

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione immobiliare n° **134/2024 R.G.E.** promossa da

...(omissis)

contro

...(omissis)

**Giudice Esecuzione:** dott.ssa Francesca RINALDI

**Custode incaricato:** Notaio dott. Danilo LENTINI

**Esperto incaricato:** geom. Gianluca BULOTTA

**RELAZIONE FINALE – REV. 0**

*Data: 10 settembre 2025*

Il C.T.U.

*geom. Gianluca Bulotta*



Bulotta  
Gianluca  
Collegio dei  
Geometri di  
Catanzaro  
Geometra  
13.09.2025  
13:04:57  
GMT+02:00

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI</b>	<b>6</b>
<i>1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i>	<i>6</i>
<i>1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE</i>	<i>7</i>
<i>1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	<i>9</i>
<i>1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE</i>	<i>9</i>
<i>1.3.2 – DETTAGLIO SUPERFICI</i>	<i>14</i>
<b>CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE</b>	<b>17</b>
<i>2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'</i>	<i>17</i>
<i>2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO</i>	<i>17</i>
<i>2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA</i>	<i>20</i>
<b>CAP 3 – STATO DI POSSESSO</b>	<b>21</b>
<b>CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI</b>	<b>22</b>
<b>CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI</b>	<b>23</b>
<b>CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI</b>	<b>26</b>
<i>6.1 – CRITERI DI STIMA</i>	<i>26</i>
<i>6.2 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO</i>	<i>28</i>
<i>6.3 – VALORE DI STIMA</i>	<i>31</i>
<b>CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI</b>	<b>35</b>
<b>INDICE DEGLI ALLEGATI</b>	<b>37</b>

## PREMESSA

Con comunicazione del 12 febbraio 2025, la Giudice delle Esecuzioni dr.ssa Francesca Rinaldi ha nominato il sottoscritto geom. Gianluca Bulotta, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro al n. 2872, quale esperto nella procedura n. 134/2024 R.G.E. promossa da ...(omissis) contro ...(omissis), accettandone l'incarico affidatogli in data 15 febbraio 2025.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2. 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 con caratteristiche analoghe);*
- 5. Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6. in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che restano 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 via 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; 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;*
- 10. la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato di prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Il Giudice ha concesso al CTU fino a trenta giorni prima dell'udienza (inizialmente prevista per il 15 aprile 2025) per depositare la relazione peritale, preceduta da una breve relazione sui punti 1), 2) e 3) con documentazione fotografica dopo il sopralluogo. Il sottoscritto ha richiesto delle proroghe al G.E. per completare la raccolta documentale presso gli enti, a causa della mancata risposta del Comune di Chiaravalle Centrale, e il G.E. dott.ssa Francesca Rinaldi ha rinviato l'udienza al 6 novembre 2025, concedendo un'ulteriore proroga di 60 giorni per la consegna della perizia.

\*\*\*

Ciò premesso, in data 17 marzo 2025 alle ore 10:00, il sottoscritto unitamente al custode giudiziario che ne aveva dato preavviso all'esecutato, si è recato presso gli immobili oggetto del procedimento, partendo da quelli siti in Via Nazionale 8-10 di Chiaravalle Centrale, per dare avvio alle operazioni peritali; in tale circostanza erano presenti:

- Avv. Domenico Tiani, in qualità di legale della creditrice;
- ...(omissis);
- Notaio Danilo Lentini, in qualità di Custode Giudiziario;
- ...(omissis);

Successivamente ci si è spostati sui terreni distanti circa 1,5 km dall'abitazione, anche questi oggetto di pignoramento. È stato eseguito un rilievo conoscitivo nonché delle misurazioni e delle fotografie di tutti gli immobili oggetto di stima, operazioni occorrenti per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni si sono concluse alle ore 12.23 dopodiché è stato redatto un verbale di sopralluogo che è stato sottoscritto dai presenti.

Il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni pignorati e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., nonché dopo aver depositato "relazione iniziale" con allegati (1-5) in data 21 marzo 2025, adempiendo a quanto richiesto in sede di giuramento, presenta la propria "relazione finale".

## CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### 1.1 – IMMOBILI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il compendio immobiliare oggetto del procedimento in parola è costituito da due unità immobiliari a destinazione, il primo residenziale ed il secondo magazzino allo stato di inagibilità e da due appezzamenti di terreno posti a qualche chilometro di distanza.



Immagini satellitari (Mappe by Apple®) con ubicazione dei lotti oggetto del procedimento

## 1.2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### **Lotto “A” – Immobile residenziale in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 8, piano terra/rialzato.**

L’unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 8 di Via Nazionale di **Chiaravalle Centrale**, al piano terra/rialzato di un fabbricato a destinazione residenziale a due piani fuori terra.

Risulta catastalmente censita in catasto dei fabbricati di **Chiaravalle Centrale al foglio n. 34 particelle graffate 555 subalterno 8 e 556 subalterno 3**, Via Nazionale 8, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale mq 100, rendita catastale euro 185,92;

Intestazione:

1. ...(omissis);
2. ...(omissis);

### **Lotto “B” – Immobile collabente in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 10, piano terra.**

La seconda unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra con accesso diretto su Via Nazionale, adiacente alla precedente di cui risulta esserne una pertinenza<sup>1</sup>. Risulta catastalmente censita in catasto dei fabbricati di **Chiaravalle Centrale al foglio n. 34 particella 590 subalterno 1**, Via Nazionale 10, Piano terra, Categoria F/2<sup>2</sup>.

Intestazione:

1. ...(omissis);
2. ...(omissis);

---

<sup>1</sup> Cfr Allegato 5 - Atto di compravendita del Notaio Andreacchio del 13/03/2007 rep. 64389

<sup>2</sup> Unità collabente

**Lotto "C" – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 98**

Il terzo immobile in esame è un piccolo lotto di terreno ubicato in Località Don Diego o Copeia di Chiaravalle centrale, di poco fuori il centro abitato, al quale si arriva procedendo su Via Nazionale in direzione Argusto. Risulta catastalmente censito in catasto dei terreni di **Chiaravalle Centrale al foglio n. 35 particella 98**, superficie 800 m<sup>2</sup>, Vigneto di classe 1<sup>^</sup>, reddito dominicale euro 11,57, reddito agrario euro 4,13.

Intestazione:

1. ...(omissis);

**Lotto "D" – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 99**

L'ultimo immobile è anch'esso un lotto di terreno ubicato in Località Don Diego o Copeia di Chiaravalle Centrale, adiacente al precedente Lotto "C". Trattasi di terreno agricolo al quale si accede sempre dalla medesima stradella, che risulta catastalmente censito in catasto dei terreni di Chiaravalle Centrale al foglio n. 35 particella 99, superficie 2360 m<sup>2</sup>, Uliveto di classe 2<sup>^</sup>, reddito dominicale euro 12,19, reddito agrario euro 7,31.

Intestazione:

- ...(omissis);

I dati catastali degli immobili corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



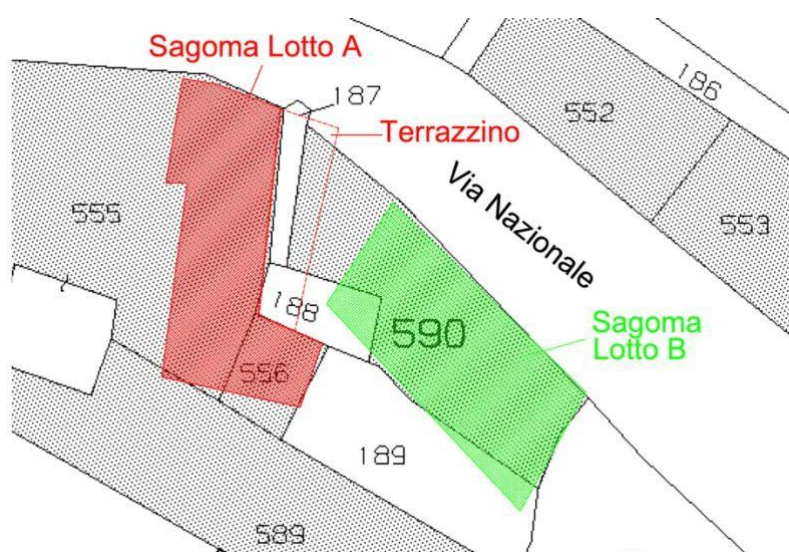
### 1.3 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

#### 1.3.1 – DESCRIZIONE GENERALE

**Lotto “A” – Immobile residenziale in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 8, piano terra/rialzato.**

L’unità immobiliare in esame è ubicata al civico n. 8 di Via Nazionale di Chiaravalle Centrale, al piano terra/rialzato di un fabbricato a destinazione residenziale a due piani fuori terra.

La stessa ha due ingressi, uno da via Nazionale mediante una scala esterna e l’altro da Via Ceravolo, quest’ultimo accesso avviene attraversando il cortile del fabbricato. È costituita da ingresso, soggiorno, cucina annesso ripostiglio, due camere, un bagno, una lavanderia, un terrazzino. Il terrazzino non risulta presente nella planimetria catastale attuale, neanche su quella storica. Da una sovrapposizione di massima sulla mappa catastale, tale superficie unitamente alle scale di accesso



lato Via Nazionale, risulta ricompresa in quella delle particelle 187 e 188, censite rispettivamente come accessorio di mq 11 e corte di mq 23<sup>3</sup>. Tali particelle non risultano ricomprese nel pignoramento.

L’immobile confina a nord con Via Nazionale, a est con immobile collabente oggetto del pignoramento di cui al successivo punto, a sud con fabbricato distinto con la particella 589, a ovest con cortile interno che da su Via Ceravolo. L’immobile non risulta avente caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

<sup>3</sup> Cfr allegato 3 “visure e planimetrie catastali”

L'immobile ricade in zona centrale, provvista degli essenziali servizi di urbanizzazione primaria, nonché di piccole realtà commerciali e servizi, tipiche dei comuni di medie dimensioni come quello in esame.

Dal punto di vista conservativo, l'immobile internamente è in normali condizioni con rifiniture di media qualità. Le scale esterne che consentono l'accesso da Via Nazionale presentano una criticità legata alla sicurezza, in quanto non sono dotate di ringhiera/corrimano. Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:

**TAB. 1 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE LOTTO "A"**

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Muratura
Solai	Misto/laterocemento
Infissi esterni	Legno taglio termico con serrande di colore marrone scuro
Porte interne	Legno
Pareti esterne	Intonaco civile
Pavimenti interni	Piastrelle di ceramica/gres
Pareti interne	Intonaco civile e soprastante tinteggiatura, Wc e cucina piastrelle in ceramica
Impianto elettrico	Esteso sottotraccia non dotato di certificazione.
Impianto Fognario	L'u.i. è allacciata alla rete fognaria comunale (informazione da confermare in relazione finale)
Impianto Idrico	L'approvvigionamento idrico avviene dalla rete idrica comunale
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni. Presente caminetto
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive ministeriali/regionali)	Non presente/non disponibile

**Lotto "B" – Immobile collabente in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 10, piano terra.**

La seconda unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra con accesso diretto su Via Nazionale, adiacente alla precedente di cui risulta esserne, secondo il titolo di proprietà, un magazzino di pertinenza della precedente unità immobiliare. Si trova in totale stato di fatiscenza con evidente ammaloramento generalizzato. Per motivi strettamente legati alla sicurezza, non è stato possibile accedervi, le uniche informazioni sono desunte da alcune foto scattate da un'apertura. Inoltre, da una indagine svolta mediante la piattaforma SiSter dell'Agenzia delle Entrate, si è ottenuta la planimetria storica dell'immobile<sup>4</sup>, dalla quale si evince che originariamente era composta da un unico ambiente e da un bagno.

L'immobile confina a NE strada Nazionale, a SE con particella 218, a SO in parte con particella 189 ed in parte con particella 188 (corte) ed infine a NO con particella 187, risultanti accessori confinante con l'immobile di cui al precedente punto. L'immobile non risulta avente caratteristiche di edilizia convenzionata o agevolata.

Nella seguente tabella sono riassunte le caratteristiche dell'immobile:

**TAB. 2 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE IMMOBILE LOTTO "B"**

Tipologia	Materiale/finitura
Struttura portante (travi e pilastri)	Muratura di mattoni pieni
Solai	Misto/laterocemento
Infissi esterni	Ferro
Porte interne	Legno
Pareti esterne	Mattoni a vista

<sup>4</sup> Cfr allegato 3 "visure e planimetrie catastali"

Pavimenti interni	Battuto di cls
Pareti interne	Intonaco civile e sopraporte tinteggiatura (ammalorato)
Impianto elettrico	Non presente
Impianto Fognario	Non presente
Impianto Idrico	Non presente
Impianto di riscaldamento /acqua sanitaria	Non presente
Impianto di climatizzazione	Non presente
Libretto di impianto (secondo direttive ministeriali)	N.A.

### **Lotto "C" – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 98**

Il terzo immobile in esame è un piccolo lotto di terreno ubicato in Località Don Diego o Copeia di Chiaravalle centrale, di poco fuori il centro abitato, al quale si arriva procedendo su Via Nazionale in direzione Argusto. Per come già detto risulta catastalmente censito in catasto dei terreni di Chiaravalle Centrale al foglio n. 35 particella 98, superficie 800 m<sup>2</sup>, Vigneto di classe 1<sup>a</sup>, reddito dominicale euro 11,57, reddito agrario euro 4,13, in testa all'esecutato ...(omissis).

I confini del terreno non sono materializzati; lo stesso confina a nord con particelle 96 e 263, a est con fosso Grampezza e particella 99 in testa all'esecutato, a sud con particella 279, a ovest con particella 1252. Il terreno risulta di natura agricola, secondo lo strumento urbanistico vigente<sup>5</sup>, dato per il quale si attende la conferma nel CDU che dovrà essere rilasciato dal Comune di Chiaravalle

<sup>5</sup>[https://www.dropbox.com/sc/fo/l4xww299xqu55q3abq44c/h?dl=0&download=true&e=2&from\\_auth=login&preview=TAV.U4.b+Classificazione+del+Territorio+Comunale+EMENDATO.pdf&rlkey=31w0pogrbarslef60tuczlbpe7](https://www.dropbox.com/sc/fo/l4xww299xqu55q3abq44c/h?dl=0&download=true&e=2&from_auth=login&preview=TAV.U4.b+Classificazione+del+Territorio+Comunale+EMENDATO.pdf&rlkey=31w0pogrbarslef60tuczlbpe7)

Centrale. Allo stesso vi si accede mediante una piccola stradella che si diparte dalla strada pubblica. Lo stesso ha un andamento morfologico non regolare con alcune zone più o meno in declivio ed altre pianeggianti e risulta visibilmente non curato; benché catastalmente sia classificato come vigneto, in realtà sono presenti alcune piante di ulivo e degli alberi con la tipica struttura ramificata delle essenze quercine, molto comuni nei boschi collinari, oltre ad una zona prevalentemente cespugliata.

**Lotto "D" – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 99**

L'ultimo immobile è anch'esso un lotto di terreno ubicato in Località Don Diego o Copeia di Chiaravalle Centrale, adiacente al precedente Lotto "C". Trattasi di terreno agricolo al quale si accede sempre dalla medesima stradella, che risulta catastalmente censito in catasto dei terreni di Chiaravalle Centrale al foglio n. 35 particella 99, superficie 2360 m<sup>2</sup>, Uliveto di classe 2<sup>a</sup>, reddito dominicale euro 12,19, reddito agrario euro 7,31, in testa all'esecutato ...(omissis). Anche questo terreno è privo di recinzione, ha un andamento morfologico con alcune zone che presentano un medio declivio ed altre pianeggianti; confina a nord con particella 100, a est e sud con particella 767 ed a ovest con fosso Grampezza e part. 98 in testa all'esecutato. Lo stesso risulta visivamente non curato come il precedente e, sullo stesso ricadono delle piante di ulivo, delle essenze quercine, arbusti verdi, probabilmente corbezzolo, alloro o lentisco, piante sempreverdi tipiche della macchia mediterranea. Si apprezza anche una zona cespugliata.

### 1.3.2 – DETTAGLIO SUPERFICI

#### Dettaglio delle superfici utili

#### Lotto “A” – Immobile residenziale in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 8, piano terra/rialzato

- Cucina: mq 14,93
- Soggiorno: mq 15,48
- Camera da letto: mq 12,87
- Cameretta: mq 8,21
- Corridoio: mq 13,59
- Bagno: mq 4,94
- Lavanderia con ripostiglio: mq 7,06
- Terrazzo<sup>6</sup>: mq 20,00 circa
- Ripostiglio cucina<sup>7</sup>: mq 5,00 circa

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalle risultanze dei rilievi e delle relative restituzioni grafiche dello stato di fatto <sup>8</sup> , con l'esclusione del ripostiglio adiacente la cucina, non riportato nella planimetria catastale, è pari a mq 110,00 circa. Il terrazzino unitamente alle scale sono considerate delle superfici accessorie ( $S_{acc}$ ) e, essendo in pratica individuate delle particelle 187 e 188 come precedentemente descritto, se ne attribuisce la sommatoria delle relative superfici catastali, ovvero mq 34,00 (11+23).

---

<sup>6</sup> Il terrazzo non risulta presente nella planimetria catastale e pertanto la sua superficie sarà considerata ai fini estimativi, nella maggior consistenza della superficie accessoria identificata con le particelle 187 e 188.

<sup>7</sup> Il ripostiglio non verrà considerato ai fini estimativi.

<sup>8</sup> Cfr allegato 9

Considerando la superficie precedentemente indicata ed applicando agli accessori i coefficienti riportati nella letteratura tecnica<sup>9</sup>, si ottiene il valore della **Superficie Commerciale (Sc)**:

$$Sc = SL + (0,10 \times \frac{1}{2} S_{acc}) = 110,00 + (0,10 \times 34,00) = 113,40 \cong 113,00$$

**Superficie Commerciale immobile lotto "A" (Sc) = mq 113,00**

**Lotto "B" – Immobile collabente in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 10, piano terra.**

- Ambiente interno: mq 90,00 circa

La superficie lorda (SL) dell'unità immobiliare e cioè superficie interna più quella dei tramezzi, quella intera dei muri perimetrali, desunta dalla planimetria catastale storica è pari a mq 120 circa.

In questo caso il valore della **Superficie Commerciale (Sc)** è dato dalla Superficie lorda:

$$Sc = SL = 120,00$$

**Superficie Commerciale immobile Lotto "B" (Sc) = mq 120,00**

**Lotto "C" – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 98**

Nel caso del terreno si considera la superficie censuaria catastale riportata in visura ed espressa in ettari.

$$Sc = Ha 00.08.00 (mq 800)$$

---

<sup>9</sup> Guida alla stima delle abitazioni – DEI Multimedia

**Lotto "D" – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 99**

Come nel precedente caso, si considera la superficie censuaria catastale espressa in ettari.

**Sc= Ha 00.23.60 (mq 2360)**





## CAP 2 – TITOLO DI PROPRIETA' - SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

### 2.1 – TITOLO DI PROPRIETA'

Fonti: Archivio Notaio Andreacchio di Soverato/ Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer

Per quanto concerne i lotti “A” e “B”, per entrambi gli immobili l'esecutato ha acquisito il diritto della nuda proprietà, con atto pubblico di compravendita del Notaio Andreacchio di Soverato del 13/03/2007 Rep. N. 64389<sup>10</sup>.

Per i lotti “C” e “D”, la piena proprietà è stata acquisita dall'esecutato con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Catanzaro del 14/01/2008 Rep. N. 57<sup>11</sup>.

### 2.2 – CONCESSIONI E/O LICENZE EDILIZIE - ACCATASTAMENTO

Fonti: Agenzia delle Entrate – Territorio sportello e piattaforma SiSTer/ Sito istituzionale comune di Chiaravalle Centrale

#### **Lotto “A” – Immobile residenziale in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 8, piano terra/rialzato**

L'unità immobiliare in esame è per come già detto, ubicata al civico n. 8 di Via Nazionale di Chiaravalle Centrale, al piano terra/rialzato di un fabbricato a destinazione residenziale a due piani fuori terra. La richiesta di accesso atti mossa al comune di Chiaravalle Centrale in data 23 marzo u.s. La richiesta di informazioni sulla storia autorizzativa dell'immobile non ha prodotto risultati, nonostante i numerosi solleciti. L'atto pubblico di compravendita del notaio Andreacchio di cui al precedente punto, recita testualmente che *“l'edificazione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata prima del 1° settembre 1967 e che successivamente all'edificazione non sono state eseguite opere soggette a provvedimento autorizzativo o concessorio, e dà pertanto atto che i medesimi*

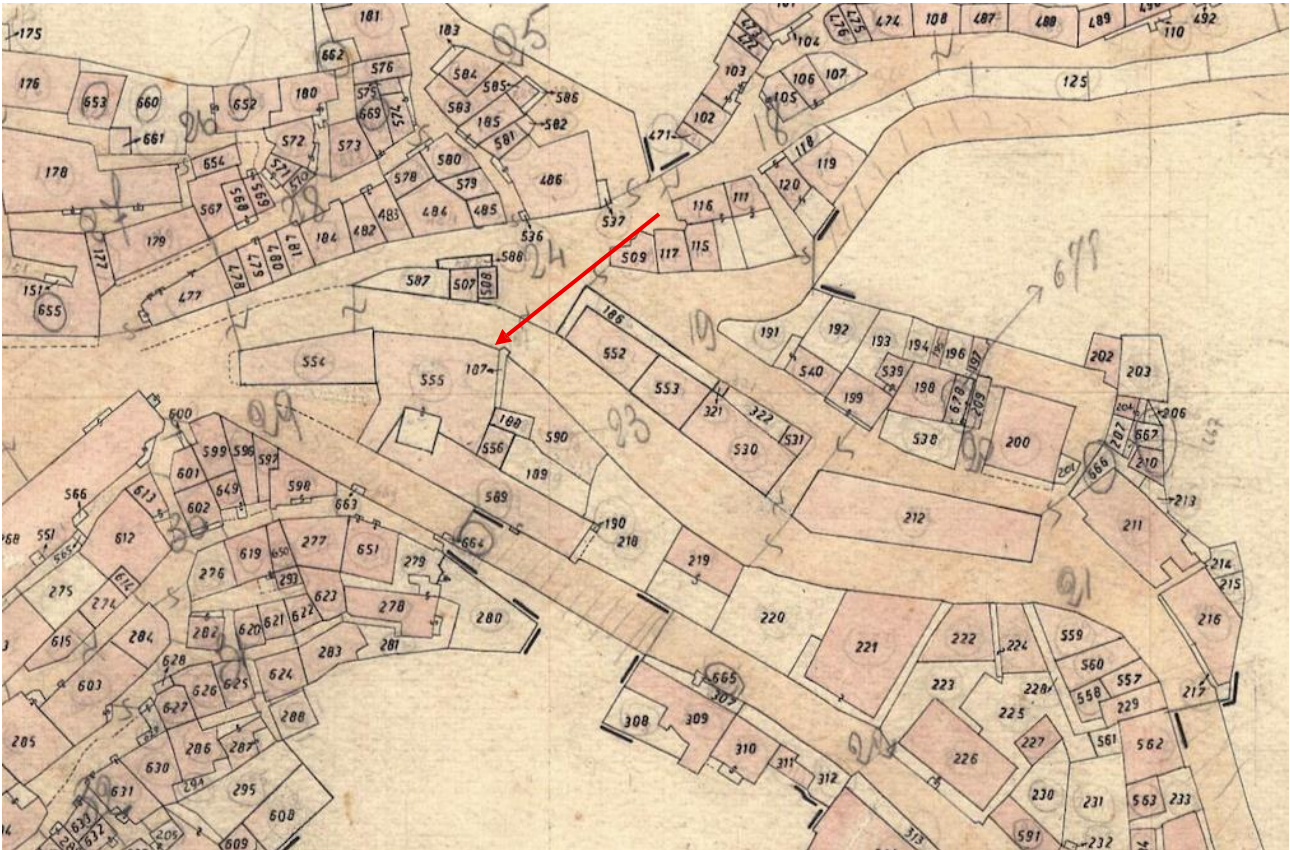
---

<sup>10</sup> Cfr allegato 5

<sup>11</sup> Cfr allegato 11 “ispezioni ipotecarie”

immobili sono pienamente conformi alle norme urbanistiche vigenti". In mancanza di un riscontro oggettivo, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto<sup>12</sup>.

La sagoma dell'edificio è riportata sul foglio originale catastale, risalente più o meno agli anni 50 del secolo scorso.



Inoltre, il primo accatastamento dell'unità immobiliare in esame risale al 1949, per come indicato dalla piattaforma SiSter.

Successivamente, con protocollo 675, veniva acquisita la prima planimetria

#### Planimetrie disponibili

<input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 05/10/1963	Protocollo 1963 / 675	ultima planimetria in atti
<input type="checkbox"/> Data presentazione: 09/11/1949	Protocollo 1949 / A	

[Aggiungi Planimetria](#)

#### Dati relativi all'immobile (max 6)

Comune: CHIARAVALLE CENTRALE

scegli la sezione

Sezione:

##### ☒ Identificativo definitivo

Sezione urbana:

Foglio:

Particella:

Subalterno:

##### ☐ Identificativo provvisorio

Tipo denuncia:

Numero:

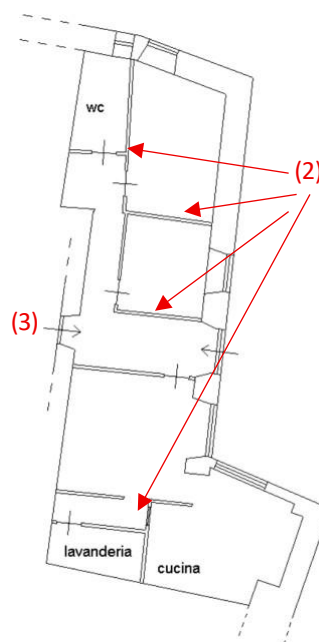
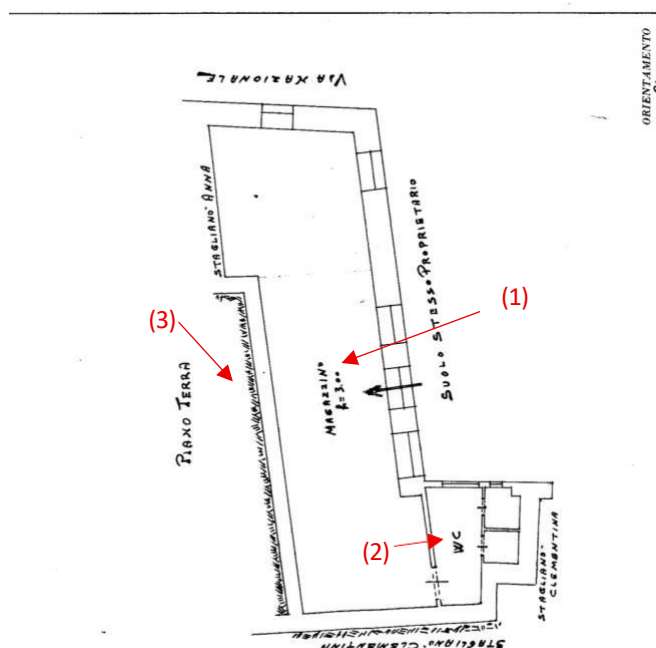
Anno:

<sup>12</sup> Art. 9 – Bis D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

storicamente disponibile, che ne rappresenta pertanto lo stato legittimo dal quale partire. In tale planimetria, l'immobile viene rappresentato con la sagoma coerente a quella della planimetria attuale, ma presenta un unico ambiente ed un bagno, in posizione differente e, soprattutto, con la indicazione della destinazione di "magazzino", diversamente dall'attuale destinazione che è residenziale. Nella seguente immagine c'è un raffronto delle due planimetrie, dalle quale si evincono le differenze, ovvero la destinazione (1) e la differente distribuzione interna (2). Da notare che in entrambe le planimetrie non viene rappresentato il terrazzino ed il vano ripostiglio accanto la cucina. E, nella planimetria del 1963, non è presente l'accesso che da su Via Ceravolo (3).

Planimetria del 1963

Planimetria attuale



Le difformità riscontrate sono molteplici e oltremodo rilevanti ai fini della commerciabilità del bene.

Il tutto verrà meglio spiegato nei successivi capitoli.

Dal punto di vista prettamente urbanistico, il fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea A1/1 secondo lo Strumento vigente, disponibile sul sito istituzionale del comune di Chiaravalle Centrale.

### **Lotto “B” – Immobile collabente in Chiaravalle C. Via Nazionale n. 10, piano terra**

Non si conosce la storia autorizzativa dell’immobile per l’assenza di risposte dal comune. La planimetria di primo accatastamento risale al 1963 ed è coerente con l’atto pubblico del notaio Andreacchio e con la destinazione originaria di magazzino. Attualmente, per lo stato di inagibilità, la destinazione è unità collabente.

Dal punto di vista urbanistico, anche questo fabbricato ricade in Zona Territoriale Omogenea A1/1 secondo lo Strumento vigente.

### **Lotto “C” – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 98**

Per quanto concerne questo piccolo lotto di terreno, la destinazione è agricola secondo quanto potuto apprezzare dalla cartografia disponibile sul sito istituzionale del comune di Chiaravalle Centrale, dato che dovrà essere certificato dal comune con apposito CDU, richiesto anche questo tramite il portale CalabriaSUE in data 23 marzo u.s. e non ancora rilasciato. Dal punto di vista catastale, la qualità presente in visura non è coerente con quanto accertato, infatti non risulta coltivata a vigneto ma bensì in parte ad uliveto ed in parte a bosco ceduo.

### **Lotto “D” – Terreno in Chiaravalle Centrale loc. Don Diego – Foglio 35 part. 98**

Anche per questo lotto di terreno, adiacente al precedente, la destinazione è agricola secondo la cartografia disponibile sul sito istituzionale del comune di Chiaravalle Centrale. Dal punto di vista catastale, la qualità presente in visura è coerente in parte, in quanto una parte è in effetti coltivata ad uliveto, ma una parte risulta bosco ceduo.

## **2.3 – CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED ENERGETICA**

- Non risulta certificazione di agibilità/abitabilità per nessuno dei fabbricati; Il lotto “B” è in stato di inagibilità.

- Non risulta l'esistenza di certificazione energetica (A.P.E.) Poiché manca il libretto d'impianto<sup>13</sup> per l'immobile del Lotto "A", non si è potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica. Se il libretto verrà acquisito o rilasciato da una ditta abilitata con iscrizione al CIT-CAL, sarà possibile produrre l'A.P.E. nei tempi tecnici previsti. Per il Lotto "B" la certificazione non è richiesta.

### CAP 3 – STATO DI POSSESSO

Gli immobili di cui ai Lotti "A" e "B", risultano in possesso della signora ...(omissis), in qualità di usufruttuaria, la quale vive unitamente alla propria figlia ...(omissis), sorella dell'esecutato che si trova in condizioni di disabilità. Tale immobile (Lotto "A") risulta la loro residenza principale.

I terreni relativi ai Lotti "C" e "D" sono detenuti materialmente dall'esecutato. La signora ...(omissis), tuttavia, ha dichiarato di occuparsi personalmente della raccolta delle olive per la produzione di olio destinato all'uso domestico. Dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catanzaro, non risultano contratti attivi sugli immobili oggetto della procedura nella data antecedente il pignoramento<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> [https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria\\_Domande&Risposte.pdf](https://www.apecalabria.enea.it/pdf/Certificazione%20APE%20Calabria_Domande&Risposte.pdf)

<sup>14</sup> Cfr allegato 4

## CAP 4 – VINCOLI ED ALTRI ONERI

Fonti: *Sito istituzionale comune di Chiaravalle Centrale*/ Dipartimento Agricoltura Settore 1 – Usi Civici/ Agenzia delle Entrate - piattaforma SiSTer

### **Domande giudiziali ed altre trascrizioni:**

non risultano presenti domande giudiziali e sequestri, oltre quelle presenti nel fascicolo.

### **Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità:**

Ad oggi si rimane in attesa del riscontro del Comune di Chiaravalle C.le al quale è stato richiesto formale accesso atti e rilascio CDU in data 23/03/2025 e sollecitato più volte <sup>15</sup>

### **Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:**

Per come si evince nella relazione dell'Avv. Pinto<sup>16</sup>, non sono citati tra i beni demaniali i toponimi delle aree interessate. L'attestazione Prot. N. 660866 del 09/09/2025 rilasciata dal Dipartimento Agricoltura Settore 1 - Usi Civici<sup>17</sup>, *"rappresenta che, a seguito di una ricerca sulla Piattaforma informatica sugli usi civici censiti della Regione Calabria, non risulta che vi sia stato alcun accertamento demaniale sulle particelle richieste ai sensi della normativa vigente. Dalle risultanze di verifica d'ufficio è emerso che è in corso un accertamento demaniale riguardante l'intero territorio comunale (mappatura). Pertanto, non è possibile attestare, allo stato degli atti, la natura civica o allodiale dei terreni oggetto di richiesta"*.

Tuttavia, si attende il riscontro del comune con il rilascio CDU, per fugare ogni dubbio.

---

<sup>15</sup> Cfr allegato 6

<sup>16</sup> Nel 1900 il Regio Assessore Demaniale, Avvocato C. Pinto, nella sua "Relazione intorno allo stato dei Demani Comunali in Provincia di Cosenza-Catanzaro e Reggio Calabria" redige una sintesi della situazione in cui versano i demani di tutti i comuni calabresi, riassumendo sinteticamente anche le vicende storiche che hanno portato alla formazione dei demani e le operazioni su questi fino ad allora compiute e conosciute. Cfr allegato 13.

<sup>17</sup> Cfr allegato 7

**Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:**

Ad oggi si rimane in attesa del riscontro del Comune di Chiaravalle C.le al quale è stato richiesto formale accesso atti e rilascio CDU in data 23/03/2025 e sollecitato più volte.

**Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:**

non risultano.

**Domande di Condono Edilizio:**

Ad oggi si rimane in attesa del riscontro del Comune di Chiaravalle C.le al quale è stato richiesto formale accesso atti e rilascio CDU in data 23/03/2025 e sollecitato più volte.

**Esistenza di oneri condominiali**

non risultano

**Oneri e vincoli che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura:**

**Iscrizioni**

Le iscrizioni presenti ad oggi sono quelle riportate nel certificato ipotecario presente nel fascicolo telematico di parte proponente.

**Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 15517 Registro Generale 18513 Pubblico ufficiale  
TRIBUNALE Repertorio 3840 del 14/11/2024  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**CAP 5 – DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI**

Le difformità presenti enunciate nel precedente capitolo riguardano esclusivamente il **Lotto "A"**,  
per come di seguito si descrive:



1. Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione attuata in epoca sconosciuta, comunque dopo il 1963;
2. Realizzazione di ripostiglio ricavato in proprietà di terzi mediante l'apertura di un vano porta sulla parete sud dell'attuale cucina;
3. Realizzazione di terrazzino e scale esterne, queste ultime prive di ringhiera, sul fronte ovest che dà su Via Nazionale;
4. Diversa distribuzione degli spazi interni.

In assenza di un riscontro oggettivo da parte del Comune di Chiaravalle Centrale e, ammesso e non concesso che, l'ufficio in futuro riscontri con delle informazioni utili e soprattutto valide, si ipotizza di effettuare una sanatoria mediante un *"accertamento di conformità edilizia"* nei termini previsti dall'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (T.U. in materia edilizia) con le modifiche introdotte dal recente decreto c.d. *"Salva Casa"*, per sanare gli abusi suindicati, ad esclusione di quello di cui al punto 2, il quale risulta a parere del sottoscritto, difficilmente sanabile in quanto la superficie ricade su proprietà di terzi; infatti andrà ripristinata la parete in modo da rendere inaccessibile il vano. La pratica dovrà essere inoltrata al Comune di Chiaravalle Centrale e dovrà essere completata con un atto di aggiornamento catastale, comprendente l'inserimento in planimetria del terrazzino e della scala. Vengono altresì considerati i costi di messa in sicurezza della scala esterna e la realizzazione della parete suindicata, per eliminare l'accesso al vano ripostiglio.

Si analizza di seguito il costo per il conseguimento della conformità (Cconf):

Oneri comunali <sup>18</sup>.....€ 2.851,79

---

<sup>18</sup> In assenza di delibera comunale pubblicata online, relativa agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione del Comune di Chiaravalle Centrale (CZ), si è adottata una procedura di stima indiretta basata sui valori disponibili per il Comune di Catanzaro con l'applicazione di coefficiente di adeguamento pari a 0,55, ottenuto con il rapporto tra i valori mediani OMI – cfr. all. 10



Oneri professionali pratica urbanistica/catastale<sup>19</sup>.....€ 5.000,00  
Costo installazione ringhiera in metallo e realizzazione parete<sup>20</sup>.....€ 1.000,00  
Totale costi per il conseguimento della conformità urbanistica/catastale del Lotto "A":

<b>Lotto "A" = € 8.851,79 (euro ottomilaottococinquantuno/79)</b>
---

---

<sup>19</sup> Comprende stesura e presentazione SCIA o PDC in sanatoria su portale SUE e aggiornamento catastale comprensivo dei relativi tributi (escluse eventuali sanzioni di cui all'articolo 28, comma 1, del Regio decreto-legge n. 652/1939), per un onorario stimato pari ad euro 5.000,00 oltre IVA e CNP.

<sup>20</sup> Comprende la pitturazione della cucina.

## CAP 6 – STIMA DEGLI IMMOBILI

### 6.1 – CRITERI DI STIMA

Fonti: / Agenzia delle Entrate/Osservatorio del Mercato Immobiliare - "Guida alla stima delle abitazioni" quarta edizione  
– DEI Multimedia Editore

Prima di procedere con la mera valutazione dell'immobile in parola, bisogna fare una premessa: c'è un problema di fondo in quanto, chi stima, cerca di indovinare il valore di un bene, cioè il giusto prezzo che un determinato bene deve avere. Tuttavia, il prezzo per quanto si cerchi di definirlo, non è altro che un punto di incontro tra due ipotetiche volontà: dell'acquirente e del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposte sui criteri di valutazione. Naturalmente alcuni criteri possono essere sconclusionati e non avere rilevanza dal punto di vista della disciplina estimativa. A questo punto bisogna fare ricorso ad una metodologia scientificamente corretta e al contempo semplice. Il metodo diretto per comparazione è quella particolare stima, a detta dei teorici, che ci permette di arrivare ad un risultato che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore. Si basa sulla comparazione con esperienze di compravendita di immobili di analoghe caratteristiche, ubicate nella medesima zona, reperendo un certo numero di dati storici, effettivamente riscontrati in operazioni di compravendita inserendo il bene da stimare nel gradino che presenta maggiori analogie. Inoltre, bisogna considerare che ci sono dei fattori che influenzano il valore nella stima di immobili, facendolo discostare rispetto a quello medio di mercato, che sono i seguenti:

- le caratteristiche dell'immobile;
- la posizione dell'immobile;
- lo stato di manutenzione dell'immobile.

Il primo fattore esprime la qualità dell'immobile, rispetto a quelli medi della zona in esame; pertanto, si userà un coefficiente (K1) da moltiplicare per il valore complessivo dell'immobile. Il

secondo ne analizza la sua posizione e ne esprime un apprezzamento in base al piano, alla esposizione, al rumore ecc. utilizzando un ulteriore coefficiente (K2) qualora si ravvisi uno o più di tali caratteristiche. Il terzo ed ultimo fattore tiene conto di eventuali spese per la manutenzione straordinaria che eventualmente si dovranno affrontare che influiscono sul valore, attraverso un coefficiente di deprezzamento (K3). I suddetti coefficienti verranno applicati nei singoli casi della stima degli immobili oggetto di valutazione, secondo le indicazioni e le modalità contenute nella letteratura tecnica.

Diversamente per i terreni, si stima quel valore del fondo che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica per la determinazione del più probabile valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono e pluri-parametrici);
- metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzate in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento. Ordinariamente nella valutazione di un terreno si tiene conto delle condizioni morfologiche del territorio, dei servizi e delle infrastrutture presenti nella zona (strade, ferrovie, aeroporti ecc.), della caratterizzazione dei luoghi (zone rurali, residenziali, industriali, artigianali ecc.), oltreché della sua destinazione

urbanistica, la quale costituisce la caratteristica più rilevante ai fini dell'appetibilità commerciale del bene.

Nel Caso specifico verrà utilizzato il primo, ovvero il metodo sintetico comparativo con riferimento alla tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) ultima disponibile, rilasciata dalla Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro in data 07/02/2020<sup>21</sup> per quanto concerne i terreni a destinazione agricola.

Definito il metodo di stima ed avendo a disposizione tutti gli elementi necessari, si procede con la stima vera e propria nel seguente capitolo.

## 6.2 – STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### Lotto "A"

Da indagini effettuate presso gli operatori immobiliari, confermate anche dalle quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (fonte sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) Anno: 2024 Semestre: II) è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ad abitazioni economiche e pertanto di caratteristiche simili a quella in oggetto, site nell'area urbana del comune di Chiaravalle Centrale, oscilla da 600,00 Euro/mq a 800 Euro/mq . Si ritiene congruo assumere il valore medio di **700,00 Euro/mq**.

<b>Vmu = € 700/mq</b>
-----------------------

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

---

<sup>21</sup> Cfr allegato 12

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$$Sc = 113,00 \text{ mq}$$

$$Vmu = 700,00 \text{ €/mq}$$

$$K1 = 1.00 \text{ (Trattasi di unità immobiliare ubicata nel centro urbano)}$$

$$K2 = 0.85 \text{ (L'immobile è posizionato al piano terra con accesso diretto sulla strada)}$$

$$K3 = 0.90 \text{ (L'immobile internamente è in buone condizioni di conservazione con finiture di buona qualità ma presenta dei segni di vetustà sull'esterno del fabbricato)}$$

Sostituendo i valori otterremo

$$V = 113,00 \times 700,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,90 = \text{€ } 60.511,50$$

### **Lotto "B"**

Le quotazioni indicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate è emerso che il valore di mercato unitario medio (Vmu) che si può attribuire ai magazzini nella zona in esame, oscilla da 340,00 Euro/mq a 460 Euro/mq. Si ritiene congruo assumere il valore medio di **400,00 Euro/mq.**

$Vmu = \text{€ } 400/mq$
--------------------------

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

Il valore (V) dell'immobile si può riassumere con la seguente formula:

$$V = Sc \times Vmu \times K1 \times K2 \times K3$$

Dove si hanno i seguenti parametri:

$Sc = 120,00 \text{ mq}$

$Vmu = 400,00 \text{ €/mq}$

$K1 = 1.00$  (Trattasi di magazzino ubicato del centro urbano)

$K2 = 1.10$  (L'immobile è posizionato fronte strada)

$K3 = 0,40$  (l'immobile è fatiscente, ha bisogno di ristrutturazione importante)

Sostituendo i valori otterremo

$V = 120,00 \times 400,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,40 = \text{€ } 21.120,00$

### **Lotto "C"**

Il terreno ha qualità catastale di "vigneto" di prima classe con superficie pari a 800 mq, classificazione non coerente con lo stato di fatto. Considereremo una superficie di mq 320 coltivata ad uliveto e la rimanente superficie di mq. 480 come "bosco ceduo".

Applicando il criterio di stima del tipo sintetica, con riferimento al VAM che, relativamente alla regione agraria in esame, per la qualità "uliveto" risulta essere pari ad un valore di euro 17.779,00 su ettaro, mentre per il "bosco ceduo" risulta essere pari ad un valore di euro 6.904,00 su ettaro.

Applicando la formula si avrà:

$V = (V_{uliv} \times H_a) + (V_{bosc} \times H_a)$

Sostituendo i valori otterremo:

$V = (17.779,00 \times 0.0320) + (6.904,00 \times 0.0480) = 568,93 + 331,39 = \text{€ } 900,32$

### **Lotto "D"**

Il terreno ha qualità catastale di "uliveto" di seconda classe con superficie pari a 2360 mq, anche questo non coerente con lo stato di fatto anche se parzialmente; difatti si considererà come

“uliveto” una superficie di mq 1416, mentre la rimanente superficie di mq 944 sarà considerata a “bosco ceduo”.

Applicando il criterio di stima del tipo sintetica, con riferimento al VAM che, relativamente alla regione agraria in esame, per la qualità “uliveto” risulta essere pari ad un valore di euro 17.779,00 su ettaro, mentre per il “bosco ceduo” risulta essere pari ad un valore di euro 6.904,00 su ettaro, come per il precedente caso.

Applicando la formula si avrà:

$$V = (V_{uliv} \times H_a) + (V_{bosc} \times H_a)$$

Sostituendo i valori otterremo:

$$V = (17.779,00 \times 0.1416) + (6.904,00 \times 0.0944) = 2517,50 + 651,74 = \text{€ } \mathbf{3.169,24}$$

### 6.3 – VALORE DI STIMA

Il valore di stima è dato dal suddetto valore a cui va sottratto, limitatamente ai lotti “A” e “B”, il valore dell’usufrutto, in quanto l’esecutato ne detiene la nuda proprietà. Inoltre, per il lotto “A”, va sottratto anche l’importo per il conseguimento della conformità urbanistico-catastale, trattato al precedente capitolo 5.

#### Lotto “A”

Costi per conseguimento conformità (Cconf): **€ 8.851,79**

Valore di mercato immobile (V): **€ 60.511,50**

**Valore di stima (piena proprietà) :  $V - C_{conf} = 60.511,50 - 8.851,79 = \text{€ } 51.659,71$**

**Determinazione usufrutto**

La norma di riferimento per calcolare l'età dell'usufruttuario è la D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020.

**Coefficienti usufrutto per un determinato periodo di tempo (calcolati al saggio di interesse del 2,50%)**

Età usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda proprietà
da 0 a 20	38	95	5
da 21 a 30	36	90	10
da 31 a 40	34	85	15
da 41 a 45	32	80	20
da 46 a 50	30	75	25
da 51 a 53	28	70	30
da 54 a 56	26	65	35
da 57 a 60	24	60	40
da 61 a 63	22	55	45
da 64 a 66	20	50	50
da 67 a 69	18	45	55
da 70 a 72	16	40	60
da 73 a 75	14	35	65
da 76 a 78	12	30	70
da 79 a 82	10	25	75
da 83 a 86	8	20	80
da 87 a 92	6	15	85
da 93 a 99	4	10	90

Aggiornamento dei valori

Il D.Lgs. n. 139/24, art. 1, co. 1 lett. r) n. 4) e art. 2 co. 1 lett. r) n. 2) ha previsto che per determinare il valore delle rendite e dell'usufrutto non si può mai assumere un tasso di interesse legale inferiore al 2,5% (con effetto dal 2025). Pertanto, considerato che il tasso di interesse legale 2025 è sceso al 2%, i valori non devono essere aggiornati.

L'usufruttuaria è nata il ...(omissis), quindi ha 73 anni, pertanto avremo:

Usufrutto = 35% del valore della piena proprietà - Nuda proprietà = 65% del valore della piena proprietà – coefficiente moltiplicatore 14.



**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

*Interesse Legale di Riferimento: 2,50%*

---

Valore della Piena Proprietà €

---

☒ **Usufrutto Vitalizio**  
☐ **Usufrutto a Termine**

Età:   
 Durata:

---

---

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena proprietà	€ 51.659,71
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 18.080,90
Valore della nuda proprietà	€ 33.578,81

➔ **Valore di stima (nuda proprietà): 33.578,81 ≅ € 33.600,00 (euro trentatreseicento/00)**

\* \* \*

**Lotto "B"**

Valore di mercato immobile (V): € 21.120,00

**Valore di stima (piena proprietà): € 21.120,00**

Si procede con il calcolo per come fatto per il precedente lotto:

**CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'**

*Interesse Legale di Riferimento: 2,50%*

---

Valore della Piena Proprietà €

---

☒ **Usufrutto Vitalizio**  
☐ **Usufrutto a Termine**

Età:   
 Durata:

---

---

**Usufrutto Vitalizio**

Valore della piena proprietà	€ 21.120,00
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	14
Valore dell'usufrutto	€ 7.392,00
Valore della nuda proprietà	€ 13.728,00

➔ **Valore di stima (nuda proprietà): 13.728,00 ≅ € 13.700,00 (euro tredicimilasettecento/00)**

\* \* \*

**Lotto "C"**

Valore di mercato immobile (V) = > **Valore di stima: € 900,32**

\* \* \*

**Lotto "D"**

Valore di mercato immobile (V) = > **Valore di stima: € 3.169,24**

## CAP 7 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA E CONCLUSIONI

### Lotto "A"

Dati catastali:

Catasto dei fabbricati di **Chiaravalle Centrale foglio n. 34 particelle graffate 555 subalterno 8 e 556 subalterno 3**, Via Nazionale 8, Categoria A/3, Classe 1, consistenza vani 5, superficie catastale mq 100, rendita catastale euro 185,92.

Classe energetica: **Non definita**<sup>22</sup>

Valore di stima (piena proprietà): € 51.659,71

**Valore di stima (nuda proprietà): € 33.600,00 (euro trentatreseicento/00)**

### Lotto "B"

Dati catastali:

catasto dei fabbricati di **Chiaravalle Centrale foglio n. 34 particella 590 subalterno 1**, Via Nazionale 10, Piano terra, Categoria F/2.

Classe energetica: **Non necessaria**

Valore di stima (piena proprietà): € 21.120,00

**Valore di stima (nuda proprietà): € 13.700,00 (euro tredicimilasettecento/00)**

### Lotto "C"

Dati catastali:

catasto dei terreni di **Chiaravalle Centrale foglio n. 35 particella 98**, superficie 800 m<sup>2</sup>, Vigneto di classe 1<sup>^</sup>, reddito dominicale euro 11,57, reddito agrario euro 4,13.

---

<sup>22</sup> La classe energetica verrà definita a seguito di A.P.E. al momento non rilasciabile in quanto l'immobile è mancante del libretto d'impianto.

**Valore di stima (piena proprietà): € 900,32**

**Lotto "D"**

Dati catastali:

catasto dei terreni di **Chiaravalle Centrale foglio n. 35 particella 99**, superficie 2360 m<sup>2</sup>, Uliveto di classe 2<sup>^</sup>, reddito dominicale euro 12,19, reddito agrario euro 7,31.

**Valore di stima (piena proprietà): € 3.169,24**

## INDICE DEGLI ALLEGATI

1. *Verbale di sopralluogo del 17/03/2025;*
2. *Documentazione fotografica;*
3. *Visure e planimetrie catastali;*
4. *Riscontro Agenzia delle Entrate;*
5. *Copia Titolo di Proprietà lotti "A" e "B".*
6. *Accesso atti Comune di Chiaravalle Centrale;*
7. *Accesso atti Regione Calabria – Usi Civici;*
8. *Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate;*
9. *Rilievo Lotto "A";*
10. *Determinazione oneri comunali per sanatoria Lotto "A";*
11. *Ispezioni Ipotecarie;*
12. *Estratto Valori Agricoli Medi (VAM);*
13. *Estratto relazione Avv. Pinto (Usi Civici).*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 37 pagine oltre agli allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento. Qualora il comune di Chiaravalle Centrale riscontrasse in merito all'accesso atti ed al CDU, il sottoscritto invierà una nota integrativa e se necessario integrerà la perizia.

Catanzaro, 10 settembre 2025

Il C.T.U. esperto stimatore

*geom. Gianluca Bulotta*