
TRIBUNALE DI CATANZARO

**Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

Procedura Esecutiva n. 103/2025 r.g.espr.

IFIS NPL INVESTING S.p.A.

n r



Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO

Custode Giudiziario Avv. Claudia CONSARINO

RELAZIONE FINALE DI STIMA

*Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969
C.F. PRCRSO75H57C352S
P. Iva 03101700791*

*Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it*



INDICE

	Premessa	pag.	5
	Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c..	pag.	8
	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	10
1.	Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano a riguardo le circolari dei Giudici del settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	11
	Confini.	pag.	15
1.1	Descrizione del bene.	pag.	16
2.	Risposta 2° quesito: titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	18
3.	Risposta 3° quesito: stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene é occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	20
4.	Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	21
4.1	Stima indennità di occupazione.	pag.	25
5.	Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	25
6.	Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	26
7.	Risposta 7° quesito: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura		



	condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.	pag.	26
8.	Risposta 8° quesito: la verifica che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag.	28
9.	Risposta 9° quesito: 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.	pag.	29
9.1	Conformità catastale.	pag.	32
10.	Risposta 10° quesito: 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 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 dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag.	33
11.	Risposta 11° quesito: La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag.	33



ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbale di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visure catastali storiche. - Planimetria catastale. - Elaborato planimetrico. - Microfilm.
- Allegato C	- Atto di compravendita. - Risposta Agenzia delle Entrate. - Visure Registri Immobiliari.
- Allegato D	- Rilievo Fotografico. - Rilievo metrico stato attuale.
- Allegato E	- CDU. - Atti Autorizzativi. - O.M.I.



PREMESSA.

Con provvedimento notificato in data 26/01/2026 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa PROCOPIO Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.103/2025 r.g.espr., promossa da IFIS NPL Investing S.p.A. contro i [REDACTED] er la valutazione del compendio pignorato.

In data 27 gennaio 2026 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandatole ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

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

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



- 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 resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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 dell'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;*

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



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

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "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"), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari. Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato nella data del 14 febbraio 2026, in osservanza ai tempi stabiliti dal Sig. Giudice, ed ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, Ufficio Tecnico del Comune di Soverato, ecc.). In data 2 aprile 2026 è stato effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Provinciale

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



– Territorio dell’Agenzia delle Entrate di Catanzaro (ex Catasto) ove sono stati visionati ed acquisiti documenti “storici” degli immobili.

In data 3 aprile 2026, presso l’Archivio Notarile di Catanzaro, sono state effettuate le letture degli atti di compravendita degli immobili.

In data 08/03/2026 veniva depositata la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) come disposto nell’ordinanza dal Sig. Giudice.

Si rappresenta che il Comune di Soverato ha messo a disposizione della scrivente CTU gli atti rintracciati in archivio in seguito ad accesso agli atti con lettere a mezzo pec e recandomi in più occasioni presso l’Ufficio Tecnico, ma non ha mai dato riscontro con nota scritta rispetto agli atti autorizzativi; ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 27/04/2026.

La scrivente ha concluso la visione dei documenti in data 13 luglio 2026.

Pertanto, ha redatto la presente relazione finale, con allegata documentazione, come disposto dal Sig. Giudice.

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL’ART. 567 COMMA 2° C.P.C..

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall’art. 567, comma 2° c.p.c..

In atti é presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 5/11/2025 riferita agli immobili oggetto di pignoramento fino al 24/10/2025. La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 25/09/2025, rep. 3403, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 24/10/2025 ai nn. R.G. 15543 e R.P. 12470, è riferita agli immobili oggetto di pignoramento.

In merito all’immobile oggetto di pignoramento identificato al Catasto del Comune di Soverato al foglio 12, part. 36, che identifica un appartamento posto al piano seminterrato di 9 vani, categoria A3, come si evince dalla certificazione notarile in atti, non si rintraccia la provenienza.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Dalla lettura della visura storica catastale del bene pignorato (foglio 12, part. 36) si evince che i Sigg. [REDACTED] sono intestatari dell'immobile (appartamento di 9 vani), in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 07/07/1982 a firma del Notaio Gallelli Rosa, repertorio n. 5453 - trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro ai nn. R.G. 13773 – R.P. 12228, per averlo acquistato dalla società Edilturismo S.r.L..

La scrivente Ctu ha effettuato presso l'archivio Notarile la lettura dell'atto di compravendita sopra richiamato e da questo si evince che i coniugi acquistavano dalla società Edilturismo S.r.L. **porzione di fabbricato composto da un locale autorimessa posto al piano seminterrato riportato al catasto Fabbricati con Scheda nr.1145 del 15/12/1976 e quindi non un appartamento**; pertanto, come si evince anche dalla certificazione notarile in atti, non si rileva continuità catastale tra la **Scheda nr. 1145 del 1976 e l'immobile pignorato.**

Ad ogni buon fine, la scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto) ed ha potuto verificare tramite la lettura di documentazione storica (accertamento generale della proprietà urbana del 11/08/1976) che l'immobile con scheda 1145 del 15/12/1976, realizzato su area identificata al catasto terreni al foglio 12 p.la 36, è costituito da un'autorimessa posta al piano seminterrato identificata al foglio 12, particella 198 (ex 36) sub 11, realizzata dalla società Edilturismo S.r.l..

Inoltre, visionando la busta corrispondente all'unità censita con il foglio 12, part. 36, è stata rintracciata una scheda di demolizione di tutti i subalterni inerenti tale particella, mai registrata dall'ufficio del catasto, in seguito alla denuncia di variazione per demolizione immobili da parte della società Edilturismo.

Per quanto sopra, l'immobile identificato al foglio 12, part. 36 oggetto di pignoramento di fatto oggi non esiste e risulta solo in banca dati per ineseguita variazione con categoria e consistenza (appartamento di 9 vani) e non corrispondente al bene acquistato dal debitore.

Il bene acquistato dal debitore ed identificato con la scheda catastale 1145 del 15/12/1976 corrisponde all'immobile identificato al foglio 12 part. 198 sub 11, **non pignorato**, di proprietà di terzi in virtù di atto di donazione del 05/01/2007, rep. n.63808 a firma del Notaio Andreacchio

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Antonio. Con tale atto i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] il locale posto al seminterrato ed identificato al foglio 12, part.198, sub 11, scheda 1145 del 1976.

Si rappresenta che la scrivente ha effettuato aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, unite in Allegato C, come meglio specificato al paragrafo 7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, sono state estratte le porzioni di mappa, planimetrie e visure catastali al fine di individuare i beni da stimare per il successivo sopralluogo tecnico.

La scrivente Ctu, unitamente al custode giudiziario nominato, fissava il giorno 14 febbraio 2026, alle ore 10.00, quale data di accesso al compendio pignorato. Alla data e ora stabilita si portavano presso l'immobile sito in Comune di Soverato identificato al foglio 14, p.lla 36, alla via A. Mirante, per poi proseguire presso altro immobile sito nel medesimo Comune. Al detto sopralluogo non si presentava nessuno e la scrivente effettuava rilievo fotografico dell'area esterna, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando osservazioni su separati fogli.

Quindi, unitamente al custode giudiziario, si portava presso l'immobile sito in Soverato ed identificato al foglio 11, p.lla 48, sub 1, via Duca di Petrizzi. Presso il detto bene era presente il Sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato, che acconsentiva l'accesso all'immobile.

Alle ore 11.30 giungeva il Sig. [REDACTED] debitore esecutato; la scrivente data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice effettuava rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare, riportando appunti e osservazioni su separati fogli.

Concluse le operazioni di sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti. Tutto quanto sopra, sono state avviate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Uffici preposti del Comune di Soverato.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento di cui alla lettera **B** é identificata al Catasto Urbano del Comune di Soverato come di seguito specificato.

- Foglio **11**, particella **48**, sub 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale 71 mq, escluse aree scoperte 71 mq, rendita euro 148,74, Via Duca di Petrizzi, piano terra.

Intestato:

- [REDACTED]

Proprietario per 1/2 bene personale;

- [REDACTED], proprietà per 1/2.



Fig. 1 – FABBRICATO IN CUI RISULTEREBBE RICOMPRESO IMMOBILE FOGLIO 12, PART. 36.

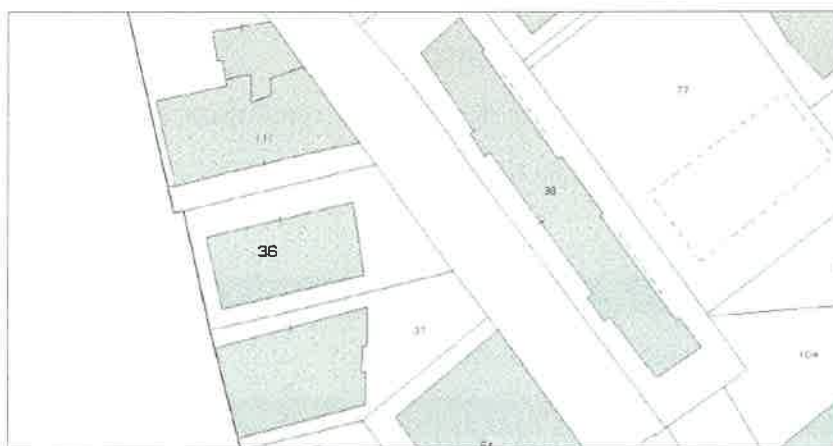


Fig. 2 – STRALCIO MAPPA CATASTALE CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO FOGLIO 12, P.LLA 36;

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Fig. 3 – FABBRICATO IN CUI RISULTA RICOMPRESO IMMOBILE FOGLIO 12, PART. 36.



Fig. 4 – FABBRICATO IN CUI E' RICOMPRESO IL BENE SITO IN COMUNE DI SOVERATO- FOGLIO 11, PART. 48, SUB 1.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Fig. 5 – FABBRICATO IN CUI E'RICOMPRESO IL BENE SITO IN COMUNE DI SOVERATO, FOGLIO 11, PART. 48, SUB 1.



Fig. 6 – FABBRICATO IN CUI RISULTEREBBE IL BENE SITO IN COMUNE DI SOVERATO - FOGLIO 11, PART. 48, SUB 1;

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

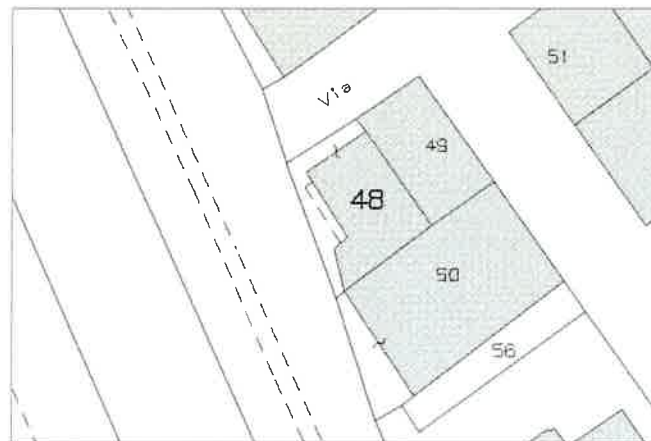


L'edificio in cui è ricompreso il bene identificato con il foglio 11, part. 48, sub 1, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata come emerso dalla lettura degli atti di compravendita e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soverato. Come dichiarato in occasione di sopralluogo l'immobile non costituisce abitazione principale del debitore esecutato.

Per quanto riguarda l'immobile identificato con il foglio 12, p.lla 36, lo stesso, pur essendo riportato in catasto, di fatto non risulta più esistente e sostituito con altro immobile non pignorato oggetto di atto pubblico di donazione del 05/01/2007 a favore di soggetto terzo, come meglio specificato al paragrafo 2.

Confini.

L'appartamento identificato al foglio 11, part. 48, sub 1 è posto al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale, confina a Nord con Via Duca di Petrizzi, ad ovest con corte (sub 5) del fabbricato in cui è ricompreso l'immobile e con la ferrovia, per i rimanenti lati con altrui proprietà (part. 49 e part.50)



L'immobile identificato al foglio 11, p.lla 36 non è stato ispezionato in quanto non risulta più esistente e sostituito con altro immobile non pignorato donato nel 2007 a terzi.



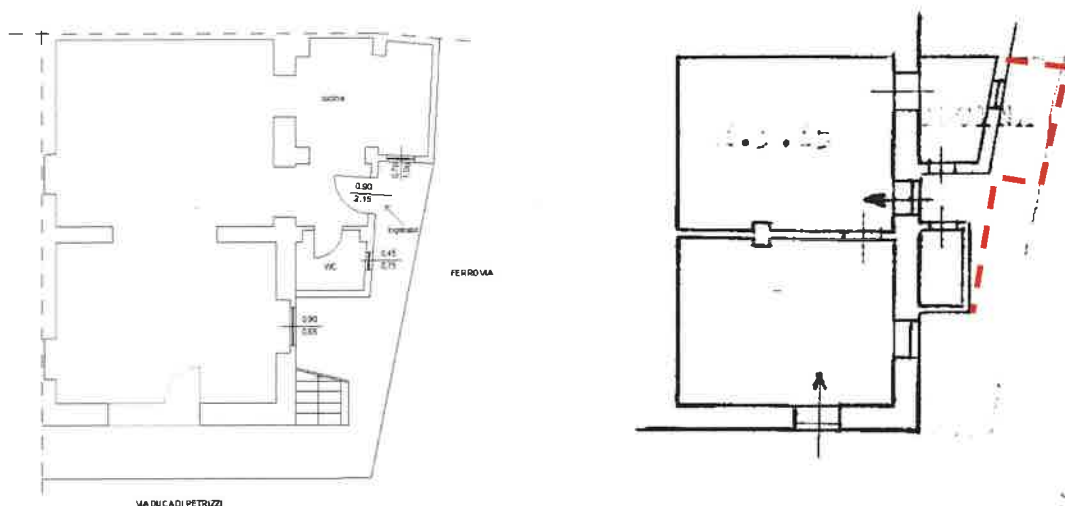
1.1 DESCRIZIONE DEI BENI.

Bene sito in Comune di Soverato identificato al foglio 12, p.lla 36.

L'immobile pignorato non è stato ispezionato in quanto, pur essendo riportato in catasto, **di fatto non risulta più esistente** (presente solo in banca dati catastale per ineseguite variazioni) e sostituito con altro immobile non pignorato e oggetto di atto pubblico di donazione del 05/01/2007 a favore di soggetto terzo.

Bene sito in Comune di Soverato identificato al foglio 11, p.lla 48, sub 1.

Il bene pignorato risulta catastalmente quale appartamento posto al piano terra; tuttavia, dal sopralluogo esperito, detto immobile non presenta le caratteristiche di una abitazione e la planimetria catastale risulta difforme rispetto a quanto riscontrato in fase di sopralluogo poiché sono stati rilevati degli ampliamenti con una generale diversa conformazione dell'immobile.



Lo stesso, posto al piano terra di un edificio residenziale, risulta adibito ad uso ufficio/attività commerciale ed è composto da un vano di ingresso, un servizio igienico, un primo vano senza finestre ed altro vano con una finestra e porta di ingresso con “vetrina” e serranda metallica; quest’ultimo vano è direttamente accessibile da Via Duca di Petrizzi.

L’unità immobiliare, in normale stato conservativo, presenta finiture di tipo economico con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle in monocottura, infissi esterni in alluminio.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. In alcune pareti interne sono state riscontrate tracce di umidità e macchie dovute a presumibili infiltrazioni d'acqua meteorica nella zona del vano cucina ampliato ed in altre a causa di risalita. L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento.

Alla detta unità si accede a mezzo una piccola area esterna posta tra il muro di confine ed il fabbricato in cui è ricompreso l'immobile di stima; tale area recintata con cancelletto costituisce di fatto pertinenza esclusiva dell'immobile pur essendo la stessa riportata in catasto (sub 5) quale area comune a tutti i subalterni del fabbricato in cui è ricompresa l'unità.

Da tale area si accede anche ad un piccolo vano sottoscala di proprietà di terzi, come dichiarato a verbale.



In Allegato D il rilievo fotografico dell'immobile a cui si rimanda per una dettagliata descrizione.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

Bene sito in Comune di Soverato - Foglio 12, part. 36.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta identificato al Catasto del Comune di Soverato al foglio 12, part. 36, categoria A3, appartamento di 9 vani posto al piano seminterrato.

Per tale immobile, come si evince dalla certificazione notarile in atti non si rintraccia la provenienza.

Dalla lettura della visura storica catastale del bene pignorato (foglio 12, part. 36) si evince che i Sigg. [REDACTED] sono intestatari dell'immobile, in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 07/07/1982 a firma del Notaio Gallelli Rosa, repertorio n. 5453 - trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro ai nn. RG13773 – RP 12228, per averlo acquistato dalla società Edilturismo S.r.L..

La scrivente Ctu ha effettuato presso l'archivio Notarile la lettura dell'atto di compravendita sopra richiamato e da questi si evince che i coniugi acquistavano dalla società Edilturismo S.r.L. **porzione di fabbricato composto da un locale autorimessa al piano seminterrato riportato al catasto Fabbricati con Scheda nr.1145 del 15/12/1976 e quindi non un appartamento;** pertanto, come anche rilevato anche nella certificazione notarile in atti, non si rileva continuità catastale tra la Scheda nr. 1145 del 1976 e l'immobile pignorato.

Ad ogni buon fine la scrivente ha effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto) ed ha potuto verificare tramite la lettura di documentazione storica (accertamento generale della proprietà urbana del 11/08/1976) che l'immobile con scheda 1145 del 15/12/1976, realizzato su area identificata al catasto terreni al foglio 12 p.lla 36, è costituito da un'autorimessa posta al piano seminterrato identificata al foglio 12, particella 198 (ex 36) sub 11, realizzata dalla società Edilturismo S.r.L..

Inoltre, visionando la busta corrispondente all'unità censita con il foglio 12, part. 36, è stata rintracciata una scheda di demolizione di tutti i subalterni inerenti tale particella, mai registrato dall'ufficio del catasto, in seguito alla denuncia di variazione per demolizione immobili da parte

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



della società Edilturismo.

Per quanto sopra l'immobile identificato al foglio 12, part. 36, oggetto di pignoramento, di fatto oggi non esiste e risulta solo in banca dati per ineseguita variazione tra altro con una consistenza non corrispondente al bene acquistato dal debitore.

Il bene acquistato dal debitore ed identificato con la scheda catastale 1145 del 15/12/1976 corrisponde all'immobile identificato al foglio 12 part. 198 sub 11, **non pignorato**, di proprietà di terzi in virtù di atto di donazione del 05/01/2007, rep. n. 63808.

Con tale atto i Sigg. [REDACTED] hanno donato alla figlia Sig.ra [REDACTED] il locale posto al seminterrato ed identificato al foglio 12, part.198, sub 11, scheda 1145 del 1976.

Bene sito in Comune di Soverato - Foglio 11, part. 48, sub 1.

L'immobile risulta di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena **proprietà** a lui pervenuto per atto di permuta a firma del Notaio Andreacchio Antonio del 26/07/2007, rep. 65709/19500, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 16/08/2007 ai nn. R.G. 14910 – R.P. 9077 con il quale [REDACTED] riceveva la quota di 1/2 di piena proprietà (bene personale) dell'immobile in oggetto da [REDACTED] per atto di compravendita a firma del Notaio Gallelli del 12/10/1973, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 26/10/1973 ai nn. R.G. 20053 – R.P.18401 con il quale i Sigg. [REDACTED] acquistano dal Sig. [REDACTED] la quota di 1/2 ciascuno di una casa di vetusta costruzione ed in pessimo stato, da demolire, sita nel Comune di Soverato alla Via Duca di Petrizzi, composta da due vani con accessori a piano terra riportata nella nota in catasto al foglio 6 (anziché foglio 11) p.lla 48, sub 1; a tal proposito si rappresenta che con variazione catastale n.5653/1995 è stato rettificato il foglio ed inserita l'unità immobiliare non precedentemente acquisita all'impianto meccanografico catastale.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



3. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE IN PARTICOLARE SE SI TRATTA DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE È OCCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Bene sito in Comune di Soverato identificato al foglio 12, p.lla 36.

Per tale bene non è stato effettuato nessun accesso in quanto, come descritto al paragrafo 2, il bene pignorato non esiste in quanto è presente in banca dati per errore e per passaggi intermedi mancanti che se fossero effettuati comporterebbero la soppressione automatica d'ufficio dello stesso.

Tuttavia, la scrivente unitamente al curatore si è portata presso l'immobile identificato al foglio 12, part.198, sub 11, non pignorato, in quanto le operazioni erano state fissate in via cautelativa per tale luogo prima degli approfondimenti effettuati dalla scrivente Ctu, e nessuno si presentava presso lo stesso.

Il Bene sito in Comune di Soverato - Foglio 11, part. 48, sub. 1, risulta occupato a titolo gratuito dal Sig. [REDACTED] del debitore esecutato. Lo stesso riportava a verbale di utilizzarlo come proprio ufficio nell'ambito della propria attività di compravendita di prodotti sanitari.

Il pignoramento del 25/09/2025, rep. n. 3403, risulta trascritto in data 24/10/2025 ai nn. R.G. 15543 e R.P. 12470.

Inoltre, è stata effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione a carico degli immobili di interesse e la stessa con pec del 25/02/2026 comunicava che *"non è stato riscontrato alcun contratto di locazione riguardante l'immobile e l'intestatario indicato"*.

I documenti afferenti sono trasmessi in Allegato C.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



4. IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONI DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Stante quanto rilevato, la scrivente Ctu ha proceduto alla stima del solo immobile, sito in Comune di Soverato, ed identificato al Foglio 11, part. 48, sub. 1.

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di tipologia costruttiva, stato di conservazione, vicinanza ai servizi pubblici, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche dell'immobile che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali) ▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali) ▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panorama, rumore) ▪ Contesto sociale	▪ Tipologia insediativa ▪ Tipologia costruttiva ▪ Livello di piano ▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Panoramicità o visibilità ▪ Orientamento ▪ Soleggiamento ▪ Luminosità ▪ Ventilazione ▪ Salubrità

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole con quelle di riferimento.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
TOTALE		1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima dell'immobile, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia del bene da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc. La superficie commerciale dell'immobile utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di



assenso comunali, ed è quella riferibile agli atti autorizzativi nella previsione di una possibile sanatoria con il ripristino previsto.

Appartamento, superficie commerciale 71 mq.

Per quanto riguarda il mercato locale appare necessario precisare che il territorio del Comune di Soverato, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2025 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone e nello specifico il bene é ricompreso nella zona “B1” Fascia Centrale, come rappresentato nella Figura di seguito riportata (colore rosso).



Rappresentazione fasce O.M.I. Comune di Soverato edito Agenzia delle Entrate

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it) per il secondo semestre 2025 (ultimo dato disponibile) per “B1” Fascia Centrale ha fornito i risultati di seguito riportati.

Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: SOVERATO (872)

Fascia: Centrale

Zona: CORSO UMBERTO 1, VIA AMIRANTE, SAN GIOVANNI BOSCO, ALDO MORO, TRENTO E TRIESTE, LUNGOMARE EUROPA

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	1800	L	6	7,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1550	L	5,5	7	N

Risultato interrogazione Zona O.M.I. B1- secondo semestre 2025

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Ebbene a parere della scrivente per l'appartamento sito in Comune di Soverato appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 1.550 in linea con i valori riscontrati.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Disponibilità verde	0,10	0,10
	Totale	0,30	0,30
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,05
	Panoramicità	0,03	0,01
	Orientamento, ventilazione	0,07	0,05
	Totale	0,20	0,11
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,10
	finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,15	0,10
	Totale	0,35	0,23
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,03
	obsolescenza	0,05	0,03
	Totale	0,15	0,11
TOTALE		1,00	0,75

Valore unitario "corretto" = €/mq 1.550 x 0,75 = 1.162 €/mq in linea con le quotazioni immobiliari rilevate per la specifica zona.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'appartamento e il valore unitario "corretto",
appartamento 71 mq x 1.162 €/mq = € 82.502

il più probabile valore di stima dell'appartamento è pari a € 82.502.

Dal suddetto valore sono da detrarre i costi relativi al ripristino dello stato dei luoghi ed i costi per la redazione dell'A.P.E. e redazione accatastamento, per un importo complessivo pari a € 8.232, come meglio esplicitato ai paragrafi 9 e 9.1.

Pertanto,

il prezzo base di vendita dell'appartamento = € 82.502 - € 8.232 = € 74.270.



4.1 STIMA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE.

Con riferimento a quanto chiesto in merito alla determinazione di una congrua quantificazione della indennità di occupazione del bene oggetto di pignoramento si rappresenta quanto segue.

Immobile identificato al foglio 11, part.48, sub 1, del Comune di Soverato.

Per una corretta identificazione della indennità di occupazione si è svolta una indagine di mercato sulle locazioni di beni con caratteristiche simili a quello oggetto di interesse, con riguardo alla banca dati delle quotazioni immobiliari per le locazioni edita dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Catanzaro per il secondo semestre dell'anno 2025, riferita alla zona in cui è ricompreso il bene (elemento documentale trasmesso in Allegato E).

La determinazione della indennità è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, esposizione, vetustà e destinazione d'uso. L'esperienza professionale maturata, nonché le notizie acquisite consultando anche riviste specializzate del settore, hanno consentito la più verosimile determinazione della indennità di occupazione dell'immobile.

Per lo stesso, a parere della scrivente, **risulta congruo una indennità mensile di € 220 e quindi una indennità annua pari a € 2.640.**

Tale valore è stato determinato tenendo conto anche della banca dati delle quotazioni immobiliari ove il valore locativo di abitazione di tipo economico, con la medesima superficie di quello di stima, ha un valore minimo di € 400 mensili; quest'ultimo è stato decurtato del 45%, stante le caratteristiche precipue dell'immobile di stima, come meglio descritto nel seguito di relazione.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Per quanto specificato al paragrafo 2 in merito all'immobile identificato al foglio 12, p.lla 36, la scrivente ha tenuto conto solo dell'immobile identificato al foglio 11, p.lla 48, sub 1, il quale è stato trattato come unico lotto di seguito indicato.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Lotto unico costituito da:

- **Appartamento**, foglio **11**, particella **48**, sub **1**, categoria A/5, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 71 mq, totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita euro 148,74, Via Duca di Petrizzi, piano terra.

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

L'immobile identificato al foglio 11, particella 48, sub 1 risulta di proprietà per la quota di 1/1 del Sig. [REDACTED] in forza degli atti di compravendita sopra indicati.

Ad ogni buon fine, a parere della scrivente, il bene non può essere comodamente divisibile in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, la particolare ubicazione, non rendono possibile la divisione in natura del bene e pertanto la scrivente non ha redatto il progetto di divisione.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITA' 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 GIA' 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.

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Soverato.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Abusi edilizi.

Per l'immobile identificato al foglio 11, part. 48, sub 1 sono stati riscontrati degli abusi edilizi e la planimetria catastale risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi come meglio esplicitato ai paragrafi 9 e 9.1.

Servitù.

L'accesso all'unità immobiliare al foglio 11, part. 48, sub 1 avviene da un'area recintata che catastalmente risulta corte comune a tutti i subalterni del fabbricato in cui è ricompreso l'unità di stima. Inoltre, dalla stessa area si accede a locale tecnico di proprietà di terzi.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.14 del 27/04/2026 rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Soverato non si evince se il bene identificato al foglio 11, part. 48, sub 1 sia interessato dall'esistenza di usi civici in quanto il Comune non ha dato riscontro in merito alla richiesta redatta dalla scrivente.

La scrivente ha altresì effettuato una ispezione su cartografia web e per l'area in cui ricade l'immobile non risulterebbero vincoli inibitori e tutori, a meno del **vincolo ferroviario**, in quanto il bene è realizzato in prossimità della ferrovia.

Spese condominiali scadute.

Per l'immobile identificato al foglio 11, part.48, sub 1 posto al piano terra di un fabbricato ad uso abitativo non risultano spese condominiali insolute come dichiarato a verbale dal debitore esecutato.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato per l'immobile identificato al foglio 11, particella 48, sub 1, quanto segue.

Trascrizione del 16/08/2007 - registro particolare 9077 registro generale 14910, Pubblico Ufficiale Andreacchio Antonio repertorio 65709/19500 del 26/07/2007, atto tra vivi – permuta.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Trascrizione del 11/12/2015 - registro particolare 11382 registro generale 14277, Pubblico Ufficiale tribunale repertorio 7956 del 27/11/2015, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Iscrizione del 31/05/2023 - Registro Particolare 436 Registro Generale 8481, Pubblico Ufficiale Tribunale di Catanzaro Repertorio 867 del 12/10/2014, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Trascrizione del 24/10/2025 - Registro Particolare 12470 Registro Generale 15543, Pubblico Ufficiale Corte D'Appello Catanzaro - UNEP repertorio 3403 del 25/09/2025, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

I documenti afferenti in Allegato E.

8. LA VERIFICA CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Per il bene oggetto di stima identificato al foglio 11, part. 48, sub 1 non è possibile stabilire se sia gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Procedimento del Comune di Soverato n.14 del 27/04/2026, in quanto non è stato dato riscontro nello stesso certificato.

Ad ogni buon fine si riporta in Allegato E il Certificato di destinazione urbanistica dal quale si evince che l'area in cui è ricompreso il bene, in agro al Comune di Soverato ed individuata in Catasto al foglio n. 11, part. 48 nel vigente strumento urbanistico, ha la seguente destinazione: parte in Ferrovie dello Stato, parte in zona B3 - edilizia attuale.

La scrivente ha altresì effettuato una ispezione su cartografia web e per l'area in cui ricade l'immobile non risulterebbero vincoli inibitori e tutori, a meno del vincolo ferroviario, in quanto il bene è realizzato in prossimità della ferrovia.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

Conformità edilizia e urbanistica.

Stante quanto rilevato per l'immobile identificato al foglio 11, part. 36 la scrivente C.T.U. ha eseguito accesso agli atti presso il Comune di Soverato in merito all'immobile identificato al foglio 11, part. 48, sub 1.

Presso l'Ufficio preposto del Comune di Soverato sono stati richiesti a mezzo pec molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, agibilità, atti di demolizione, ecc. ed è stato possibile accedere alla documentazione relativa ai titoli edilizi recandomi personalmente presso gli Uffici. A dette richieste non è stato dato riscontro scritto.

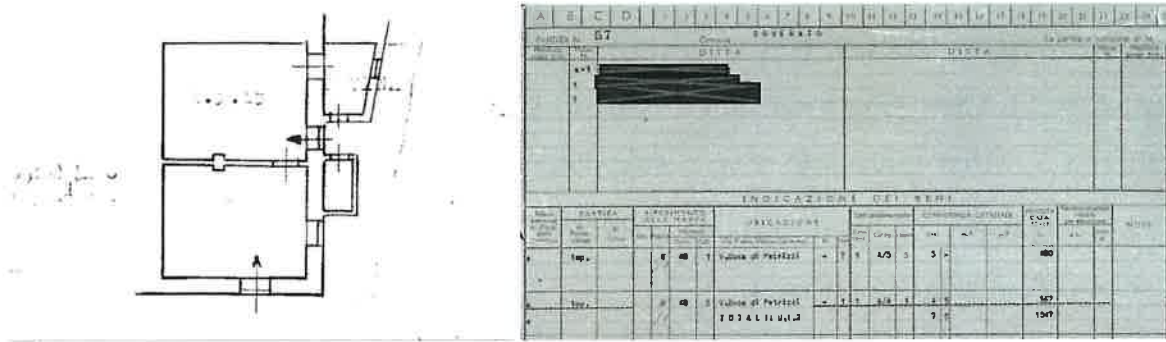
Con nota del 27 aprile 2026, alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica a cura della scrivente, il Responsabile del Settore del Comune di Soverato ha attestato la destinazione urbanistica in cui è compreso l'immobile di stima, senza esplicitare esistenza di usi civici, atti di demolizione e/o altro a carico dell'immobile.

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nei fascicoli che il Comune ha messo a disposizione e da quanto emerso dalle ricerche presso la banca dati catastale e la lettura degli atti di provenienza del bene.

Per quanto riguarda l'abitazione identificata al foglio 11, part. 48, sub 1 preliminarmente si rappresenta che non è stato rintracciato il titolo autorizzativo originario in quanto, come si evince dalla lettura dell'atto di compravendita del 1973, il bene era costituito da una abitazione composta da due vani con accessori al piano terra e destinata ad abitazione e già esistente alla data del 1939 come risulta dallo stesso accatastamento e dal microfilm storico allegato e quindi, alla data, non prevista l'autorizzazione alla sua edificazione.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa





ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE E STRALCIO MICROFILM

L'Ufficio preposto del Comune di Soverato ha rintracciato per lo stesso immobile la D.I.A. n.177/2011, prot.n. 15851, per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale. Dalla disamina della pratica visionata la stessa risulta non completa in quanto manca la dichiarazione di inizio e fine lavori, il collaudo finale di chiusura dei lavori ed il pagamento di tutti gli oneri e quindi verosimilmente mai eseguita. All'interno della pratica è presente anche l'elaborato "stato di fatto" (che coincide sostanzialmente con l'attuale stato di fatto dell'immobile) e lo "stato futuro"; tuttavia, dalla valutazione della documentazione visionata dalla scrivente, l'attuale stato di fatto dell'immobile, riportato anche negli elaborati della D.I.A., risulta ampliato senza le necessarie autorizzazioni e quindi realizzato abusivamente.

Si rappresenta che il bene risulta accatastrato nel 1939 con relativa planimetria catastale, oggetto di vendita nel 1973 e di atto di permuta del 2007, con le medesime consistenze catastali e senza variare la detta planimetria catastale.

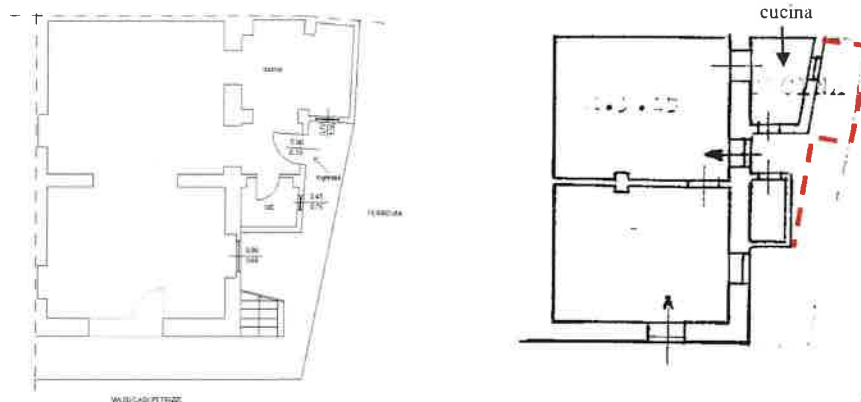
Dal sopralluogo esperito, la planimetria catastale risulta in parte difforme dallo stato di fatto rilevato dalla scrivente in quanto l'immobile presenta un ampliamento e poiché non è stata rintracciata alcuna partica autorizzava relativa al detto ampliamento lo stesso risulta realizzato abusivamente e presumibilmente dopo il 2007.

La scrivente ha effettuato visita di sopralluogo presso l'immobile e sono state rilevate delle difformità e nello specifico un ampliamento su corte comune del fabbricato in prossimità del vano adibito a cucina e la chiusura della zona di ingresso oltre che diversa distribuzione interna con la



realizzazione di nuovi tramezzi interni, realizzazione e variazioni di finestre e porte compresa quella su via Duca di Petrizzi che si presenta ampia con vetrata in alluminio e serranda metallica.

Nello specifico, l'immobile risulta ristrutturato con caratteristiche ad uso magazzino/attività commerciale.



RILIEVO STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE CON RAPPRESENTAZIONE SCHEMATICA AMPLIAMENTI (ROSSO)

Tali opere e destinazioni d'uso risultano difformi dalla originaria destinazione del bene e realizzate senza le necessarie autorizzazioni.

Ebbene, per gli ampliamenti riscontrati si dovrà procedere con la demolizione degli stessi con una S.C.I.A. per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità a quanto riportato nella planimetria catastale storica, prevedendo la demolizione/rimozione dei volumi in ampliamento e ripristinando la originaria destinazione d'uso.

Per dette opere realizzate abusivamente non è possibile effettuare alcuna sanatoria stante il vincolo ferroviario che grava sull'area.

Nell'ambito della S.C.I.A. si potrà sanare ove possibile le difformità che non costituiscono aumento di volume e superficie e potranno essere realizzate tutte quelle opere tali da rendere l'immobile ad uso abitativo e ripristinare la originaria destinazione d'uso.

Per l'ampliamento, realizzato in corrispondenza dell'ingresso con la chiusura in sagoma dello stesso, si potrebbe prevedere l'applicazione dell'art. 34 bis, lettera d, del Testo Unico dell'Edilizia il quale

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



stabilisce che, per gli interventi realizzati entro il 24 marzo 2024, il mancato rispetto della cubatura non costituisce violazione edilizia se contenuta entro determinati limiti (nel caso specifico del 5% della misura) ma una tolleranza costruttiva ed ai fini dello stato legittimo dovrà essere oggetto di relazione asseverata da parte di tecnico abilitato. Tale documentazione potrà essere prodotta nell'ambito della S.C.I.A. per ripristino. Tuttavia, si evidenzia l'esistenza del vincolo ferroviario e quindi tali aspetti relativi alla tolleranza costruttiva dovranno essere valutati preventivamente con l'acquisizione di un parere di fattibilità da parte del gestore del vincolo stesso. Ad ogni buon fine, i costi sono stati calcolati nell'ipotesi di totale demolizione degli ampliamenti poiché simili a quelli previsti per la eventuale stato legittimo della piccola porzione di ingresso.

Pertanto, i costi di demolizione/rimozione degli ampliamenti e dei lavori sono stati ricavati con riferimento ai prezzi unitari previsti dal prezziario della Regione Calabria cui vanno sommati quelli riferiti alla competenza tecnica sia per la pratica edilizia presso il Comune di Soverato e sia per la redazione di documentazione specifica, per un importo complessivo stimato pari a circa € 6.000 a tale importo deve essere sommata la sanzione amministrativa pari a € 1.032 per un totale di € 7.032.

9.1. Conformità catastale.

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale depositata.

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto rilevato.

Poiché per l'immobile è prevista la messa in pristino solo in seguito alla detta regolarizzazione edilizia si potrà procedere con la redazione della nuova planimetria catastale e l'eventuale accatastamento dell'immobile. Il costo presunto ammonta a circa € 1.000.

Sante la particolare situazione urbanistica ed edilizia riscontrata, a parere della scrivente, **al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, risulterebbe economicamente vantaggioso porre a carico dell'aggiudicatario la redazione della detta pratica catastale con i costi della stessa già detratti dal valore di stima del bene.**

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' 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 ISTANZA 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 GIA' 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 PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9 sono stati riscontrati degli abusi edilizi per i quali è prevista la messa in pristino conformemente a quanto già autorizzato.

Tale messa in pristino potrà essere effettuata mediante una S.C.I.A. per ripristino con i costi già esplicitati al paragrafo 9.

Si rappresenta che, per quanto sopra, non è possibile effettuare la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (AL COSTO DI € 200).

L'immobile é dotato di impianto elettrico ed idrico. L'appartamento non è dotato di riscaldamento. Per gli impianti non sono stati rintracciati i documenti e la certificazione specifica.

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



L'immobile non è dotato di certificato di agibilità e non risulta redatto A.P.E..

Stante la particolare situazione urbanistica ed edilizia riscontrata, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, a parere della scrivente, risulterebbe economicamente vantaggioso porre a carico dell'aggiudicatario la redazione del detto A.P.E. con i costi dello stesso già detratti dal valore di stima del bene.

* * *

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, li 18 luglio 2026

C.T.U. Arch. Rosa Procopio

Giudice Dr. DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



- Allegato A

- Verbale di sopralluogo (redatto dal custode giudiziario).
- Accesso agli atti.



- Allegato B

- Stralcio estratto di mappa catastale.
 - Visure catastali storiche.
 - Planimetria catastale.
 - Elaborato planimetrico.
 - Microfilm.
-









MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI IPARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° _____

Comune _____

Ditta _____

Via _____

Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

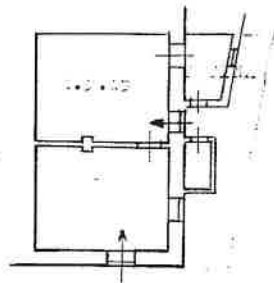
SOVERATO

di

Taloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

16511223



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:25

Compilata da:

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de _____

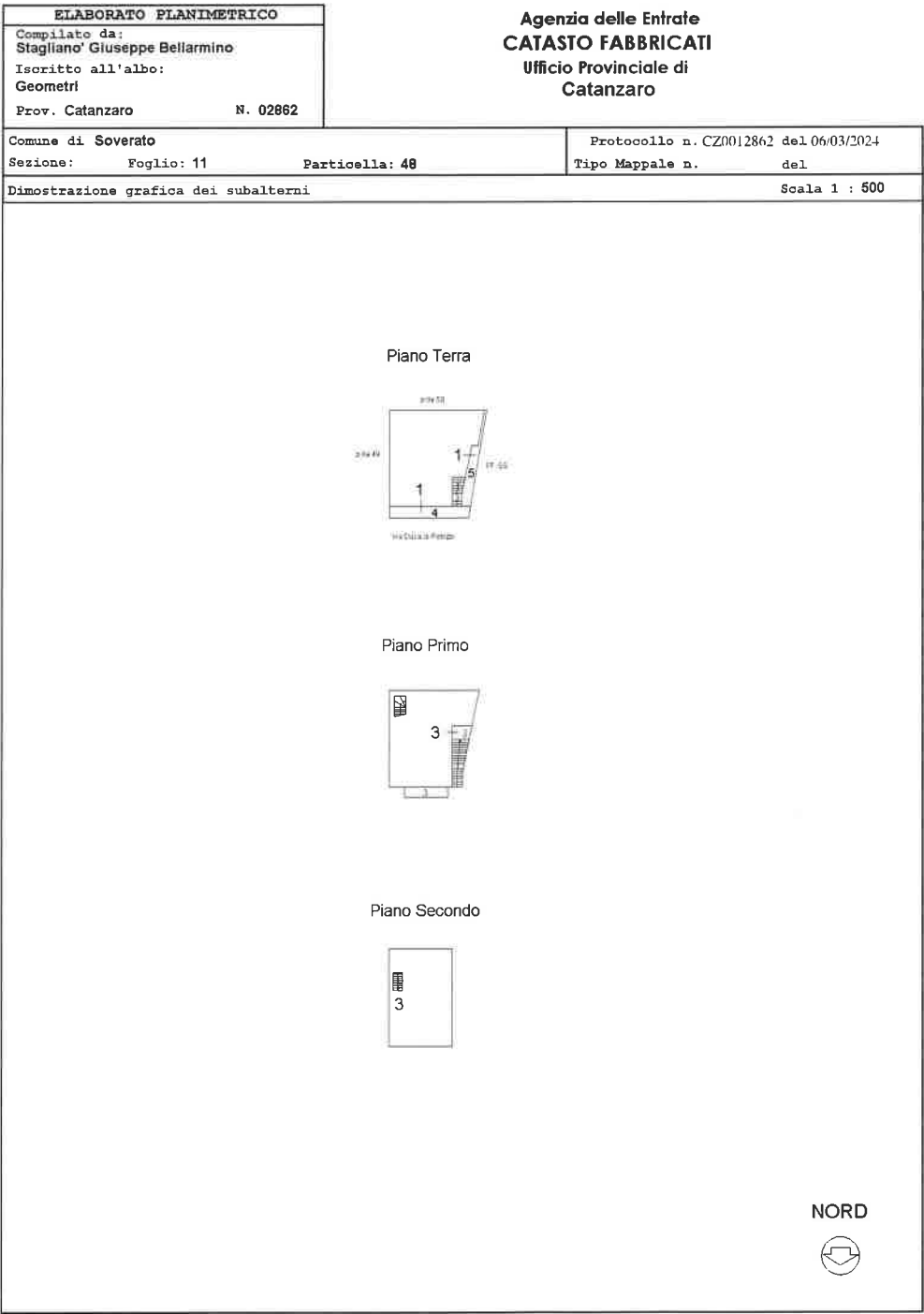
della Provincia di _____

Data _____ Firma _____

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 19/12/1939 - Data: 27/01/2026 - n. T135854 - Richiedente: PRCRSO75H57C352S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/06/2026
Ora: 17:10:20
Numero Pratica: T121116
Pag: 1 - Fine

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SOVERATO		11	48		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via duca di petrizzi	SNC	T			ABITAZIONI DI TIPO ULTRAPOPOLARE
2						SOPPRESSO
3	via duca di petrizzi	13	1-2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
4	via duca di petrizzi	SNC	T			B.C.N.C. MARCIAPIEDE E ACCESSO COMUNE A TUTTI I SUB
5	via duca di petrizzi	SNC	T			B.C.N.C. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB

Visura telematica





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2026

Ist. n. 10 dep. 18/07/2026

Data: 27/01/2026 Ora: 16.46.25 Segue
Visura n.: T322535 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SOVERATO (Codice:1872)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANZARO Foglio: 11 Particella: 48 Sub.: 1

INTESTATI

I	(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale (1) Proprieta' 1/2
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	11	48	1	1		A/5	3	3 vani	Totale: 71 m ² Totali: escluse aree scoperte**: 71 m ²	Euro 148,74	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo											
Via DUCA DI PETRIZZI Piano T											
Notifica											
Partita											Mod.58
57											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1872 - Foglio 11 - Particella 48

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/1995

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	11	48	1	1		A/5	3	3 vani		Euro 148,74 L. 288.000	COSTITUZIONE del 14/12/1995 in atti dal 14/12/1995 RETT.DI FOGLIO E INSERIMENTO U.I.U. NON ACQUISITA ALL' IMPIANTO DEL MECCANOGRFICO (n. 5653/1995)
Indirizzo											
Via DUCA DI PETRIZZI Piano T											





Direzione Provinciale di Catanzaro
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2026

Ist. n. 10 dep. 18/07/2026

Data: 27/01/2026 Ora: 16.46.25 Fine

Visura n.: T322535 Pag: 2

Notifica	Partita	57	Mod.58
----------	---------	----	--------

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune 1872 - Foglio 11 - Particella 48

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 26/07/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] CATANZARO in atti dal 20/08/2007	[REDACTED]	[REDACTED] MUTA Nota presentata con Modello Unico n. 9077.2/2007 Reparto PI di

Situazione degli intestati dal 14/12/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] COSTITUZIONE del 14/12/1995 in atti dal 14/12/1995 RETT.DI FOGLIO E INSERIMENTO U.I.U. NON ACQUISITA ALL'IMPIANTO DEL MECCANOGRAPHICO (n. 5653/1995)	[REDACTED]	[REDACTED] (1) Proprietà 1/2 fino al 26/07/2007

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



- Allegato D

- Rilievo Fotografico.

- Rilievo metrico stato attuale.



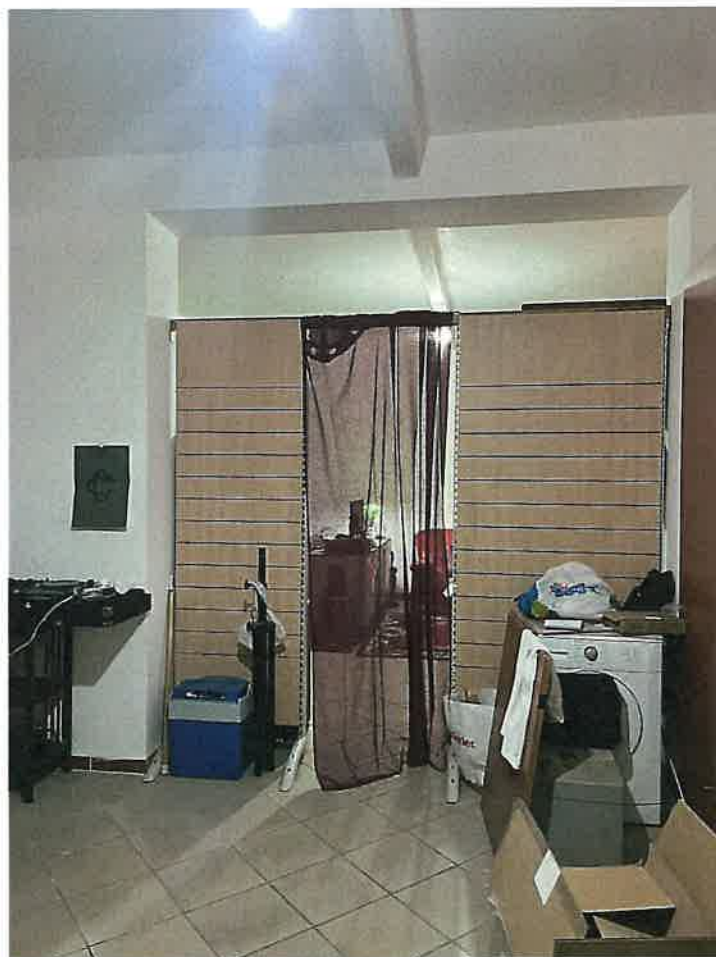
Rilievo Fotografico.

Il Bene sito in Comune di Soverato - Foglio 11, part.48, sub. 1.





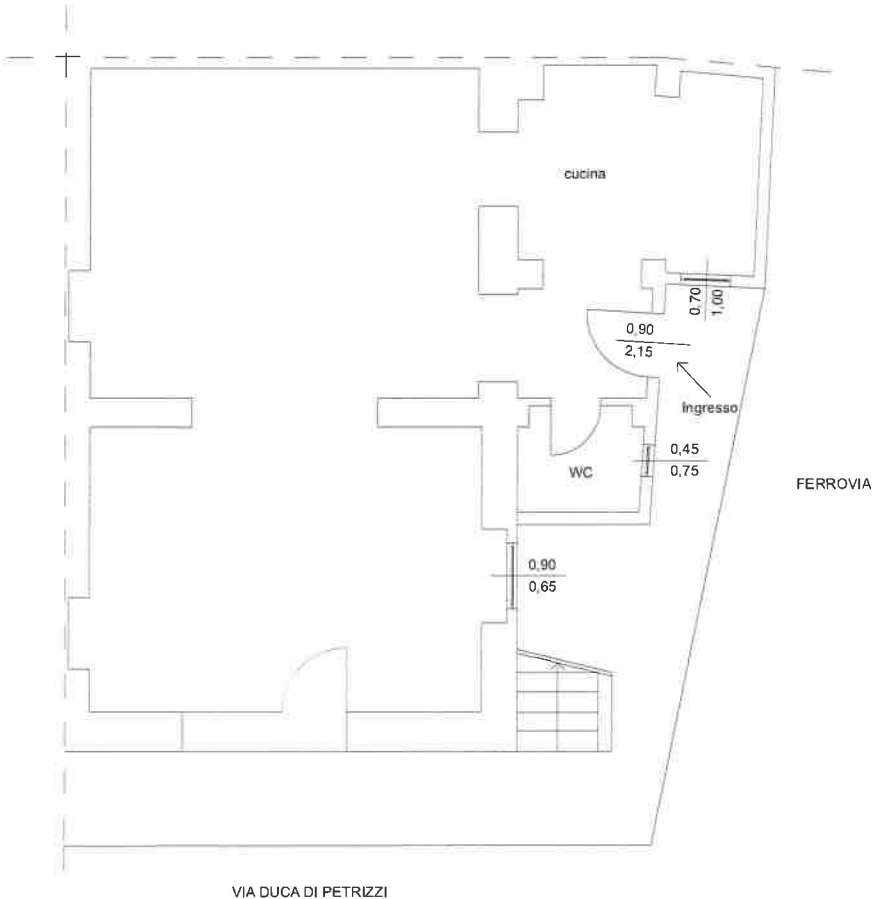












- Allegato E

- CDU.
- Atti Autorizzativi.
- O.M.I.





CITTA' DI SOVERATO
Calabria

Esente

(Art. 18 del DPR 115/2022)

Settore Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 14 del 27.04.2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

VISTA la richiesta del CTU Procopio Rosa residente a Catanzaro in Via Ferdinanda n. 19/A,
VISTO il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R., n. 592 del 14.07.1989;
AI sensi e per gli effetti dell'art. 30 del T.U. dell'edilizia approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380;
VISTA la legge Regionale n. 19 del 2002 e s.m.i.;
VISTA la Legge Regionale n° 28 del 05/08/2016 e s.m.i.;
VISTA l'Adozione del progetto di Piano stralcio di bacino del Distretto idrografico dell'Appennino meridionale per l'assetto, la mitigazione e la gestione del rischio da alluvioni - Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle correlate misure di salvaguardia. (24A06009) (GU Serie Generale n.267 del 14-11-2024);
VISTA la ricevuta di pagamento di € 30,00 per diritti di segreteria.
VISTA la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, con la quale la CTU dichiara che il CDU richiesto è esente della marca da bollo (art.18 del DPR 115/2022);

ATTESTA

Che l'area di cui fa parte il terreno, in agro al Comune di Soverato ed individuati in Catasto al **Foglio n.11 p.lle 48** nel vigente strumento urbanistico ha la seguente destinazione in funzione delle particelle di seguito elencate:

- Particella distinta in Catasto Terreni, foglio n.11, mappale n.48 avente la seguente destinazione urbanistica:
 - **Piano Regolatore Generale**
 - **Prg**
 - parte in FERROVIE DELLO STATO
 - parte in Zona B3-EDILIZIA ATTUALE

Soverato, li 27.04.2026

Il Responsabile SUE
Geom. Zangari Antonella

Zangari Antonella

Il Responsabile del Settore
Ing. Guido Bisceglia





Art. 21 - ZONA "B" EDILIZIA ATTUALE

Le zone "B", delimitate con i criteri esposti all'art. 2 del D.M. 2 aprile, comprendono le aree delimitate da fenomeni di urbanizzazione in corso di sviluppo di cui si accettano i caratteri edilizi, per il loro peso urbano ormai consolidato, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi si rivelano carenti. Questa zona, onde accogliere il più possibile i diversi caratteri dell'urbanizzazione in corso, è articolata in cinque sottozone, con valori decrescenti di densità. Gli edifici della zona "B" sono destinati alle residenze, agli alberghi, pensioni e residence; oltre a questi usi nelle sottozone B1, B2, B3 sono consentiti, limitatamente al 20% delle volumetrie di ogni singolo edificio:

- Negozi ed altre attrezzature di distribuzione;
- Artigianato di servizio;
- Uffici, studi professionali, servizi.

Nel caso di destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, in aggiunta alle aree di parcheggio relative alle abitazioni devono essere previsti le quantità precisate nel precedente art. 18, relative ad ogni destinazione d'uso. Onde favorire agli scopi della legge 30 aprile 1976, n. 373 è consentita la costruzione di tetti a falde inclinate sopra gli edifici attualmente provvisti di copertura piana. Per realizzare tale copertura, il filo superiore del solaio inclinato dovrà partire dalla quota del pavimento, in corrispondenza del filo esterno dei prospetti dell'edificio, esclusi i balconi ed ogni altra sporgenza. Le falde del tetto dovranno avere in ogni loro punto un'inclinazione massima del 50% ed avere uguale sviluppo o, quando ciò non sia possibile, le differenze tra le falde dovranno essere contenute al massimo. La nuova copertura potrà inglobare i volumi tecnici ed avere aperture, mediante abbaini strettamente necessari all'illuminazione e alla ventilazione di tali servizi. Circa l'utilizzazione del sottotetto vale quanto previsto dal decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

Per la discontinuità attuale dei caratteri di tale zona, particolare importanza assume il ricorso agli interventi preventivi del precedente art. 8; punti a, b, d, e, e f, questi potranno definire i limiti e le caratteristiche di edificazione dei lotti liberi o già edificati e in particolare tali piani dovranno precisare



e, ove è possibile, potenziare le indicazioni già previste dal P.R.G. per quanto riguarda le infrastrutture, servizi e gli spazi liberi. Essi inoltre indicheranno la tipologia edilizia con precise volumetrie, norme particolari riguardanti le altezze, i distacchi ecc..

L'Amministrazione comunale, in seno ai suoi programmi di attuazione del P.R.G. determinerà i parametri degli interventi preventivi, i cui piani dovranno avere carattere unitario ed essere redatti rispettando i dati e gli indici pertinenti alla zona in esame. La zona B si divide in cinque sottozone B1-B2-B3 di ristrutturazione edilizia che sono relative alle aree già completamente edificate; B4 di ristrutturazione edilizia e di completamento che è relativa alle aree ancora parzialmente libere; BM in cui le destinazioni non residenziali possono arrivare a valori doppi di quelli previsti nelle altre sottozone di tipo B.

Nelle sottozone B1-B2-B3-B4-e BM, l'edificazione è consentita solo dopo l'approvazione di piani particolareggiati. Tali piani definiti per singoli comparti omogenei, intendendo per comparto l'area edificata o parzialmente edificata delimitata dalla viabilità principale di piano, dovranno definire i diversi parametri edilizi utili ad una corretta edificazione ricavati sulla base delle densità edilizie medie e delle altezze medie del comparto esaminato e comunque non superiore a 6 mc/mq stabilendo altresì le aree da asservire a standards, i distacchi tra gli edifici, gli allineamenti ed ogni altro elemento utile alla corretta pianificazione del comparto stesso.

Fino all'approvazione dei piani particolareggiati di cui al precedente capoverso, sono consentite nelle zone B1-B2-B3-B4-e BM solo operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia senza aumento di volume.

Le aree libere sono edificabili con i seguenti indici:

- indice fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq;
- altezza max 10,50 mt., fermo restando le norme di legge comunque previste, per tutti gli altri parametri.

Per la zona BM l'altezza max degli edifici non potrà comunque essere superiore alla quota della Strada Statale 106. Anche le eventuali operazioni di demolizione e ricostruzione dovranno rispettare la normativa prevista per le nuove costruzioni sulle aree libere fino l'approvazione dei piani particolareggiati.

Tale ultima prescrizione vale anche per la zona B4.



