
TRIBUNALE DI CATANZARO

Esecuzione Immobiliare


Contro


N. 40/2023 R.G. Espr.
Esecuzioni Immobiliare

Giudice Dr. **MERCURI LUCA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Sestito Antonio
iscritto all'Albo della provincia di Catanzaro al N. 1479
iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1126
C.F. SSTNTN63L14C352F - P. Iva 02015580794

con studio in Catanzaro
Via Indipendenza, 43
telefono: 0961355859
cellulare: 3473323914
pec.: antonio.sestito@ingpec.eu

Indice

Conferimento incarico e mandato ricevuto	4
Premessa	7
Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali.....	8
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....	10
Punto 1 – l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari).....	10
Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....	13
Punto 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	16
Punto 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)	16
Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.....	18
Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli	26
Punto 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 pignorato26

Punto 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 titoli27

Punto 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 vigente27

Punto 10 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria28

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica).....30

Elenco Allegati31

Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con Ordinanza pronunciata in data 17 luglio 2023, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Mercuri Luca, nominava il sottoscritto, ing. Sestito Antonio, con studio tecnico in Catanzaro, alla Via Indipendenza n. 43, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il n. 1479 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Catanzaro con il n. 1126, Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta con il n. 40/2023 R.G. Espr., promossa da [REDACTED]

Con la medesima ordinanza, il Giudice delle Esecuzioni ha disposto che, l'esperto stimatore 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:

- Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** **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
- Punto 04** 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);

Punto 05 al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.

Punto 06 in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;

Punto 07 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;

Punto 08 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;

Punto 09 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;

Punto 10 in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di

istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

Il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del 16 novembre 2023, ed ha disposto che:

- **l'esperto stimatore**, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro **20 gg.** dal conferimento dell'incarico), **depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, 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;
- **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 come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore precedente 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 i chiarimenti necessari.

Premessa

Con **Sentenza n. 123 del 23.02.2023** della **Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania**, notificata in data **03.03.2023** e trascritta presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** il **19.04.2023**, al n. **1646** del **Registro Particolare** e al n. **6345** del **Registro Generale**, il [REDACTED] è stato condannato al pagamento, in favore [REDACTED] della somma di [REDACTED] comprensiva di rivalutazione, oltre interessi legali dalla pubblicazione della sentenza e spese di giudizio liquidate con separata notula di segreteria.

All'esito della **Camera di Consiglio del giorno 26.01.2023**, la **Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale**, per la **Regione Campania** relativamente alla **Sentenza di Condanna n. 123 del 23.02.2023** ha disposto la conversione in pignoramento del disposto del sequestro conservativo ai sensi degli artt. 80 c.g.c. e 686 c.p.c. nei limiti dell'importo di condanna.

In data **11.04.2023** è stata depositata al **Tribunale di Catanzaro** la **Sentenza di condanna e dell'annotazione della trascrizione ai sensi dell'art. 156 c.p.c. disp. att.**, a favore [REDACTED], rappresentato e difeso ex lege dall'**Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catanzaro**, contro [REDACTED] fini e per gli effetti della conversione in pignoramento. L'atto esecutivo cautelare del decreto di sequestro conservativo è stato trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** il **17.05.2022**, al n. **5615** del **Registro Particolare** e al n. **6839** del **Registro Generale**, con riferimento ai seguenti immobili:

- 1) Fabbricato sito in **Santa Caterina dello Ionio**, foglio **34**, particella **1089**, sub **18**, categoria **F2** – Unità Collabenti, Via Delle Serre, snc, piano terra;
- 2) Fabbricato sito in **Santa Caterina dello Ionio**, foglio **34**, particella **1089**, sub **19**, categoria **F2** – Unità Collabenti, Via Delle Serre, snc, piano terra;

- 3) Fabbricato sito in **Santa Caterina dello Ionio**, foglio **34**, particella **1089**, sub **20**, categoria **F2** – Unità Collabenti, Via Delle Serre, snc, piano terra;
- 4) Fabbricato sito in **Santa Caterina dello Ionio**, foglio **34**, particella **1089**, sub **21**, categoria **F2** – Unità Collabenti, Via Delle Serre, snc, piano terra;
- 5) Terreno sito in **Santa Caterina dello Ionio**, foglio **24**, particella **46**, consistenza **5030 mq**;
- 6) Terreno sito in **Santa Caterina dello Ionio**, foglio **24**, particella **47**, consistenza **2510 mq**;
- 7) Terreno sito in **Santa Caterina dello Ionio**, foglio **24**, particella **47**, consistenza **51360 mq**;

Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali

Per il compendio immobiliare pignorato, il creditore procedente ha depositato il **Certificato Ipotecario n. CZ 23215** anno **2023**.

Dalla piattaforma tecnologica SISTER dell'Agenzia delle Entrate, per i beni oggetto di pignoramento è stata acquisita la seguente documentazione catastale (All. n. 1: Documentazione Catastale):

- ✓ Estratto del Foglio di Mappa **34**, particella **1089**, del Comune di Santa Caterina Dello Ionio (All. n. 1A);
- ✓ Estratto del Foglio di Mappa **24**, particelle **46**, **47** e **48**, del Comune di Santa Caterina Dello Ionio (All. n. 1B);
- ✓ Visura per Soggetto Fabbricati-Terreni [REDACTED] (All. n. 1C);
- ✓ Visura Storica Immobile censito nel NCEU del Comune di Santa Caterina Dello Ionio, foglio **34**, particella **1089**, sub. **21** (All. n. 1D);
- ✓ Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della Particella censita al NCEU al n. **1089** del Foglio di Mappa **34**, Comune di Santa Caterina Dello Ionio del 14.10.2021 con i quali sono stati costituiti i subalterni **18**, **19**, **20** e **21** e la corta esclusiva (beni comuni non censibili) alle predette particelle identificati con subalterni **16** e **17** (All. n. 1E);

- ✓ Elaborato Planimetrico della Particella censita al NCEU al n. **1089** del Foglio di Mappa **34**, Comune di Santa Caterina Dello Ionio del 12.10.2021, relativa al subalterno **6**, dal quale sono state costituiti i subalterni **18, 19, 20 e 21** e i subalterni **18 e 19** quali beni comuni non censibili ai predetti subalterni (All. n. 1F);
- ✓ Elaborati Planimetrici storici: 07.10.2021, 30.09.2021, 17.02.2021 e 26.06.2015 (costituzione) (All. n. 1G).

A seguito di richiesta inoltrata in data 04.08.2023, a mezzo posta elettronica certificata, al Notaio dott. **Domenico De Carlo** in **Torre del Greco** è stato acquisito in data 07.08.2023 l'atto di "integrazione di divisione ereditaria" a suo rogito del **28.10.2021**, Repertorio **1330**, Raccolta 1002, Registrato a Napoli – DP II il **25.11.2021** al N. **24137** Serie **1T** e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Catanzaro** il **25.11.2021** al N. **13587** di Registro Particolare e N. **16357** di Registro Generale (All. n. 2 - Atto Integrazione di Divisione Ereditaria, a rogito Notaio dott. **Domenico De Carlo** in **Napoli**, del **28.10.2021**, Repertorio **1330**).

In data 04.08.2023, a mezzo posta elettronica certificata, è stata inoltrata richiesta al Notaio dott. **Castaldo Luigi** in **Napoli** richiesta dell'atto di divisione, a suo rogito del **15.07.2020**. Il predetto atto è stato acquisito in data 13.09.2023.

L'atto di "Divisione Ereditaria", Repertorio N. **24631**, Raccolta N. 14337, a rogito Notaio dott. **Castaldo Luigi** in **Napoli**, è stato Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di **Napoli 1** il **03.08.2020** al N. **27340** Serie **1T** e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Catanzaro** il **04.08.2020** al N. **6054** di Registro Particolare e N. **8252** di Registro Generale (All. n. 3 - Atto Divisione Ereditaria, a rogito Notaio dott. **Luigi Castaldo** in **Napoli**, del **15.07.2020**, Repertorio **24631**).

L'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è avvenuto in data **01.09.2023** alle ore **11:00**, alla presenza rispettivamente: del Notaio dott. **Daniilo Lentino** nella qualità di custode giudiziario esterno, [REDACTED], costituitesi nella procedura in qualità di comproprietario del compendio immobiliare esecutato, assistito [REDACTED].

Nella circostanza del sopralluogo si è preso visione degli immobili oggetto di esecuzione, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici (All. n. 4: Documentazione Fotografica – All. n. 5: Verbale di Sopralluogo).

In data **18.09.2023** è stato acquisito il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** e, con allegato a parte, **Certificazione con attestazione dei vincoli urbanistici insistenti sui terreni pignorati** (All. n. 6: Certificato Destinazione Urbanistica – Certificazione Vincoli).

Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato ipotecario ventennale depositato [REDACTED] successivamente integrato a seguito di richiesta dello scrivente, poiché quello originariamente allegato era mancante della pagina n. 68.

In data 16.09.2023 lo scrivente ha inoltrato all'I.II.mo **G.E.** la "Comunicazione-Informativa-Art-567-comma 2-cpc", acquisita dalla Cancelleria in data 19.09.2023. Con la predetta Comunicazione sono stati segnalate delle inesattezze riscontrate negli atti notarili e catastali. La suddetta comunicazione si allega alla presente per farne parte integrante (All. n. 7: Esito controllo della completezza dei documenti previsti dall' art. 567 comma 2° c.p.c. e segnalazione di quelli mancanti o inidonei).

Punto 1 – l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari)

Immobile 1: Unità immobiliare sita in Santa Caterina Dello Ionio identificata nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa **34** particella **1089**, Sub. **18**, categoria F2 (unità collabente), Via Delle Serre snc, Piano T; in testa alle ditte: [REDACTED]

26.05.1946, Diritto di Proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni;

Diritto di Proprietà per 3/9;

Diritto di Proprietà per 1/3. L'immobile confina con proprietà (sub. 14, 15 e 13), strada comunale, stessa ditta, salvo altri.

Immobile 2: Unità immobiliare sita in Santa Caterina Dello Ionio identificata nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 34 particella 1089, Sub. 19, categoria F2 (unità collabente), Via Delle Serre snc, Piano T; in testa alle ditte:

Diritto di Proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni;

Diritto di Proprietà per 3/9;

Diritto di Proprietà per 1/3. L'immobile confina con strada comunale e stessa ditta, salvo altri;

Immobile 3: Unità immobiliare sita in Santa Caterina Dello Ionio identificata nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 34 particella 1089, Sub. 20, categoria F2 (unità collabente), Via Delle Serre snc, Piano T; in testa alle ditte:

Diritto di Proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni;

Diritto di Proprietà per 3/9;

Diritto di Proprietà per 1/3. L'immobile confina con strada comunale e stessa ditta, salvo altri;

Immobile 4: Unità immobiliare sita in Santa Caterina Dello Ionio identificata nel NCEU del predetto Comune al foglio di mappa 34 particella 1089, Sub. 21, categoria F2 (unità collabente), Via Delle Serre snc, Piano T; in testa alle ditte:

di Proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni;

Diritto di Proprietà per 3/9;

_____ Diritto di Proprietà per 1/3; L'immobile confina con strada comunale e stessa ditta, salvo altri;

Immobile 5: Terreno sito in Santa Caterina Dello Ionio, censito nel NCT al foglio di mappa foglio **24**, particella **46**, Superficie: **5.030 m²**. Reddito dominicale 2,08 Euro, agrario 1,04 Euro, qualità Pascolo, classe U; in testa alle ditte: _____

_____ Diritto di Proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni; _____

_____ Diritto di Proprietà per 3/9; _____, nato a _____ Diritto di Proprietà per 1/3. Il terreno confina a Est con proprietà _____ (particelle 195 e 196), con proprietà stessa ditta sui restanti lati, salvo altri;

Immobile 6: Terreno sito in Santa Caterina Dello Ionio, censito nel NCT al foglio di mappa foglio **24**, particella **47**, Superficie: **2.510 m²**. Reddito dominicale 5,83 Euro, agrario 3,24 Euro, qualità Seminativo, classe 2; in testa alle ditte: _____

_____ Diritto di Proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni; _____

_____ Diritto di Proprietà per 3/9; _____

_____ Diritto di Proprietà per 1/3. Il terreno confina a Sud-Ovest con proprietà _____ (particelle 199 e 200) e stessa ditta sui restanti lati, salvo altri;

Immobile 7: Terreno sito in Santa Caterina Dello Ionio, censito nel NCT al foglio di mappa foglio **24**, particella **48**, Superficie: **51.360 m²**. Reddito dominicale 119,36 Euro, agrario 66,31 Euro, qualità Seminativo, classe 2; in testa alle ditte: _____

_____ Diritto di Proprietà per 3/9 in regime di separazione dei beni; _____

_____ Diritto di Proprietà per 3/9; _____

_____ Diritto di Proprietà per 1/3. Il terreno confina a Nord con proprietà comunale (particelle 29, 368, 371, 65);

ad Est con proprietà comunale (particella 638), [REDACTED] (particella 143), [REDACTED] (particella 145), stessa ditta (particella 149); a Sud con stessa ditta (particella 47), [REDACTED] e (particelle 90, 197 e 199); a Est stessa ditta (particelle 46), [REDACTED] [REDACTED] (particelle 195 e 196), salvo altri.

Si precisa che relativamente alle unità collabenti, censiti nel NCEU del Comune di Santa Caterina Dello Ionio al foglio di mappa **34** particella **1089** subalterni **18-19-20-21**, sono parte integrante i beni comuni non censibili (corte) identificati con subalterni **16** e **17** (Cfr. All. N. 1E). Il bene comune non censibile, abbreviato BCNC, come definito dalla Circolare N° 2 del 1984, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale ed è comune almeno a due unità immobiliari urbane, in genere si tratta di corte, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche ecc., proprietà comune indivisa, per tali motivi non compaiono nelle visure per nominativo, ma solo sugli elaborati planimetrici e corrispondente elenco dei subalterni allegati.

Gli immobili in trattazione non rientrano nei disposti di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata).

Per una rappresentazione generale dei luoghi di causa si rimanda alla Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000 e relativamente ai terreni ad un'immagine estrapolata dal Sito "Stimatrix For Maps" (All. n. 8: Carta Tecnica Regionale con ripresa 2008 – All. n. 9: Immagine dal Sito Web "Stimatrix For Maps).

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 4, dove sono riportate anche delle immagini estrapolate dal Sito "Google Heart Pro" con diverse epoche di riprese.

Punto 2 – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva per come si evince dal certificato ipotecario ventennale allegato in atti e dagli atti notarili acquisiti dallo scrivente sono pervenuti al debitore con i titoli di proprietà di seguito descritti.

Le unità immobiliare censite nel Comune di Santa Caterina dello Ionio NCEU al foglio di mappa **24** particella **1089** subalterni **18, 19, 20 e 21** e relativa corte esclusiva, comune e indivisibile identificata con i subalterni **16 e 17**, per **la quota di 3/9** in regime di separazione dei beni sono pervenuti al debitore procedente per atto di "Divisione Ereditaria", Repertorio N. 24631, Raccolta N. 14337, a rogito Notaio dott. Castaldo Luigi in Napoli, Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 1 il 03.08.2020 al N. 27340 Serie 1T e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 04.08.2020 al N. 6054 di Registro Particolare e N. 8252 di Registro Generale (Cfr. All. n. 3).

Con il succitato atto di divisione è stata assegnata nella "Quota D", in comune è indivisa ai signori [REDACTED] per la quota pari a 3/9 (tre noni) ciascuno e [REDACTED] per la quota pari ad 1/9 (un nono) ciascuno che comprende la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari in Santa Caterina Dello Ionio (CZ) alla Via Serre e precisamente: porzione di fabbricato diruto con adiacente appezzamento di terreno con destinazione agricola (come da certificazione che trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "B") denominato "Caravi" della superficie catastale di mq. 1.890 (milleottocentonovanta), il tutto confinante con Strada Provinciale, p.lla 1168 e Torrente S. Antonio. Il fabbricato diruto è riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 34, p.lla 1089 sub 6, unità collabenti. Gli immobili vengono assegnati nello stato di fatto in cui si trovano con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù ed oneri reali attivi e passivi, azioni e ragioni.

Con divisione catastale del 13.10.2021, Pratica n. CZ0067626 in atti dal 14.10.2021 (divisione n. 23390.1/2021), il subalterno 6 è stato soppresso e costituiti gli odierni subalterni 18, 19, 20 e 21 e la corte comune indivisibile alle predette unità identificata con subalterni 16 e 17 (Cfr. All. n. 1D).

L'immobile è stato costituito nel NCEU in data 18.06.2015, Pratica n. CZ0065709 in atti dal 18.06.2015, associata al tipo mappale presentato con protocollo CZ0065707 del 18.06.2015 (n. 65707.1/2015), ed identificato come particella 1089 senza subalterni.

Successivamente è stato costituito il subalterno 1, costituzione del 26.06.2015, Pratica n. CZ0067628, in atti dal 26.06.2015 costituzione (n. 860.1/2015).

Dalla visura storica del subalterno 21 si rileva che il subalterno 6 è stato costituito con variazione del 17.02.2020, Pratica n. CZ0009126 in atti dal 17.02.2020 divisione-ampliamento (n.1615.1/2020), dalla quale si evince un ampliamento dell'immobile successivo all'anno 1967.

Dal raffronto tra l'attuale elaborato planimetrico (protocollo n. CZ0067626 del 14.10.2021) e quello all'atto della costituzione (protocollo n. CZ0067628 del 26.05.2015, associato al tipo mappale 65707 del 18.06.2015), si riscontra che nel periodo decorrente tra il 18.06.2015 e all'attualità l'immobile è stato ampliato, in particolare (All. n. 10: Raffronto tra l'Elaborato Planimetrico alla Data di Costituzione dell'immobile e all'Attualità):

- sono stati ampliati i subalterni 18 e 19;
- sono stati realizzati ex novo i subalterni 20 e 21.

L'immobile pertanto necessita di essere conformato urbanisticamente alla sua originaria consistenza, ovvero all'atto della sua costituzione all'urbano, trattandosi di un immobile di remota costruzione antecedente al 1967. Si ricorda nel merito che per i fabbricati rurali, iscritti nel Catasto Terreni, era obbligatorio la loro iscrizione al Catasto Edilizio Urbano entro il 30.11.2012.

Per l'immobile in trattazione non sono state rilevate piante catastali storiche.

I Terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Santa Caterina Dello Ionio NCEU al foglio di mappa **24** particelle **46**, **47** e **48** sono pervenuti al debitore per la **quota di 3/9** in regime di separazione dei beni per atto di "integrazione di divisione ereditaria" a rogito del Notaio dott. Domenico De Carlo in Napoli del 28.10.2021, Repertorio 1330, Raccolta 1002, Registrato a Napoli – DP II il 25.11.2021 al N. 24137 Serie 1T e trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 25.11.2021 al N. 13587 di Registro Particolare e N. 16357 di Registro Generale (Cfr. All. n. 2).

Punto 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

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono in possesso del debitore nelle quote e nei diritti specificati nel punto precedente. Gli immobili residenziali son collabenti, pertanto non costituiscono abitazione principale del debitore.

Punto 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)

Per il compendio Immobiliare oggetto di procedura sono stati utilizzati diversi criteri di stima.

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo per le unità collabenti è quello con il procedimento del valore di trasformazione, dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato. Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi di trasformazione.

Per i terreni censiti al foglio di mappa **24** con particelle n. **46, 47 e 48**, il criterio di stima che si impiega è un procedimento di stima diretto per punti di merito.

Fonti di Informazione

Per quanto riguarda il valore del bene trasformato, a nuovo, si è fatto riferimento al valore desunto con il procedimento sintetico comparativo, ricavato per beni simili comparabili appartenenti al medesimo segmento di quello oggetto di stima una volta trasformato.

Nella zona non sono disponibili valori di compravendita per fabbricati collabenti (ruderi).

I valori a nuovo per immobili residenziali nella zona in esame sono di circa 1.400,00 € per metro quadrato di superficie lorda commerciale.

La superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio, viene determinata con riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici ragguagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso, nel caso di specie:

- a) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);
- b) superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile (corti e cortili, aree urbane di pertinenza di fabbricati), che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 15%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 2% per la parte eccedente.

Per quanto riguarda i terreni agricoli le quotazioni dei valori di mercato per ciascuna coltura sono state determinate dal "Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Catanzaro – Listino 2021 Rilevazione anno 2020".

Per tutti i beni viene applicata una correzione della stima riducendo il valore di mercato nella misura del 5% per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

La stima del compendio immobiliare è effettuata al paragrafo successivo, essendo necessario dapprima formare i lotti.

Punto 5 – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati

Viste le caratteristiche dei beni è stato possibile procedere alla formazione di due lotti separati.

Lotto N. 1 – Il lotto N. 1 è costituito dalla porzione di fabbricato sito in Santa Caterina dello Ionio – foglio **34**, particella **1089**, subalterni **18, 19, 20 e 21**, Via delle **Serre s.n.c.**, piano terra (rudere), cat. **F/2** (unità collabenti), senza rendita, con annesse le corti esclusive (Beni comini non censibili) individuati nell'elaborato planimetrico con i subalterni **16 e 17**.

Il fabbricato all'attualità si presenta privo di copertura e parzialmente demolito, il suo accesso avviene direttamente dalla strada Comunale denominata Via Delle Serre, snc, nella Frazione Marina del Comune Santa Caterina dello Ionio, lo stesso è ubicato ad Ovest della Strada Statale E90 (ex 106 Ionica) dalla quale dista circa 360 m.

La zona marina del Comune di Santa Caterina dello Ionio è dotata di standard urbanistici, provvista delle necessarie opere di urbanizzazione.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione distano a circa 750 m dal mare e circa 4 Km dal centro del capoluogo.

L'area sulla quale è edificato l'immobile ricade nel vigente strumento urbanistico in Zona "ZB2 – Zona di Complemento della Frazione Marina", per la quale relativamente alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e alla sua Edificazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica.

L'intero organismo edilizio di cui ai subalterni 18,19, 20 e 21 della particella 1089 è in condizioni tali da escludere interventi di restauro e di recupero edilizio che, oltre ad avere hanno un costo superiore a quello previsto per la demolizione e

ricostruzione, non sono perseguibili per l'impossibilità di adeguare l'organismo strutturale alla vigente normativa antisismica.

Quando si demolisce e si ricostruisce un edificio bisogna tenere in considerazione alcuni aspetti fondamentali. Innanzitutto bisogna accertare la preesistente consistenza dell'immobile originario, cioè il volume occupato. Nel caso di specie poiché la procedura esecutiva è riferita a specifici subalterni non è possibile ricostruire l'immobile modificando l'area di sedime, mentre è possibile modificare le posizioni delle murature perimetrali nell'ambito della stessa, la copertura e le strutture orizzontali di delimitazione, sempre nel rispetto dei parametri previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), questi indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica con riferimento alle Zone "ZB2".

L'area di sedime a cui occorre far presente è quella relativa alla preesistente consistenza dell'immobile legittimo.

Per come detto nel rispondere al punto 2, dal raffronto tra l'attuale elaborato planimetrico (protocollo n. CZ0067626 del 14.10.2021) e quello all'atto della costituzione (protocollo n. CZ0067628 del 26.05.2015, associato al tipo mappale 65707 del 18.06.2015), si riscontra che nel periodo decorrente tra il 18.06.2015 e all'attualità l'immobile è stato ampliato, in particolare (All. n. 10: Raffronto tra l'Elaborato Planimetrico alla Data di Costituzione dell'immobile e all'Attualità):

- sono stati ampliati i subalterni 18 e 19;
- sono stati realizzati ex novo i subalterni 20 e 21.

L'immobile pertanto necessita di essere conformato urbanisticamente alla sua originaria consistenza, ovvero all'atto della sua costituzione all'urbano, trattandosi di un immobile di remota costruzione antecedente al 1967.

Per l'immobile in trattazione non sono state rilevate piante catastali storiche.

I subalterni 20 e 21 realizzati ex novo, poiché violano le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) per ciò che attiene le distanze dai confini e dalle strade (5,00 ml, anche in sopraelevazione; Distanza delle strade $\frac{1}{2} h$ minimo 5,00 ml) non sono suscettibili di sanatoria e pertanto vanno demoliti. I subalterni 18 e 19, non necessariamente devono essere ricostruiti con la stessa sagoma originaria, ma

non possono essere ampliati poiché il rapporto di copertura massima della ZTO in cui ricadono (ZB2) è già superato, salvo quanto detto nel seguito.

Il futuro progettista potrà prevedere soluzioni diverse in base alla richiesta della committenza e nel rispetto delle norme degli strumenti urbanistici vigenti, oltreché di leggi speciali che consentono di costruire maggiori volumi rispetto a quelli preesistenti per interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio.

Da quanto è stato possibile ricostruire dai rilievi in sito, la rappresentazione in pianta della parte di immobile oggetto di procedura è rappresentata nell'allegato n. 11 (All. n. 11: Pianta dell'Immobile Oggetto di Procedura Esecutiva).

La superficie commerciale da prendere in considerazione ai fini della stima è quella legittimata dalla dichiarazione del primo accatastamento, costituita dalla somma dei seguenti contributi:

- 132, 20 mq (area di sedime edificata);
- 170,57 mq (area originaria corte, pari alla somma dell'odierna corte, 91,02 mq e dell'ampliamento realizzato senza titolo, 79,55 mq);

e, quindi: $132,20 \text{ (mq)} + (25,00 \times 15\% + 145,57 \times 2\%) \text{ (mq)} = \mathbf{138,86 \text{ mq}}$

Il valore del rudere rappresenta un'opportunità di investimento, da non sottovalutare. Spesso edifici collabenti una volta ristrutturati possono diventare immobili di grande valore o profitto.

Il calcolo del valore dei collabenti è un processo fondamentale per massimizzare i profitti. Occorre ovviamente considerare l'ubicazione geografica e infine, ma non per importanza, analizzare, per il caso di specie i costi necessari per la demolizione e la ricostruzione, valutando anche l'andamento del mercato immobiliare locale.

La stima del costo a metro quadro di un rudere è influenzata molto dalle demolizioni i cui costi sono calcolati in funzione dei metri cubi e/o in equivalente per chilogrammi/tonnellate di macerie. Particolare incidenza hanno le spese di trasporto e di smaltimento in discarica controllata.

Il costo di demolizione e smaltimento in discarica controllata, nel caso di specie, si stima in circa 40 €/mq. Il predetto valore è frutto di una valutazione che tiene

conto che l'edificio è parzialmente demolito e che ad oggi non è possibile effettuare una diversa valutazione poiché non sono più rilevabili le originarie altezze delle murature, la geometria della copertura e quant'altro demolito e/o crollato.

Il costo di demolizione e smaltimento in discarica controllata è, quindi, stimato in:

$$[(5,50 \times 7,60) + (18,50 \times 11,50)] \text{ (mq)} \times 40,00 \text{ (€/mq)} = 10.182,00 \text{ €}$$

I costi per la realizzazione di un nuovo immobile con caratteristiche similari alla parte di quello ristrutturato relativo alla stessa particella catastale (1089), sono pari a circa 900,00 €/mq, comprensivi dell'incidenza per la sistemazione della corte, del costo dell'area di sedime, degli oneri finanziari, degli oneri concessori di urbanizzazione e costo di costruzione e ogni altro costo occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, escluse le spese tecniche professionali di progettazione, direzione lavori e collaudo.

Il costo del costruito a nuovo, per metro quadro di superficie coperta conformata all'originaria consistenza, è pari a:

$$133,20 \text{ (mq)} \times 900,00 \text{ (€/mq)} = 119.880,00 \text{ €/mq}$$

Alla suddetta cifra vanno aggiunte le spese tecniche professionali incidenti in media nella misura del 10%:

$$119.880,00 \times 10\% = 11.988,00 \text{ €}$$

L'edificio di nuova realizzazione ad uso residenziale ha un valore di mercato nella zona d'interesse, per metro quadro di superficie lorda commerciale, di circa 1.400,00 €/mq:

$$138,86 \text{ (mq)} \times 1.400,00 \text{ (€/mq)} = 194.404,00 \text{ €}$$

In conclusione il beneficio economico del bene trasformato è pari a:

$$194.404,00 - (10.182,00 + 119.880,00 + 11.988) = \mathbf{52.354,00 \text{ €/mq}}$$

A tale importo oltre la riduzione del **5%** per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, si ritiene dover applicare un'ulteriore riduzione nella misura del **10%**, per tener conto che l'immobile oggetto di ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, interessa anche subalterni di cui il debitore e i contestatari non possiedono

quote di proprietà (subalterni 13, 14 e 15), ma che necessariamente devono intervenire nel processo di riqualificazione dell'organismo edilizio in trattazione.

Il debitore è proprietario per l'aliquota di proprietà di **3/9**, per cui applicando le predette riduzioni, pari complessivamente al **15%**, il lotto n. **1** ha un valore a base d'asta di:

$$52354 \text{ €} \times 0,85 \times 3/9 = 14.833,63 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda (**Euro Quattordicimilaottocento/00**).

Lotto N. 2 – Il lotto N. 2 è costituito dai suoli in agro di Santa Caterina dello Ionio (CZ) e censiti in Catasto Terreni alle particelle **46, 47 e 48** del foglio **24**. Di seguito sono riportate le superfici catastali:

- ✓ particella 46 del foglio 24, superficie di 5.030 m²;
- ✓ particella 47 del foglio 24, superficie di 2.510 m²;
- ✓ particella 48 del foglio 24, superficie di 51.360 m².

L'estratto dal foglio di mappa n. 24 di Santa Caterina dello Ionio rende chiaramente la collocazione delle particelle in trattazione rispetto all'area circostante, nonché la conformazione planimetrica dei terreni, la cui estensione complessiva è di 58.900 m² (Cfr. All. n. 1B)

L'accesso sui luoghi consente di segnalare sia l'andamento altimetrico che conforma le particelle, sia la presenza del depuratore e dell'elettrodotto.

La collocazione del depuratore è evidenziata nell'immagine estrapolata dal Sito "Stimatrix For Maps" di cui all'allegato n. 9.

La documentazione fotografica a corredo dell'elaborato peritale illustrano sia le sensibili variazioni di quota, sia la penalizzante presenza della linea elettrica e soprattutto del depuratore. Si tratta di fattori che certamente incidono negativamente sui valori di mercato dei terreni.

Il suolo ricade in area classificata Zona Territoriale Omogenea "E1 – Zone Agricole Produttive) del vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Caterina dello Ionio ed è sottoposto ai vincoli tutori di natura idrogeologico Forestale di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 e s.m.i..

Per la stima del più probabile valore di mercato dei suoli agricoli, si impiega un procedimento di stima diretto per *punti di merito*. Tale procedimento consente di analizzare le diverse caratteristiche che concorrono alla formazione del valore di mercato dei beni. Difatti, a partire dal maggiore apprezzamento mercantile che sullo stesso mercato e nel medesimo orizzonte temporale si riscontra per l'immobile in esame, si ipotizza per esso il grado ottimo di tutti gli elementi che ne determinano il prezzo. «Si procede poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato. Attribuendo quindi alla somma dei coefficienti $\sum k_i$, attraverso i quali possono esprimersi i gradi delle diverse caratteristiche, il valore unitario per l'unità di maggior prezzo, ne risulta il seguente valore unitario per l'unità da stimare» [C. Forte, B. de' Rossi, *Principi di economia ed estimo*, Etas Libri, Milano, 1996]:

$$V_m = V_{m \max} \cdot \sum k_i, \text{ ove } \sum k_i \leq 1 \quad (1)$$

Per quanto concerne specificamente i terreni a Santa Caterina dello Ionio (CZ), vale rilevare innanzitutto lo scarso dinamismo del corrispondente mercato immobiliare, come confermato sia dall'assenza di recenti compravendite di suoli simili nella zona 'omogenea' di riferimento, sia dal confronto diretto con operatori del settore.

Informazioni sui valori mercantili dei suoli agricoli, per ciascuna qualità di coltura, sono desunte dal *Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Provincia di Catanzaro 2021* [A. Dattola, A. Iovine, G. Malara, 2021, Exeo edizioni, Padova, ISSN: 2280-191X]. Tale Listino riporta infatti i valori unitari minimo e massimo, in euro per ettaro a Santa Caterina sullo Ionio, per le seguenti destinazioni colturali:

- seminativo;
- seminativo irriguo;
- orto irriguo;
- frutteto
- vigneto;
- uliveto;

- pascolo;
- bosco alto fusto;
- bosco ceduo;
- castagneto da frutto;
- colture floro vivaistiche - vivaio;
- agrumeto;
- ficodindieto;
- incolto sterile;
- ficheto;
- actinidia kiwi.

Il listino Exeo include pure le tabelle utili all'attribuzione dei coefficienti "di merito". Nel rispetto della formula (1), in base alla quale $V_m = V_{m \max} \cdot \sum k_i$ (con $\sum k_i \leq 1$), pure Dattola, Iovine e Malara propongono una relazione di stima del tipo:

$$V_{fondo} = V_{max} \cdot k_1 \cdot k_2 \cdot \dots \cdot k_n, \quad (2)$$

altresì fornendo la misura dei coefficienti k_i per le caratteristiche di:

1. fertilità;
2. giacitura;
3. accesso;
4. ubicazione;
5. forma;
6. ampiezza.

La presenza del depuratore a confine con i suoli d'interesse incide sui valori secondo il coefficiente k_7 .

Il coefficiente k_8 permette di considerare i livelli di traffico e di inquinamento che scaturiscono dal transito dei mezzi che accedono al depuratore.

Della linea elettrica ad alta tensione che transita al confine con i terreni si tiene conto tramite il coefficiente k_9 .

Così, con l'ausilio dei coefficienti numerici pubblicati nel citato volume, e in funzione delle esposte peculiari caratteristiche dei terreni a Santa Caterina dello Ionio, si ottengono i valori in Tabella 1, pure verificati attraverso indagini dirette di mercato.

Fg.	P.lla		Sup. [m ²]	V.min [€/Ha]	V.max [€/Ha]	k1 fertilità	k2 giacitura	k3 accesso	k4 ubicaz.	k5 forma	k6 ampiezza	k7 depuratore	k8 traffico mezzi	k9 linea elettrica	Tab.	Valore a Ha [€/Ha]	Valore tot. [€]
24	46	pascolo	5.030	2.600	5.000	0,90	0,80	0,90	0,90	1,00	1,00	0,65	0,90	0,85	C352G	1.450	729
24	47	pascolo	2.510	2.600	5.000	0,90	0,80	0,90	0,90	1,00	1,00	0,65	0,90	0,85	C352G	1.450	364
24	48	seminativo	51.360	7.000	14.000	0,90	0,90	0,95	0,95	0,95	1,00	0,65	0,90	0,85	C352A	4.835	24.830
Sup. tot.			58.900														25.924
k1	ottima dappertutto, in ragione dell'eccellente microclima																
k2	da acciive a mediocre																
k3	relativamente ai caratteri del luogo, sufficiente o insufficiente																
k4	eccellente																
k5	la forma è sempre regolare poiché le particelle vanno viste nel loro insieme, costituendo un'azienda unica																
k6	grande appezzamento																
k7	depuratore																
k8	traffico mezzi per presenza depuratore																
k9	linea elettrica alta tensione																

Tab. 1. - Valori di mercato dei suoli agricoli

La predetta tabella si riporta anche in allegato a parte al fine di consentirne una maggiore leggibilità (All. n. 12: Valori di Mercato dei Suoli Agricoli).

Dal valore assegnato ai coefficienti k_1 , k_4 e k_5 discende immediatamente il grado elevato di fertilità (buono), ubicazione (normale) e forma dei terreni (regolare). Il coefficiente di ampiezza k_6 è sempre posto uguale ad uno dal momento che le particelle, che vanno viste nel loro insieme poiché formano un unico fondo, hanno conformazione regolare. La presenza del depuratore determina una significativa contrazione del valore patrimoniale, con un coefficiente k_7 assunto pari a 0,65: ciò nel rispetto di dati desunti dalla letteratura di settore. Similmente, inevitabili riduzioni di valore sono associate ai coefficienti k_8 e k_9 .

Nessuna contrazione è al momento considerata con riguardo ai vincoli paesaggistici.

In definitiva, il valore di mercato dei suoli agricoli al Catasto Terreni foglio **24** particelle **46**, **47** e **48**, cui corrisponde la superficie complessiva di **58.900 m²**, è in totale pari a **25.924 €**, a cui va detratta un'aliquota in funzione dei vincoli accertati. Così da pervenire ad un apprezzamento mercantile ritenuto congruo in **20.000 € (Euro Ventimila/00)**.

Tenendo quindi conto della quota di proprietà in possesso del debitore pari a **3/9** e della riduzione del 5% per tener dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, il bene oggetto di stima ha un valore a base d'asta di:

$$20.000,00 \text{ €} \times 0,95 \times 3/9 = 6.333,33 \text{ €}$$

Ed in cifra tonda (**Euro Seimilatrecentotrenta/00**).

Punto 6 – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

I beni oggetto di esecuzione in capo al debitore per la quota di 3/9, in considerazione della natura dei beni e del valore della quota a questi spettante non è economicamente vantaggioso dividerli.

Punto 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

I cespiti oggetto di procedura, risultano gravati, per i diritti e le quote in precedenza indicati, dalle seguenti formalità:

1. **Atto Giudiziario del 23.02.2023, Repertorio 123, Sentenza n. 123 del 23.02.2023**, emesso dalla **Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania** e trascritta presso la **Conservatoria dei RR.II. di Cantanzaro il 19.04.2023**, al n. **1646 del Registro Particolare** e al n. **6345 del Registro Generale**, in favore **[REDACTED]** e contro **[REDACTED]**

2. **Domande Giudiziale del 05.05.2022 al n. 73587/2022 di Repertorio**, atto esecutivo cautelare del **decreto di sequestro conservativo a favore** [REDACTED] e contro [REDACTED] in virtù di provvedimento emesso dalla **Corte dei Conti Sezione Giurisdizionale per la Regione Campania**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro il 17.05.2022**, al n. **5615 del Registro Particolare** e al n. **6839 del Registro Generale**, avente ad oggetto gli immobili oggetto di esecuzione;

Punto 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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

Punto 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

Relativamente alla porzione di fabbricato collabente oggetto di pignoramento immobiliare ricadente nel Comune di Santa Caterina dello Ionio e distinto in detto Comune al foglio di mappa 34, particella 1089 subalterni 18, 19, 20 e 21, oltre accessori, dal raffronto tra l'attuale elaborato planimetrico (protocollo n. CZ0067626 del 14.10.2021) e quello all'atto della costituzione (protocollo n. CZ0067628 del 26.05.2015, associato al tipo mappale 65707 del 18.06.2015), si riscontra che nel periodo decorrente tra il 18.06.2015 e all'attualità, l'immobile è stato ampliato, come meglio rappresentato negli allegati N. 10 e 11.

Nello specifico, non sono stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi a riguardo:

- degli ampliamenti dei subalterni 18 e 19;
- alla realizzazione ex novo dei subalterni 20 e 21.

L'immobile in trattazione è collabente pertanto per lo stesso non può essere rilasciato il certificato di agibilità.

Per quanto concerne la regolarità del fabbricato sotto il profilo catastale, dalle verifiche condotte, non sono state riscontrate difformità.

Punto 10 – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

L'immobile di cui al Lotto N. 1 per quanto finora esposto presenta delle opere abusive la cui realizzazione è di data successiva al 18.06.2015.

I presupposti per poter presentare una pratica edilizia in sanatoria al fine di legittimare le difformità riscontrate, consistenti negli ampliamenti dei subalterni 18 e 19 e nella realizzazione ex novo dei subalterni 20 e 21 è il principio della doppia conformità. Perché un'opera sia sanabile è necessario infatti che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio; questo comporta la conoscenza della legislatura storica sia nazionale che locale (regionale e comunale) risalente al momento in cui erano stati eseguiti i lavori senza idoneo titolo abilitativo. La dichiarazione di doppia conformità è dunque l'allegato ed il presupposto fondamentale per la presentazione della pratica.

Nel caso si specie la sanatoria non è perseguibile per entrambi gli abusi riscontrati in quanto violano le Norme Tecniche di attuazione allegati al vigente strumento urbanistico del Comune di Santa Caterina dello Ionio, in termini di distanza dai confini e dalle strade e il rapporto di copertura.

I subalterni 20 e 21 realizzati ex novo, nello specifico violano le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) per ciò che attiene le distanze dai confini e dalle strade (distanze dai confini, anche in sopraelevazione, 5,00 ml; Distanza delle strade ½ h minimo 5,00 ml) e per il rapporto di copertura massima 0,30 mq/mq ampiamente superato, pertanto vanno demoliti.

I subalterni 18 e 19 violano il rapporto di copertura massima 0,30 mq/mq.

Oltre alla regolarità urbanistica in un manufatto da sanare è necessario affrontare anche il profilo della sanatoria strutturale ed infatti se è stato violato anche il regolamento antisismico, ne deriva che senza una doppia conformità sismica non può bastare una doppia conformità urbanistica ai fini della sanatoria edilizia.

Nel caso di specie la doppia conformità sismica è non perseguibile in considerazione che trattasi di unità collabenti in rovina.

La sanatoria degli abusi edilizi presenti nell'immobile, trattandosi di opere non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Santa Caterina dello Ionio ed in violazione delle norme antisismiche, nel caso in trattazione non può avvenire neanche mediante presentazione di domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85 e s.m. ed i., che prevede la possibilità per l'aggiudicatario dell'immobile, derivante da procedura esecutiva, di fruire del condono edilizio, ancorché a termini scaduti, a condizione che la domanda di sanatoria fosse presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e purché le ragioni di credito fossero antecedenti all'entrata in vigore della legge 47/85 e successive: con l'art. 39 della legge 724/94 il condono edilizio è stato esteso, con modifiche ed integrazioni, alle opere abusive ultimate entro il 31.12.93, in ultimo con il D.L. 269/03 convertito nella legge 326/03 art.32 comma 25 le disposizioni di cui ai capi IV e V legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni come modificate dall'art.39 legge 724/94 si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31.03.2003.

Le ragioni del credito relative alla procedura in esame sono successive al 31.03.2003, per cui non può procedersi alla sanatoria secondo i disposti dell'art. 40 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Punto 11 – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Le unità immobiliari oggetto di procedura, diversi dai terreni, sono inagibili per cui non è necessario il rilascio dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

Certo di aver officiato in modo pieno ed esauritivo all'incarico conferitomi e rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, il sottoscritto **CTU**, ringrazia la **SVI** per la fiducia accordatagli.

Catanzaro lì **16 Ottobre 2023**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito

Elenco Allegati

All. n. 1: Documentazione Catastale:

- ✗ Estratto del Foglio di Mappa 34, particella 1089, del Comune di Santa Caterina Dello Ionio (All. n. 1A);
- ✗ Estratto del Foglio di Mappa 24, particelle 46, 47 e 48, del Comune di Santa Caterina Dello Ionio (All. n. 1B);
- ✗ Visura per Soggetto Fabbricati-Terreni [REDACTED] (All. n. 1C);
- ✗ Visura Storica Immobile censito nel NCEU del Comune di Santa Caterina Dello Ionio, foglio 34, particella 1089, sub. 21 (All. n. 1D);
- ✗ Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni della Particella censita al NCEU al n. 1089 del Foglio di Mappa 34, Comune di Santa Caterina Dello Ionio del 14.10.2021 con i quali sono stati costituiti i subalterni 18, 19, 20 e 21 e la corta esclusiva (beni comuni non censibili) alle predette particelle identificati con subalterni 16 e 17 (All. n. 1E);
- ✗ Elaborato Planimetrico della Particella censita al NCEU al n. 1089 del Foglio di Mappa 34, Comune di Santa Caterina Dello Ionio del 12.10.2021, relativa al subalterno 6, dal quale sono state costituiti i subalterni 18, 19, 20 e 21 e i subalterni 18 e 19 quali beni comuni non censibili ai predetti subalterni (All. n. 1F);
- ✗ Elaborati Planimetrici storici: 07.10.2021, 30.09.2021, 17.02.2021 e 26.06.2015 (costituzione) (All. n. 1G);

All. n. 2: Atto Integrazione di Divisione Ereditaria, a rogito Notaio dott. Domenico De Carlo in Napoli, del 28.10.2021, Repertorio 1330;

All. n. 3: Atto Divisione Ereditaria, a rogito Notaio dott. Luigi Castaldo in Napoli, del 15.07.2020, Repertorio 24631;

All. n. 4: Documentazione fotografica;

All. n. 5: Verbale di Sopralluogo

- All. n. 6: Certificato Destinazione Urbanistica – Certificazione Vincoli;
- All. n. 7: Esito controllo della completezza dei documenti previsti dall' art. 567 comma 2° c.p.c. e segnalazione di quelli mancanti o inidonei;
- All. n. 7: Raffronto tra l'Elaborato Planimetrico alla Data di Costituzione dell'immobile e all'Attualità;
- All. n. 8: Carta Tecnica Regionale con ripresa 2008;
- All. n. 9: Immagine dal Sito Web "Stimatrix For Maps";
- All. n. 10: Raffronto tra l'Elaborato Planimetrico alla Data di Costituzione dell'immobile e all'Attualità;
- All. n. 11: Pianta dell'Immobile Oggetto di Procedura Esecutiva;
- All. n. 12: Valori di Mercato dei Suoli Agricoli

Catanzaro lì **16 Ottobre 2023**

Il C.T.U.

Ing. Antonio Sestito