuni elementi della pavimentazione. In corrispondenza delle stesse zone si osserva inoltre la formazione di fessurazioni e la presenza di vuoti lungo il giunto tra la pavimentazione

e il prospetto murario, con lieve disallineamento di alcune porzioni della pavimentazione.



Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare si rileva che queste si presentino in ordinario stato di conservazione, fatta salva l'usuale usura a cui un alloggio è soggetto per l'uso nel tempo. Dal punto di vista distributivo, la configurazione planimetrica garantisce la separazione tra zona giorno e zona notte, con adeguata funzionalità degli spazi interni, oltre a assicurare un ottimo riscontro d'aria ed ottima luminosità.

Gli impianti tecnologici presenti nell'immobile (impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento) risultano presenti e apparentemente funzionanti al momento del sopralluogo, senza che sia stata effettuata alcuna verifica tecnica specialistica degli stessi.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori (in ghisa al piano terra e in alluminio al piano primo) ed è alimentato da bombola GPL interrata nella corte pertinenziale.

La caldaia, posta in un alloggio esterno sul terrazzo al piano primo, risulta installata nell'anno 1996; l'ultima manutenzione documentata risale all'anno 2011, motivo per cui l'impianto appare datato rispetto agli standard attuali.



In cucina è inoltre presente una stufa a legna, mentre nel piano seminterrato è presente un caminetto.

Non è stata prodotta documentazione attestante la conformità degli impianti alla normativa vigente, né certificazione di conformità o dichiarazione di rispondenza.

Criteri di omogeneizzazione delle superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata computando al 100% le superfici dei vani principali e accessori diretti, al 50% le pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali (piano seminterrato), al 10% il portico, al 30% il balcone di superficie inferiore a mq 10 e al 10% il balcone di superficie superiore, nonché al 10% la corte esclusiva di pertinenza. In base a tali criteri la superficie commerciale complessiva dell'immobile risulta pari a circa **mq 276,75**, arrotondata a **mq 277**. Di seguito la tabella esplicativa:

Componente	Superficie utile mq	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione (piano t +p)	178,56 mq	100%	178,56 mq
Seminterrato	128,60 mq	50%	64,30 mq
Portico	40,40 mq	10% oltre 25 mq	4,04 mq
Balconi	8 mq	30% fino a 25 mq	2,40 mq
	41,50 mq	10% oltre 25 mq	4,15 mq
Corte	233 mq	10% fino alla superficie dell'unità immobiliare	23,30 mq
<u>Superficie convenzionale di vendita</u>			<u>277 mq</u>

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

3.5. *"precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*



Dalla visura storica catastale (All.2) e dall'ispezione ipotecaria (All.9) per immobile risulta quanto segue. L'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Falerna al Foglio 23, Particella 1314, Subalterno 1, è stato costituito in data 27/05/1996.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Mario Bilangione del 07/11/1996, repertorio n. 57242, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 09/11/1996 ai nn. R.P. 16885 – R.G. 20318, il sig. [REDACTED] trasferiva la piena proprietà del bene ai sigg. [REDACTED] i quali acquistavano per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni. (All.4).

Dalla medesima ispezione ipotecaria risulta la continuità delle trascrizioni dalla data dell'atto di acquisto ad oggi, senza ulteriori trasferimenti di proprietà.

Nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (23/01/2025 – R.P. 738, R.G. 904) non risultano atti di alienazione o acquisti mortis causa non trascritti.

Pertanto, i debitori esecutati risultano unici proprietari del bene pignorato per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale.

3.6. *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

Alla luce delle verifiche eseguite, i debitori esecutati risultano unici proprietari del bene pignorato per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale. Pertanto, non si ritiene necessario effettuare una divisione a tal fine.

3.7. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati*



in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

Dalla documentazione acquisita e dal certificato di stato di famiglia, (All.8),rilasciato dal Comune di Falerna, risulta che l'immobile pignorato è occupato dai proprietari esegutati quale abitazione principale del nucleo familiare di complessive tre persone. Pertanto, non risultano contratti di locazione registrati né titoli di godimento in favore di terzi.

3.8. *“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

Dall'esame dell'atto integrale di matrimonio dei sigg. [REDACTED]
[REDACTED] (All.8), celebrato in data 13 ottobre 1984 nel Comune di Castelpetrorso (IS), e trascritto nei registri dello stato civile del Comune di Falerna, non risultano annotazioni relative a convenzioni matrimoniali o a modifiche del regime patrimoniale. In assenza di diversa pattuizione, ai sensi degli artt. 177 e ss. del Codice civile, il regime patrimoniale applicabile è quello della comunione legale dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta pertanto ricadente nel regime di comunione legale e intestato ai coniugi per la quota di ½ ciascuno.

3.9. *“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura*

paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Dalle verifiche espletate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non risultano vincoli reali, domande giudiziali o provvedimenti opponibili che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Risulta trascritta costituzione di fondo patrimoniale in data 31/05/2012, con successiva annotazione di scioglimento parziale in data 25/07/2014; tale vincolo non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

L'immobile consiste in porzione di un fabbricato bifamiliare autonomo e non è inserito in contesto condominiale; non sussistono pertanto spese condominiali, oneri di gestione comune o obbligazioni propter rem.

Non risultano ulteriori vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.



Figura 5 Stralcio Sitap Comune di Falerna



Dalla consultazione del portale ministeriale SITAP – Sistema Informativo Territoriale Ambientale e Paesaggistico, il bene non ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

3.10. *“riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;*

Dalle ispezioni ipotecarie (All.9) effettuate per immobile e per soggetto risultano le seguenti formalità gravanti sul bene identificato al Foglio 23, Particella 1314, Subalterno 1 del Comune di Falerna.

A) Ipoteca volontaria attualmente efficace

Iscrizione del 28/08/2009 Registro Generale 12458 – Registro Particolare 2287

Atto notarile pubblico del 27/08/2009, Notaio Mario Bilangione, rep. 96289/30680.

Specie: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Capitale € 500.000,00 – Durata 30 anni. Creditore ipotecario: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (BNL).

Tale iscrizione sarà cancellata a seguito del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

B) Pignoramento immobiliare

Trascrizione del 23/01/2025 Registro Generale 904 – Registro Particolare 738

Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Lamezia Terme – UNEP.

Anche tale formalità sarà cancellata con il decreto di trasferimento.

C) Fondo patrimoniale

Trascrizione del 31/05/2012 Registro Generale 7255 – Registro Particolare 5937



Costituzione di fondo patrimoniale, con annotazione di scioglimento parziale in data 25/07/2014.

Il vincolo non è opponibile all'aggiudicatario e non incide sugli effetti della vendita forzata.

D) Formalità pregresse estinte

Dall'ispezione per immobile risultano ulteriori iscrizioni ipotecarie del 1996, 2001, 2007 e 2008, tutte oggetto di annotazione di cancellazione totale e pertanto prive di efficacia.

Costi di cancellazione

Le formalità che saranno oggetto di cancellazione a seguito del decreto di trasferimento sono:

- Iscrizione ipotecaria del 28/08/2009 (R.P. 2287 – R.G. 12458);
- Trascrizione di pignoramento del 23/01/2025 (R.P. 738 – R.G. 904).

1) Spese di Conservatoria (importi tabellari)

Per ciascuna formalità sono dovuti i tributi previsti dalla normativa vigente, stimabili come segue:

- Cancellazione ipoteca: circa € 70,00 (imposta ipotecaria e tassa ipotecaria);
- Cancellazione pignoramento: circa € 35,00 / 50,00.

Si stima pertanto un costo complessivo per diritti e tributi di circa € 120,00.

2) Compenso per l'espletamento della formalità

Qualora la cancellazione venga materialmente curata da professionista incaricato (ove non già compresa nell'attività del delegato alla vendita), si stima prudenzialmente un compenso di circa € 100,00 per ciascuna formalità.

Tali importi sono posti a carico della procedura esecutiva.

3.11. *“acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento*



dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

Dal controllo incrociato tra risultanze catastali e registri immobiliari non sono emerse discrasie in ordine a intestazione del bene; identificativi catastali; continuità delle trascrizioni. Le risultanze catastali ed ipotecarie risultano coerenti e allineate.

3.12. *“riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;*

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna (CZ) sul fabbricato di cui il bene pignorato costituisce parte, è emerso che l'edificio è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 805 rilasciata in data 1.03.1994 al sig. Bonacci C., con successiva variante n. 909 rilasciata in data 8.11.1995. Dalla documentazione acquisita risulta che i lavori sono stati iniziati in data 30.05.1994 e ultimati in data 23.04.1996.(All.6) Successivamente il fabbricato è stato accatastato in data 27.05.1996.

Si precisa che l'Ufficio Tecnico comunale ha trasmesso copia dei titoli edilizi sopra indicati, senza tuttavia rinvenire e trasmettere i relativi elaborati grafici di progetto.

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità, dagli atti in possesso della scrivente (All.4), risultava un Certificato di abitabilità datato 5.08.1996 rilasciato dal Sindaco del Comune di Falerna; tuttavia, a seguito della richiesta di accesso atti formulata dalla

scrivente, l'ufficio tecnico comunale ha comunicato che tale atto non è stato rinvenuto negli archivi comunali.

Successivamente il debitore esecutato ha tuttavia fornito copia del Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Falerna in data 05.08.1996, relativo al fabbricato per civile abitazione sito in località Petraro, realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 805/1994 e della variante n. 909/1995.

Il certificato di abitabilità riguarda l'intero fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e primo piano e richiama il certificato di collaudo statico prot. n. 5729 del 03.04.1996 depositato presso il Genio Civile di Catanzaro. Copia del suddetto certificato viene allegata alla presente relazione.

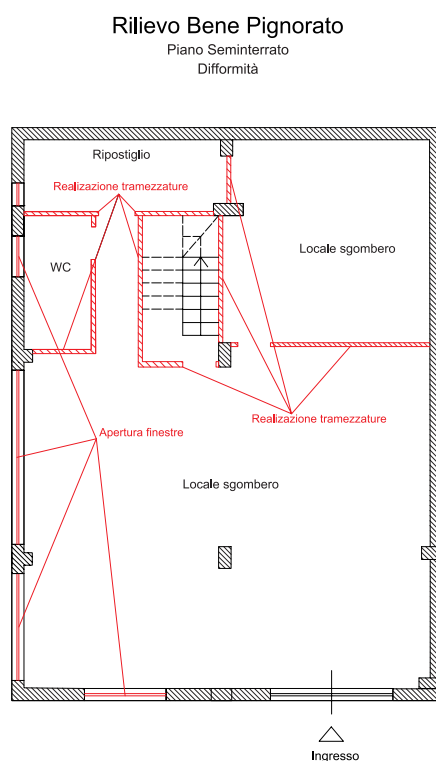


Figura 6 Planimetria piano seminterrato con difformità rilevate

Dal sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono state tuttavia riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, reperita dalla CTU in data 21.03.2025, consistenti principalmente in:

- diversa distribuzione interna degli ambienti al piano seminterrato rispetto alla rappresentazione catastale;



- presenza di alcune aperture esterne (finestre e porta-finestra) non rappresentate nella planimetria catastale.

Le predette difformità saranno esaminate nel dettaglio nel successivo quesito 3.13, al fine di verificare la possibilità di regolarizzazione ai sensi della normativa edilizia vigente.

3.13. *“in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è 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, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall’art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per sanare le difformità, trattandosi di opere che comportano modifica dei prospetti e diversa distribuzione interna, le stesse risultano soggette a titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Qualora sussistano le condizioni di doppia conformità urbanistica ed edilizia, le difformità potranno essere regolarizzate mediante accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001, con presentazione della relativa pratica edilizia presso il Comune competente, mediante Scia in alternativa del Permesso di costruire in sanatoria, ove ritenuta ammissibile dall’Ufficio Tecnico comunale in relazione alla tipologia delle opere eseguite.

A seguito della regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere al successivo aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi.

Il costo presumibile per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative, può essere stimato in via orientativa in circa € 6.000,00, salvo diversa quantificazione da parte dell’Ufficio Tecnico comunale in sede di istruttoria.



3.14. *“verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

A seguito della richiesta inoltrata al Comune di Falerna tramite PEC, l'Ufficio Tecnico ha comunicato via brevi che non risulta istituito alcuno studio demaniale comunale, né vi sono evidenze di gravami quali censo, livello o usi civici riferibili alla particella oggetto di pignoramento. L'Ente ha suggerito, in via prudenziale, la possibilità di presentare una istanza di verifica usi civici, il cui costo graverebbe sulla procedura. Tuttavia, alla luce della normativa vigente e della sentenza della Corte Costituzionale n. 119/2023, tale accertamento non è necessario ai fini della vendita forzata. La Corte ha infatti dichiarato l'illegittimità dell'art. 3, comma 3, L. 168/2017, chiarendo che la presenza di eventuali usi civici su beni privati non ne determina l'inalienabilità, né impedisce la loro circolazione nell'ambito delle procedure esecutive. Alla luce di tali elementi, il diritto del debitore sul bene pignorato deve ritenersi piena proprietà, senza risultanze di censo, livello o uso civico.

3.15. *“determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa,*



fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Criterio di stima adottato

Non risultano atti di compravendita comparabili relativi ad immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicazione e consistenza, stipulati negli ultimi sei mesi. Pertanto, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante criterio sintetico-comparativo, assumendo a riferimento:

- Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (Zona E3 – Fascia Litoranea);
- borsini immobiliari nazionali;
- analisi dei prezzi richiesti negli annunci immobiliari pubblicati su portali specializzati (Immobiliare.it);
- confronto con i valori medi rilevati nel mercato immobiliare locale.

L'immobile è ubicato nel Comune di Falerna (CZ), in Via Petrarò, ricadente nella zona OMI E3 – fascia suburbana / fascia litoranea.

Secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), per il primo semestre 2025, nella zona E3 i valori di mercato per immobili residenziali risultano compresi tra:

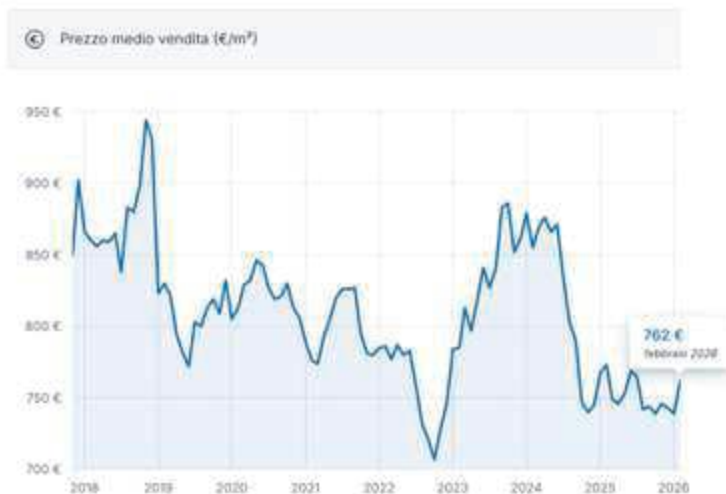
- Abitazioni civili: € 850/mq – € 1050/mq
- Abitazioni di tipo economico: € 780/mq – € 940/mq
- Ville e villini: € 940/mq – € 1200/mq

L'analisi del borsino immobiliare per la zona rurale di Via Petrarò indica per la tipologia ville e porzioni di villa valori compresi tra: € 492/mq – € 579/mq, con valore medio pari a circa € 536/mq.

Dall'analisi dei dati pubblicati dal portale Immobiliare.it emerge che nel Comune di Falerna il prezzo medio degli immobili residenziali in vendita nel gennaio 2026 è pari a € 739/mq, con una diminuzione del 4,40% rispetto al 2025. Il valore massimo registrato negli ultimi anni è stato pari a € 876/mq nel mese di aprile 2024.

Andamento dei prezzi degli immobili a Falerna

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Falerna, sia in vendita sia in affitto.



Il mercato immobiliare locale appare caratterizzato da:

- domanda moderata, spesso orientata verso seconde case o abitazioni con spazi esterni;
- tempi medi di vendita piuttosto lunghi, soprattutto per immobili di dimensioni medio-grandi;
- stabilità dei prezzi negli ultimi anni, con lievi oscillazioni legate alla domanda turistica e residenziale.

Nella determinazione del valore unitario di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali l'ubicazione nel territorio comunale di Falerna, la tipologia edilizia (porzione di fabbricato bifamiliare ad uso abitativo), la consistenza e la distribuzione degli spazi interni, la presenza di corte esclusiva pertinenziale, nonché lo stato di conservazione generale e la qualità delle finiture.

Il valore unitario adottato, pari a € 790/mq di superficie commerciale, è stato individuato sulla base del confronto con le quotazioni desunte dalla Banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dall'analisi dei prezzi richiesti negli annunci di compravendita pubblicati su portali immobiliari specializzati per immobili con caratteristiche analoghe ubicati nel Comune di Falerna.





Nel valore unitario adottato risultano già implicitamente considerati i principali fattori di merito dell'immobile (stato manutentivo, caratteristiche tipologiche, luminosità e contesto territoriale), per cui non si è ritenuto necessario applicare ulteriori coefficienti correttivi.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore unitario di € 790/mq di superficie commerciale risulta congruo e coerente con l'andamento del mercato immobiliare locale, rappresentando pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della presente stima.

Determinazione della superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata applicando i criteri di omogeneizzazione comunemente adottati nella prassi estimativa, computando:

- 100% delle superfici principali e accessori diretti;
- 50% delle pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali;
- 10% della superficie del portico;
- 30% della superficie del balcone di dimensioni inferiori a mq 10;
- 10% della superficie dei balconi di dimensioni superiori;
- 10% della corte esclusiva pertinenziale.

Superfici ragguagliate

Componente	Superficie utile mq	Coefficiente	Sup. Commerciale
Abitazione (piano t +p)	178,56 mq	100%	178,56 mq
Seminterrato	128,60 mq	50%	64,30 mq
Portico	40,40 mq	10% oltre 25 mq	4,04 mq
Balconi	8 mq	30% fino a 25 mq	2,40 mq
	41,50 mq	10% oltre 25 mq	4,15 mq
Corte	233 mq	10% fino alla superficie dell'unità immobiliare	23,30 mq
<u>Superficie convenzionale di vendita</u>			<u>277 mq</u>



Superficie commerciale complessiva: mq 276,75 arrotondata a: mq 277.

Determinazione del valore di mercato

Assumendo un valore unitario pari a: € 790/mq

si ottiene: $277 \text{ mq} \times € 790/\text{mq} = € 218.830$ arrotondato a: **€ 219.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della localizzazione, della tipologia edilizia, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché dell'andamento del mercato immobiliare locale.

Si precisa che lo stato manutentivo dell'immobile è già stato considerato nella determinazione del valore unitario di mercato pari a €790/mq; pertanto, non sono state applicate ulteriori riduzioni per tale aspetto. Al valore di mercato così determinato occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che è stimato in una detrazione pari a circa il 10%. Pertanto, si avrà:

- Abbattimento Vizi occulti (10%) = € 21.900,00
- Valore dopo abbattimento: € 197.100,00

A tale importo devono essere detratti i costi stimati per la regolarizzazione edilizia e catastale, quantificati prudenzialmente in € 6.000,00.

Pertanto, il valore finale del lotto risulta pari a:

$€ 219.000,00 - € 21.900,00 - 6.000,00 =$ arrotondato a **≈ € 190.000,00**

Il bene viene stimato in lotto unico, trattandosi di villino unifamiliare con pertinenze funzionalmente connesse.

Si ottiene il Valore LOTTO di Vendita pari a € 190.000,00€ (diconsi centonovantamila euro).

3.16. “ *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga*





tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si veda l'Allegato 11.:

LOTTO UNICO:

Descrizione del bene

Porzione di fabbricato bifamiliare ad uso abitativo (abitazione in villino – categoria catastale A/7), sviluppata su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e piano primo), con annessa corte esclusiva pertinenziale, portico al piano terra e balconi al piano primo. L'immobile è composto da: piano seminterrato destinato a locali accessori e deposito; piano terra destinato a zona giorno con ingresso-soggiorno, cucina, studio e servizi; piano primo destinato a zona notte con camere da letto e servizi. Completa la proprietà corte esclusiva pertinenziale di circa mq 233.

Ubicazione

Comune di Falerna (CZ) Via Petrarco 3.

Confini

L'immobile, con annessa corte esclusiva, confina: a nord con Via Petrarco; a sud con Viale dei Normanni; ad est con particella catastale sub 11; ad ovest con particella catastale n. 1334, salvo altri e più esatti confini.

Dati catastali

Catasto Fabbricati Comune di Falerna Foglio 23 Particella 1314 Subalterno 1 Categoria A/7 – abitazione in villini Consistenza 11 vani Piani S1 – T – 1 Superficie commerciale mq 285

Proprietà

L'immobile risulta di proprietà dei coniugi [REDACTED]
[REDACTED] ciascuno per la quota di
½ in regime di comunione dei beni.



Provenienza dei beni: Il bene è pervenuto agli attuali proprietari mediante atto di compravendita a rogito del Notaio Bilangione del 07/11/1996, repertorio n. 57242.

Divisioni

Il bene risulta in comproprietà tra i coniugi sopra indicati, ciascuno per la quota di ½.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Iscrizioni e trascrizioni

Sull'immobile risultano le iscrizioni e trascrizioni relative alla presente procedura esecutiva, come riportate nella documentazione ipocatastale agli atti della procedura.

Regolarità edilizio- urbanistica

Dalle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Falerna (CZ) sul fabbricato di cui il bene pignorato costituisce parte, è emerso che l'edificio è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 805 rilasciata in data 1 marzo 1994, con successiva variante n. 909 rilasciata in data 8 novembre 1995. I lavori risultano iniziati in data 30 maggio 1994 e ultimati in data 23 aprile 1996. Successivamente il fabbricato è stato accatastato in data 27 maggio 1996.

Certificato di Abitabilità

Rilasciato in data 5 agosto 1996 dal Sindaco del Comune di Falerna.

Dal sopralluogo effettuato nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono state tuttavia riscontrate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale originaria depositata in data 27.05.1996, consistenti principalmente in: diversa distribuzione interna degli ambienti al piano seminterrato rispetto alla rappresentazione catastale; presenza di alcune aperture esterne (finestre e porta-finestra) non rappresentate nella planimetria catastale. Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano presentati titoli edilizi autorizzativi relativi alle suddette modifiche, né risultano pratiche edilizie successive riguardanti tali interventi.

Sanatoria

Per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di opere che comportano modifica dei prospetti e diversa distribuzione interna, le stesse risultano soggette a titolo edilizio ai sensi del D.P.R. 380/2001. Qualora sussistano le condizioni di doppia conformità urbanistica ed edilizia, le difformità potranno essere regolarizzate mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, con presentazione della relativa pratica edilizia presso il Comune competente, mediante Scia in alternativa del Permesso di costruire in sanatoria, ove ritenuta ammissibile dall'Ufficio Tecnico comunale in relazione alla tipologia delle opere eseguite.



A seguito della regolarizzazione edilizia sarà necessario procedere al successivo aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, al fine di rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi. Il costo presumibile per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensivo di spese tecniche, diritti e sanzioni amministrative, può essere stimato in via orientativa in circa € 6.000,00, salvo diversa quantificazione da parte dell'Ufficio Tecnico comunale in sede di istruttoria.

Censo, livello, uso civico

Il Comune di Falerna ha comunicato assenza di censo, livello e usi civici sulla particella interessata. È richiamata la sentenza Corte Cost. 119/2023, secondo cui eventuali usi civici non ostano alla vendita forzata.

Attestazione Prestazione energetica

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) con classe energetica E datato 14.03.2026

Valore base d'asta:

Determinato con metodo comparativo e applicazione dei coefficienti correttivi:

190.000,00€ (diconsi centonovantamilaeuro).

3.17. *estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto della presente perizia costituisce l'*Allegato 11*, contenente il rilievo fotografico degli spazi esterni, dei locali ai vari livelli dell'immobile e delle principali criticità rilevate.

3.18. *provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.*

La scrivente non ha rinvenuto, nella documentazione acquisita, il Certificato Energetico A.P.E. Pertanto, in qualità di certificatore energetico accreditato presso l'albo dei certificatori sul portale APE CALABRIA, allega copia dell'APE generato dal sistema, identificato da un numero univoco e corredato dal numero di protocollo assegnato dall'amministrazione regionale in data 14.03.2026 (All. 5).



4. Conclusioni

In conclusione, il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di **190.000,00€ (diconsi centonovantamilaeuro)**.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della relazione. I valori indicati sono esclusi IVA, e i costi dei paragrafi 3.12 e 3.13, a carico degli acquirenti, non sono esaustivi poiché dipendono da fattori temporali e dall'approvazione degli enti competenti.

Per usi diversi del bene rispetto a quelli indicati in perizia, è necessario un parere di fattibilità dagli uffici comunali e sovracomunali. I costi per la cancellazione delle formalità e la registrazione del decreto di trasferimento (paragrafo 3.10), anch'essi a carico degli acquirenti, non sono definitivi e dipendono dall'approvazione della conservatoria dei registri immobiliari. La vendita avverrà a corpo e non a misura, senza possibilità di richieste di risarcimento per eventuali differenze di misura. Sono inclusi tutti i diritti, azioni, pertinenze, servitù e quote di comproprietà sulle parti comuni.

Con l'auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, la scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 14.03.2026

L'esperta arch. Maria Varia

