



---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CROTONE**  
**SEZIONE CIVILE**  
**Procedimento esecutivo immobiliare n. N. 72/2021 R.G.E.I.**

G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI

Rinviato al **09/03/2022**

**CREDITORE PROCEDENTE:** BELGIRATE SECURITISATION S.r.l.  
rappresentata e difesa da  
Avv. Salvatore GIAMMARIA  
Via Garruba, 57 – 70122 BARI (BA)  
tel. 080-5227068 / 080-5751845  
giammariasalvatore@legalmail.it

**DEBITORI:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**DATA PIGNORAMENTO:** 30/08/2021

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico incaricato: Ing. Roberto Taverniti***

*iscritto all'Albo della provincia di Crotona al N. 107*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Crotona al N. 19*

*C.F. TVRRRT52L24D122X- P.Iva 01319690796*

*con studio in Crotona – Via Cutro, 117*

*telefono: 0962 29962 – cellulare: 339 6051163 – fax: 0962 20985*

*email: taverniti.roberto@gmail.com – PEC: [roberto.taverniti@ingpec.eu](mailto:roberto.taverniti@ingpec.eu)*

**Premessa**

In data 04/12/2021 il sottoscritto ing. Roberto TAVERNITI è stato designato *Esperto Stimatore (ES)* nell'Esecuzione immobiliare n. 72/2021 R.G.E.I. dal G.E. Dr. Emmanuele AGOSTINI. Il Giuramento Telematico è stato vistato in data 15/12/2021 .

La suddetta esecuzione è stata promossa da:

- BELGIRATE Securitisation S.r.l., con sede in Via Mario Carducci n.131 - 00143 ROMA, P.IVA 14521991001, rappresentata e difesa dall'avv. Salvatore GIAMMARIA, con studio legale in Via Garruba n. 57 - 70122 BARI, pec: giammariasalvatore@legalmail.it,

contro:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

nella quale è stata posta ad espropriazione immobiliare la seguente consistenza immobiliare:

- 1/1 piena proprietà del terreno sito in Rocca di Neto, identificato in Catasto terreni al Foglio 26, particelle 681 e 688, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1/5 piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Strongoli, identificata in Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 378, Sub 2, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1/5 piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Strongoli, identificata in Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 378, Sub 2, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]
- 1/1 piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Rocca di Neto, identificata in Catasto fabbricati al Foglio 4, Particella 1020, Sub 1, intestata a [REDACTED]  
[REDACTED]

Alla data della redazione della presente relazione non si rilevano altri intervenuti.

**Resoconto delle operazioni**

Acquisita la documentazione in atti, il sottoscritto ne ha effettuato una verifica quantitativa e qualitativa, integrandola con elaborati catastali e urbanistici prelevati per via telematica dall'Agenzia delle Entrate e dai comuni di Rocca di Neto e di Strongoli.

Essendo presente in atti la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale relativa a ciascun bene, risultata corrispondente con i dati acquisiti, il sottoscritto ha ritenuto di essere in possesso della documentazione prescritta. Pertanto, non è stato necessario compilare e trasmettere l'Allegato B relativo alla segnalazione di documentazione mancante o inidonea.

Il *Custode Giudiziario (CG)* avv. Maria Rosa STUMPO, mediante comunicazioni inviate con racc. 1 p.c. n. 052540254962 del 18/01/2021 e con racc. 1 p.c. n. 052540254973 del 18/01/2021 (cfr. **ALLEGATO 01**) ha informato i sopra indicati debitori che in data 03/01/2022 alle ore 09:30 sarebbe stato effettuato il primo accesso agli immobili oggetto di espropriazione, unitamente al sottoscritto *ES*.

Come programmato, il *CG* e il sig. sottoscritto *ES* si sono recati presso le unità immobiliari oggetto del procedimento. Nessuno dei debitori convocati era presente. In ogni caso, il sottoscritto *ES* ha eseguito una ricognizione generale delle unità immobiliari e sono state eseguite riprese fotografiche dall'esterno. Al termine del sopralluogo è stato redatto il Verbale di primo accesso (cfr. **ALLEGATO 01**).

Entro cinque giorni dal primo accesso ha provveduto ad inoltrare la relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione dei beni.

Constatato che il debitore [REDACTED] non ha accusato la comunicazione all'indirizzo noto, Via Firenze, 47 – 88900 Crotone, in data 13/01/2022 il sottoscritto si è recato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Crotone per accertarne la residenza. L'indirizzo sopra riportato è stato confermato quale residenza di [REDACTED] come si evince dal Certificato riportato nell'**ALLEGATO 01**.

Successivamente, il *CG* è riuscita a contattare telefonicamente il debitore [REDACTED] e in data 31/01/2022 è stato effettuato l'accesso ai terreni in Rocca di Neto e al fabbricato in Strongoli Marina, ma non al locale terraneo in Rocca di Neto, del quale il debitore [REDACTED] non vanta il possesso ed afferma che l'immobile è di proprietà di altra persona non esecutata.

Nel corso del sopralluogo il sottoscritto *ES* ha eseguito osservazioni, controlli, misurazioni di dimensioni delle unità immobiliari visitate e ha eseguito riprese fotografiche. Al termine del sopralluogo è stato redatto il Verbale di secondo accesso (cfr. **ALLEGATO 01**).

## **RISPOSTE AI SUCCESSIVI QUESITI POSTI DAL G.E. ALL'ESPERTO**

### ***Quesito 03:***

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)*

Il compendio di beni pignorati è distinguibile in tre lotti:

1. **LOTTO 1:** piena proprietà del terreno sito in Rocca di Neto, identificato in Catasto terreni al Foglio 26, particelle 681 e 688.
2. **LOTTO 2:** 2/5 della piena proprietà del fabbricato composto da piano terra, primo e secondo e box a piano terra in Strongoli, identificato in Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 378, Sub 2; i 2/5 della piena proprietà sono dati dalla somma delle quote di 1/5 spettanti a ciascuno dei due esecutati.
3. **LOTTO 3:** piena proprietà del magazzino sito in Rocca di Neto, identificato in Catasto fabbricati al Foglio 4, Particella 1020, Sub 1.

### **LOTTO 1**

Il terreno costituito dalle confinanti particelle 681 e 688 riportate nel Foglio 26 del Catasto terreni del Comune di Rocca di Neto è prospiciente una strada senza uscita e non denominata, in prossimità della Via Repaci, posta nella periferia Sud-Est. La zona è dotata di alcune opere di urbanizzazione primaria (strade a servizio degli insediamenti, rete fognaria, rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile, rete dell'energia elettrica), di alcune opere di urbanizzazione secondaria e di qualche servizio pubblico essenziale, poco distanti. Gli insediamenti sono disposti in modo abbastanza ordinato, prevalentemente destinati alla residenza. Alcuni esercizi commerciali (bar, tabacchi, supermercato) sono poco distanti.

Il terreno è recintato su tutti i lati con rete metallica sostenuta da paletti calcestruzzo armato di altezza pari a 1,50 m. La fascia prospiciente la strada è pressoché pianeggiante, per poi scendere in pendio dal lato opposto. È incolto e coperto da vegetazione spontanea.

La forma del terreno è pressoché quadrata, con lati dell'ordine di 33 m circa, per una superficie di 1.088 m<sup>2</sup>.

Confina a Nord con terreno di somigliante natura, distinto dalla Particella 1198 di altra proprietà; a Est con la corte di un fabbricato per civile abitazione distinto dalla Particella 1093 di

altra proprietà; a Sud con strada comunale non denominata, ma individuata dalla Particella 690; a Ovest con la corte di un fabbricato per civile abitazione distinto dalla Particella 899 di altra proprietà.

- I dati catastali dell'u.i. Foglio 14 Particella 681 sono i seguenti. Qualità e Classe: Seminativo 3; Superficie: 10 are 39 ca; Reddito Dominicale: € 3,25; Reddito Agrario: € 1,90; Intestato [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1000/1000.
- I dati catastali dell'u.i. Foglio 14 Particella 688 sono i seguenti. Qualità e Classe: Seminativo 3; Superficie: 39 ca; Reddito Dominicale: € 0,12; Reddito Agrario: € 0,07; Intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1000/1000.

I suddetti dati sono desumibili dalle visure contenute nell'**ALLEGATO 02**, al quale si rimanda per un'agevole individuazione della zona e per tutti i documenti ed elaborati grafici. La documentazione fotografica è contenuta nell'**ALLEGATO 03**.

## **LOTTO 2**

Il fabbricato sito in località "Strongoli Marina" in Viale della Fedeltà Petelina n. 18, riportato in Catasto fabbricati del Comune di Strongoli al Foglio 26 Particella 378 Sub 2, comprende un appartamento per civile abitazione su tre livelli, un box auto e la corte di pertinenza. La zona è dotata di alcune opere di urbanizzazione primaria (strade a servizio degli insediamenti, rete fognaria, rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile, rete dell'energia elettrica), di alcune opere di urbanizzazione secondaria e di qualche servizio pubblico essenziale, poco distanti. Gli insediamenti sono disposti in modo abbastanza ordinato, prevalentemente destinati alla residenza, specialmente estiva. Alcuni esercizi commerciali (bar, tabacchi, supermercato) sono poco distanti.

I piani terra e primo del fabbricato dispongono ciascuno di un portico. Nella corte di pertinenza, pavimentata e con alcune aiuole e piante, vi è un box auto e un locale caldaia dismesso. Le strutture sono in cemento armato, i solai in cemento armato e laterizi, le murature di tamponamento e divisorie interne in laterizi e malta.

Esternamente il fabbricato si presenta con caratteristiche architettoniche ordinarie e finiture di tipo civile: intonacato e tinteggiato colore bianco.

All'interno le finiture sono ordinarie, con pavimenti in piastrelle di ceramica, battiscopa di identico materiale, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, cucina, bagni e WC presentano pareti rivestite con piastrelle di ceramica, portoncino d'ingresso e porte in legno, finestre e porte finestre in legno e vetro singolo, dotate tapparelle in PVC, sanitari in ceramica. Gli impianti

elettrico e idrico appaiono realizzati secondo norme vigenti all'epoca della costruzione e si presume siano funzionanti (le forniture sono al momento sospese); essendo destinato a residenza estiva, l'impianto di riscaldamento è stato rimosso; sono presenti climatizzatori nelle camere da letto e nel soggiorno.

L'appartamento si compone al piano terra di: veranda di superficie utile (netta) di 13,90 mq; portico 1 di 44,60 mq; ampio locale ingresso-soggiorno-pranzo di 54,00 mq; corridoio-disimpegno 1 di 7,70 mq; camera 1 di 14,60 con annesso wc di 4,30 mq; cucina di 5,30 mq; bagno di 4,40 mq; camera 2 di 13,30 mq; sottoscala di 3,50 mq; la superficie utile netta è  $S_{un} = 103,60$  mq; la superficie non residenziale è  $S_{nr} = 58,50$  mq; la superficie lorda di pavimento è  $S_{lp} = 132,40$  mq; l'altezza degli ambienti è  $H = 3,00$  m.

Allo stesso piano terra, nell'ambito dell'area di pertinenza di superficie lorda  $A_p = 577,00$  mq si trovano oltre al fabbricato, un box auto di superficie lorda  $B_a = 20,30$  mq e netta pari a 16,80 mq e un locale caldaia dismesso di superficie lorda 2,90 mq e netta di 2,20 mq. Al netto dei fabbricati, la corte di pertinenza ha una superficie  $C_p = 350,50$  mq.

Il piano primo si compone di: corridoio-disimpegno 2 di 12,80 mq; camera 3 di 16,60 mq; camera 4 di 16,10 mq; camera 5 di 16,60 mq; camera 6 di 16,60 mq; camera 7 di 16,10 mq con annesso wc di 3,60 mq; camera 8 di 16,10 mq con annesso wc di 3,60 mq; bagno 2 di 6,90 mq; bagno 3 di 6,90 mq; portico 2 di 31,60 mq; la superficie utile netta è  $S_{un} = 131,90$  mq; la superficie non residenziale è  $S_{nr} = 31,60$  mq; la superficie lorda di pavimento è  $S_{lp} = 165,60$  mq; l'altezza degli ambienti è  $H = 3$  m.

Il piano secondo si compone di: ampio locale sottotetto di superficie utile netta  $S_{un} = 120,70$  mq di altezza variabile da  $H = 2,75$  m a  $h = 1,40$  m; di un sottotetto ad altezza ridotta (max 2,10 m) di superficie non residenziale di 11,20 mq; la superficie lorda di pavimento è  $S_{lp} = 157,60$  mq.

La disposizione dei vari locali e le relative superfici si evincono dalla restituzione grafica elaborata sulla base del rilievo eseguito, contenuta nell'**ALLEGATO 04**.

La qualità e lo stato delle finiture e degli impianti sono buoni, come si evince dalla documentazione fotografica contenuta nell'**ALLEGATO 05** e non richiedono interventi di manutenzione straordinaria a breve e medio termine.

L'immobile confina: a Nord-Est con il Viale della Fedeltà Petelina; a Sud-Est con la Particella 379 di altra proprietà; a Sud-Ovest con particelle 2375 e 381 di altra proprietà e ad Nord-Ovest con corte di pertinenza della Particella 376 di altra proprietà.

Gli attuali dati catastali dell'appartamento desumibili dalla visura contenuta nell'**ALLEGATO 04**, sono: Foglio 26 Particella 378 Sub 2; Cat. A/2; Classe 2; Consistenza

10,5 vani; Superficie catastale totale 325 mq; Superficie escluse le aree scoperte 294 mq; Rendita Euro 623,62; Indirizzo Viale della Fedeltà petelina n. 51 Piano T-1-2. Intestati:

1. [REDACTED]  
Proprietà 1/5 in regime di separazione dei beni;
2. [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1/5 bene personale 1/5 in regime di separazione dei beni;
3. [REDACTED]  
Proprietà 1/5 in regime di separazione dei beni;
4. [REDACTED]  
Proprietà 1/5 in regime di separazione dei beni;
5. [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà 1/5 in regime di separazione dei beni.

I suddetti dati sono desumibili dalla visura contenuta nell'**ALLEGATO 04**, al quale si rimanda per un'agevole individuazione della zona e per tutti i documenti ed elaborati grafici.

L'appartamento non gode di pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

### **LOTTO 03**

Il magazzino identificato in Catasto fabbricati del Comune di Rocca di Neto al Foglio 4 Particella 1020 Sub 1 è poco distante da Via Regina Margherita, posta nella zona Nord-Ovest del centro abitato, dotata di opere di urbanizzazione primaria (strade a servizio degli insediamenti, rete fognaria, rete idrica per l'erogazione dell'acqua potabile, rete dell'energia elettrica), di alcune opere di urbanizzazione secondaria e di qualche servizio pubblico essenziale, poco distanti. Gli insediamenti sono disposti in modo disordinato, prevalentemente destinati alla residenza ai piani superiori e a depositi e attività commerciali e artigianali ai piani terra. Gli esercizi commerciali (bar, tabacchi, supermercato) sono poco distanti.

Il fabbricato contenente il magazzino ha strutture in cemento armato, solai in cemento armato e laterizi, murature di tamponamento e divisorie interne in laterizi e malta. Si presenta con caratteristiche architettoniche ordinarie e finiture di tipo civile: intonacato e tinteggiato colore bianco, con infissi in legno.

Come riportato nel Verbale di secondo accesso contenuto nell'**ALLEGATO 01**, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile staggito perché, come affermato dal debitore [REDACTED], l'immobile è da molto tempo in possesso di altra persona non eseguita. In effetti, la titolarità del bene in testa al sig. [REDACTED] è indicata solo nella visura storica per immobile contenuta nell'**ALLEGATO 06** con la dicitura "*Proprietà ris. ditta*

*priva di titolo legale reso pubblico 1000/1000*". A tal proposito, il sottoscritto *ES* in data 13/01/2022 alle ore 09:00 si era recato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (cfr. avviso e ricevuta parcheggio privato contenuti nello stesso **ALLEGATO 06**), per reperire eventuali atti che attestino la proprietà del bene, ma non è stato rinvenuto alcun atto riconducibile alla particella pignorata.

Dalla visura e dalla planimetria catastale (**ALLEGATO 06**) del magazzino si evince che ha una superficie utile netta  $S_n = 74,80$  mq, la superficie lorda di pavimento è  $S_{lp} = 76,00$  mq e l'altezza del locale è 3,40 m.

Per congruità con l'aspetto esteriore, si può presumere che le finiture comprendano: pavimento in battuto di cemento; pareti e soffitto intonacati al rustico; porta dell'accesso in lamiera verniciata; finestra dotata di griglia anti intrusione, come si evince dalla documentazione fotografica contenuta nell'**ALLEGATO 07**.

L'immobile confina: a Nord con Particella la 470 di altra proprietà; a Est e a Sud con la Particella 1019 di altra proprietà; a Ovest con Vico I Regina Margherita.

Gli attuali dati catastali del magazzino sono: Foglio 4 Particella 1020 Sub 1; Categoria C/2; Classe 2; Consistenza 16 mq; Superficie catastale totale 16 mq; Rendita Euro 24,79; Indirizzo Via Regina Margherita snc Piano T. Intestati:

1. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietaria del terreno x 5/7;
2. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietario del terreno x 1/7;
3. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietario del terreno x 5/7;
4. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietaria del terreno x 1/7;
5. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietaria del terreno x 5/7;
6. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietaria del terreno x 1/7;
7. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietario del terreno x 1/7;
8. [REDACTED]  
Oneri comproprietario del terreno x 5/7;

9. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietario del terreno x 1/7;
10. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietario del terreno x 1/7;
11. [REDACTED]  
Oneri comproprietaria del terreno x 1/7;
12. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietaria del terreno x 1/7;
13. [REDACTED] Oneri  
comproprietario del terreno x 5/7;
14. [REDACTED]  
Oneri comproprietaria del terreno x 1/7;
15. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietaria del terreno x 1/7;
16. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri comproprietaria del terreno x 1/7;
17. [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà riservata ditta priva di titolo legale reso pubblico  
1000/1000
18. [REDACTED]  
[REDACTED] Oneri usufruttuaria parziale del terreno.

I suddetti dati sono desumibili dalla visura contenuta nell'**ALLEGATO 06**, al quale si rimanda per un'agevole individuazione della zona e per tutti i documenti ed elaborati grafici.

Il magazzino non gode di pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

**Quesito 04:**

*predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa*

*richiesta; acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità)*

In data 27/01/2022 il sottoscritto esperto ha effettuato ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate competente per territorio, inserendo le visure relative all'ultimo ventennio nell'**ALLEGATO 08**.

Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle sole formalità pregiudizievoli dell'ultimo ventennio.

1. ISCRIZIONE del 17/04/2014 – R.P. 155 R.G. 2031. Pubblico ufficiale Tribunale civile di Milano, Rep. n. 3271 del 02/02/2012. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazione n.272 del 05/05/2021 (Restrizione di beni).
2. ISCRIZIONE del 21/05/2014 – R.P. 184 R.G. 2729. Pubblico ufficiale Tribunale civile di Milano, Rep. n. 27480 del 25/10/2011. Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazione n.273 del 05/05/2021 (Restrizione di beni).
3. TRASCRIZIONE del 08/11/2021 – R.P. 5466 R.G. 6661. Pubblico ufficiale Tribunale civile di Crotone UNEP, Rep. n. 992 del 30/08/2021. Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda alle ispezioni ipotecarie, complete di eventuali annotazioni, contenute nell'**ALLEGATO 08**.

Ai fini della corretta identificazione dei beni pignorati, il sottoscritto ha acquisito per ciascuno dei tre lotti: estratti di mappa, planimetrie catastali ed estratti planimetrici da strumento urbanistico vigente.

In data 22/12/2021 ha inoltrato via pec all'Ufficio Urbanistica del Comune di Rocca di Neto la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica dei terreni e la copia del titolo autorizzativo del magazzino pignorati. Detta richiesta è stata protocollata col n. 10747 del 29/12/2021 (**ALLEGATO 09**). Alla data della definizione del presente elaborato peritale non è ancora giunta alcuna risposta dall'Ufficio interpellato. Tuttavia, i titoli di proprietà degli appezzamenti di terreno, acquisiti presso il rogante notaio dott. Riccardo Scornajenghi, contengono in appendice il relativo Certificato di destinazione urbanistica, tuttora valido. Detti certificati sono contenuti nell'**ALLEGATO 09**.

In data 22/12/2021 ha inoltrato via pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Strongoli la richiesta della copia del titolo autorizzativo dell'immobile pignorato. Detta richiesta è stata

protocollata col n. 13249 del 28/12/2021 (**ALLEGATO 10**). Alla data della definizione del presente elaborato peritale non è ancora giunta alcuna risposta dall'Ufficio interpellato.

In data 23/12/2021 ha inoltrato via e-mail al notaio Riccardo Scornajenghi la richiesta della copia dell'atto di compravendita dei terreni in Rocca di Neto pignorati. (**ALLEGATO 11**).

In data 23/12/2021 ha inoltrato al notaio Giulio Capocasale la richiesta della copia dell'atto di donazione dell'immobile in Strongoli pignorato. Detta richiesta è evasa in data 28/12/2021 (**ALLEGATO 12**).

Per quanto concerne il magazzino in Rocca di Neto, non è stato rinvenuto alcun titolo d'acquisto a favore del debitore, che risulta essere proprietà riservata priva di titolo legale reso pubblico.

***Quesito 05:***

***verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene***

**LOTTO 1**

La titolarità del bene individuato in Catasto terreni del Comune di Rocca di Neto al Foglio 14 Particella 681 e Particella 688 in capo al debitore [REDACTED] è verificata mediante l'Atto di compravendita del 23/02/2000, rep. n. 45311 racc. n. 15727, rogito del notaio Riccardo Scornajenghi (**ALLEGATO 11**) nel quale all'Art. 1 si legge che [REDACTED] vende al nipote in via collaterale [REDACTED] i suddetti appezzamenti di terreno. L'appezzamento di terreno Foglio 14 Particella 688 è pervenuto al venditore [REDACTED] mediante Atto di permuta del 23/02/2000, rep. n. 45310 racc. n. 15726, rogito del notaio Riccardo Scornajenghi (**ALLEGATO 11**) nel quale all'Art. 2 si legge che la Parrocchia Santa Maria delle Grazie "Monastero", a titolo di permuta cede [REDACTED] che a tal titolo acquista come bene personale, l'appezzamento di terreno sopra indicato. L'appezzamento di terreno Foglio 14 Particella 688 proviene dal frazionamento della Particella 625 di maggiore consistenza, avvenuto in data 28/12/1999, n. 5248.1/1999, in testa a [REDACTED], possessore per acquisto dall'ESAC, già Opera Valorizzazione Sila, Delibera del 24/10/1990, rep. n. 5722.

**LOTTO 2**

Esaminando la copia dell'Atto di donazione del 5 gennaio 2007, rep. n. 74385, racc. n. 23360 rogito del notaio Giulio Capocasale (**ALLEGATO 12**) dalla lettura dell'art. 1 della

seconda donazione si evince che la sig.ra

in parti uguali fra loro, l'immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Strongoli al Foglio 26 Particella 378 Sub 2, costituente il Lotto 2 pignorato. Pertanto, è verificata la titolarità delle quote del bene pignorato, nella misura di 1/5 della proprietà in testa a (bene personale) e 1/5 della proprietà in testa a (in regime di separazione dei beni).

Nell'art. 2 si legge che il fabbricato costituente il Lotto 2 è stato costruito dalla donante su terreno pervenutole mediante atto di compravendita del 13 dicembre 1969, rogito del notaio Aldo Cerrelli, registrato a Cirò il 23 dicembre 1969 al n. 924 e trascritto il 20 gennaio 1970 al n. 860 R.P.

Tale passaggio a ritroso è confermato dall'esame delle visure storiche del bene sia in Catasto fabbricati che in Catasto terreni (**ALLEGATO 04**).

### **LOTTO 3**

Dall'esame della visura catastale per soggetto indicato con (ALLEGATO 06) al quale è stato pignorato 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Rocca di Neto, identificata in Catasto fabbricati al Foglio 4 Particella 1020 Sub 1, costituente il LOTTO 3 in trattazione, si evince che il soggetto indicato, nel territorio della Provincia di Crotone, è intestatario di un immobile censito in Catasto fabbricati del Comune di Strongoli, coincidente col LOTTO 2 e di un immobile censito in Catasto terreni del Comune di Rocca di Neto al Foglio 11 Particella 78. Da detto documento (non probatorio) non risulta essere intestatario del LOTTO 3.

Dall'esame della visura storica per immobile identificato in Catasto fabbricati del Comune di Rocca di Neto al Foglio 4 Particella 1020 Sub 1 (**ALLEGATO 06**), questo risulta essere intestato a:

- n. 16 diversi soggetti con motivazione "Oneri comproprietaria del terreno", ciascuno con diverse quote la cui somma fornisce una somma superiore all'unità;
- altro soggetto con motivazione "Oneri usufruttuaria parziale del terreno";
- con la motivazione "Proprietà ris. ditta priva di titolo legale reso pubblico 1000/1000".

Quest'ultima fattispecie di motivazione si presenta esclusivamente nel caso in cui la ditta da intestare al catasto urbano sia dichiarata, dalle parti interessate, priva di titolo legale reso

pubblico. Cioè, l'intestatario ha prodotto un documento non reso pubblico ma che è stato sufficiente per intestare catastalmente l'immobile. Tuttavia, il catasto italiano non è probatorio. È esclusivamente l'atto pubblico, vale a dire l'atto notarile o la sentenza, a determinare il vero trasferimento del diritto di proprietà. Pertanto, occorre recuperare il titolo che da diritto alla proprietà. I possibili sono: contratto di acquisto, atto di donazione, accettazione dell'eredità, sentenza che decide la controversia tra due soggetti sulla proprietà dell'immobile, sentenza che stabilisce la divisione dell'eredità o della comunione di beni tra più comproprietari, sentenza che stabilisce l'usucapione su un immobile. Ognuno di questi atti rispecchia una diversa modalità con la quale si diventa proprietari.

Dall'esame della suddetta visura storica si evince che l'immobile Foglio 4 Particella 1020 Sub 1 è stato costituito in data 10/12/2003, prot. n. CZ0223134 (n.3044.1/2003).

Nella Certificazione notarile del 19/11/2021 a firma del dott. Trotta Antonio (in atti) si legge che l'immobile in trattazione è stato probabilmente edificato dall'esecutato in adiacenza al terreno distinto dalla Particella 470, venuto in possesso dello stesso esecutato [REDACTED] [REDACTED] mediante donazione accettata, rogito del notaio Aldo Cerrelli in data 10/12/1980 e trascritto il 09/01/1981 al n. 470/499, da potere [REDACTED] [REDACTED]. Non si rilevano atti trascritti relativi alla Particella 1020.

**Quesito 06:**

***accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato***

Le descrizioni dei lotti 1, 2 e 3 all'attualità riportate al punto **Quesito 03** coincidono con quelle contenute nel pignoramento. I dati in esso indicati consentono l'individuazione dei beni.

**Quesito 07:**

***proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;***

La visura e la planimetria catastale dell'immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Strongoli al Foglio 26 Particella 378 Sub 2, costituente il Lotto 2 e contenute nell'**ALLEGATO 04**, non illustrano fedelmente la consistenza e la conformazione dell'immobile allo stato attuale. Questo è rappresentato graficamente in modo appropriato dalle piante dei tre piani che lo costituiscono, elaborate dal sottoscritto *ES* sulla scorta di rilievo eseguito in sede di accesso, contenute nello stesso allegato. Pertanto, l'immobile non è regolarmente accatastrato. Le variazioni per l'aggiornamento del catasto hanno un costo tale da richiedere espreso incarico da parte del G.E. Infatti, possono essere effettuate solo a seguito dell'espletamento di una pratica di sanatoria edilizia.

***Quesito 08:***

***indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale***

**LOTTO 1.**

Dal certificato di destinazione urbanistica contenuto nell'**ALLEGATO 09** si evince che una superficie di circa 914 m<sup>2</sup> di complessivi 1.049 m<sup>2</sup> dell'appezzamento distinto in Catasto terreni del Comune di Rocca di Neto al Foglio 14 Particella 681 e tutta la superficie di 39 m<sup>2</sup> della Particella 688 ricadono in *Zona parzialmente edificata da completare C1*, soggetta alle disposizioni previste dall'*Art. 27* delle Norme di attuazione del vigente P.R.G. Queste prevedono tra le altre, le seguenti limitazioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 2,5 \text{ mc/mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f = 0,85 \text{ mq/mq}$
- Minima distanza tra i fabbricati:  $D_e = 10 \text{ m}$
- Minima distanza dai confini:  $D_c = 5 \text{ m}$
- Altezza massima:  $H = 16 \text{ m}$

**LOTTO 2**

Come si evince dall'estratto planimetrico dalla Tav. P.4 D del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Strongoli contenuto nell'**ALLEGATO 04**, il fabbricato ricade in Ambiti Urbani Consolidati (AC) soggetti alle disposizioni elencate dall'art. 157 all'art. 161.

Tali parti del territorio sono urbanizzate totalmente o parzialmente edificate con continuità e presentano un adeguato livello di urbanizzazioni primarie e secondarie. Per gli ambiti AC sono definite le seguenti politiche e obiettivi da perseguire:

- mantenimento e qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali;
- miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano;
- qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti;

- equilibrata integrazione tra funzione abitativa e attività economiche e sociali con essa compatibili.

Gli ambiti consolidati coincidono con le zone del territorio destinate prevalentemente alla residenza.

### **LOTTO 3**

Come si evince dall'estratto planimetrico dalla Tav. 7.b del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Rocca di Neto contenuto nell'**ALLEGATO 06**, il fabbricato ricade in Zona edificata di interesse storico-ambientale A2, soggetta alle disposizioni elencate nell'art. 29, che richiama l'art. 27 riguardante le zone residenziali.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. Pertanto, in tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso; caserme o istituti di pena, aventi capacità superiore a 50 conviventi; industrie; laboratori per l'artigianato produttivo o di servizio avente macchinari che producono esito sonoro superiore a 60 db od odore molesto; stalle, scuderie, porcilaie, pollai; ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Gli edifici già esistenti nelle zone residenziali ed aventi le destinazioni d'uso escluse potranno essere mantenuti ma, se demoliti, potranno essere sostituiti solo con costruzioni aventi caratteristiche e destinazioni d'uso compatibili con la normativa di zona.

#### ***Quesito 09:***

***indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7)***

## **LOTTO 2**

Esaminando la copia dell'Atto di donazione del 5 gennaio 2007, rep. n. 74385, racc. n. 23360 rogito del notaio Giulio Capocasale (**ALLEGATO 12**) dalla lettura dell'art. 3 della seconda donazione, si evince che il fabbricato distinto in Catasto fabbricati del Comune di Strongoli al Foglio 26 Particella 378 donato dalla sig.ra [REDACTED] ai propri cinque figli è stato costruito senza le prescritte autorizzazioni amministrative. Le parti costituite dichiarano che è stata inoltrata l'istanza di sanatoria degli abusi edilizi presso il Comune di Strongoli in data 01/04/1986, prot. n. 2312, completa di attestazione del versamento dell'oblazione dovuta. Tuttavia, le parti dichiarano che il Comune non ha ancora provveduto ad emettere il provvedimento di sanatoria nei termini prescritti, anche se l'istanza è conforme alle leggi e non sussistono preclusioni. Inoltre, si dichiara che eventuali conguagli o integrazioni di oblazioni e di oneri concessori richiesti o dovuti, rimarranno a carico della donante.

La richiesta della copia del titolo autorizzativo dell'immobile pignorato al competente ufficio del Comune di Strongoli, protocollata col n. 13249 del 28/12/2021 (**ALLEGATO 10**), alla data della definizione del presente elaborato peritale non è ancora stata evasa.

Se è vero che non sussistono presupposti per contestare le dichiarazioni rese in sede di stipula dell'Atto di donazione, d'altro canto l'immobile si presenta difforme e ampliato rispetto alla planimetria catastale e c'è da presumere che le modifiche e l'ampliamento siano avvenute in assenza di titoli autorizzativi. Tuttavia, l'immobile si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380. Gli eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere sono stimabili in € 6.000,00.

## **LOTTO 3**

La richiesta della copia del titolo autorizzativo dell'immobile pignorato al competente ufficio del Comune di Rocca di Neto, protocollata col n. 10747 del 29/12/2021 (**ALLEGATO 09**), alla data della definizione del presente elaborato peritale non è stata ancora evasa. L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380. Gli eventuali costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni da corrispondere, trattandosi di immobile di piccole dimensioni destinato a deposito, sono stimabili in € 1.000,00.

### ***Quesito 10:***

***dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa***

***autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale***

I beni pignorati sono stati suddivisi nei tre lotti precedentemente indicati, non utilmente divisibili in ulteriori lotti, date le consistenze e conformazioni. In particolare il LOTTO 2, costituito dai 2/5 della piena proprietà del fabbricato sito in Strongoli Marina, è stato formato sommando le due quote di 1/5 della piena proprietà spettanti a ciascuno dei due debitori. Questo perché è più interessante, dal punto di vista commerciale, un immobile caratterizzato da un minor numero di comproprietari.

***Quesito 11:***

***dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078***

## **LOTTO 2**

L'appartamento che costituisce il fabbricato in Strongoli Marina pignorato pro quota non è utilmente divisibile in natura, essendo dotato di un unico ingresso ed essendo caratterizzato da zona giorno e zona notte su due piani serviti da un'unica scala. Pertanto, è conveniente mantenere le attuali quote dei tre comproprietari non eseguiti, ciascuna pari a 1/5 della piena proprietà e porre in vendita i restanti 2/5 spettanti ai due debitori. Infatti, la vendita forzosa dell'intera proprietà produrrebbe un ricavo inferiore a quello ottenibile in regime di libero mercato e dovendo riconoscere un conguaglio pari a 1/5 del valore della piena proprietà ciascuno dei tre comproprietari non eseguiti, è sconsigliabile la vendita forzosa dell'intera proprietà.

***Quesito 12:***

***accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati***

*contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio*

### **LOTTO 1**

In sede di sopralluogo il terreno è risultato parzialmente recintato, non presidiato e libero. Il titolo legittimante il possesso dei beni pignorati è l'Atto di compravendita del 23/02/2000, rep. n. 45311 racc. n. 15727, rogito del notaio Riccardo Scornajenghi (ALLEGATO 11). La data è anteriore alla trascrizione del pignoramento.

### **LOTTO 2**

In sede di sopralluogo, l'appartamento è risultato ammobiliato e non occupato da persone. Il debitore comproprietario [REDACTED], che ha consentito l'accesso in fase di sopralluogo, ne detiene le chiavi. Da informazioni da egli fornite, l'appartamento è utilizzato solo nel periodo estivo dai comproprietari e dai loro familiari.

Il titolo legittimante il possesso del bene pignorato è l'Atto di donazione del 5 gennaio 2007, rep. n. 74385, racc. n. 23360 rogito del notaio Giulio Capocasale (ALLEGATO 12). La data è anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza.

### **LOTTO 3**

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno del magazzino, perché non di proprietà degli esecutati, come dichiarato dal debitore [REDACTED]. Tale affermazione trova conferma nell'impossibilità di reperire un titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati.

#### ***Quesito 13:***

***ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale***

Non ricorre l'ipotesi contenuta nel quesito.

#### ***Quesito 14:***

***indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o***

*risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

Sui beni pignorati non esistono vincoli, oneri e diritti dei tipi sopra indicati.

**Quesito 15:**

*determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.)*

**LOTTO 1**

Con l'*Extraction Method*, coincidente formalmente col *Metodo del valore di trasformazione*, il valore di mercato di un terreno edificabile " $V_T$ " si ottiene moltiplicando il valore dell'edificio " $V$ " che potrebbe essere realizzato (nel caso in esame anch'esso da stimare) per il coefficiente " $c$ " che rappresenta l'incidenza statistica del valore dell'area rispetto al valore dell'edificio (*rapporto complementare del terreno edificato*). Tale coefficiente dipende da diversi parametri riguardanti l'area, tra i quali l'ubicazione, la raggiungibilità, gli indici e le prescrizioni del P.R.G., la morfologia del terreno, la panoramicità e salubrità, il contesto sociale, ecc.

Visto che il mercato immobiliare è fiacco, che l'offerta di immobili supera la richiesta, che i valori degli immobili sono inferiori ai costi di costruzione attuali, l'interesse per il terreno in trattazione è limitato ai soli potenziali acquirenti eventualmente interessati a realizzare un fabbricato di civile abitazione rispondente a particolari requisiti. In particolare, vista l'estensione dell'appezzamento di terreno e la tipologia dei fabbricati limitrofi, l'erigendo fabbricato potrà avere le caratteristiche di una villa. La valutazione di detto potenziale fabbricato può essere effettuata assegnandogli quale valore di mercato il solo costo di costruzione.

Conformemente al Certificato di destinazione urbanistica, ricadono in zona edificabile circa 914 m<sup>2</sup> di complessivi 1.049 m<sup>2</sup> dell'appezzamento distinto in Catasto terreni del Comune di Rocca di Neto al Foglio 14 Particella 681 e tutta la superficie di 39 m<sup>2</sup> della Particella 688, per un totale di 953 m<sup>2</sup>. L'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale stabilisce, per l'area in cui ricade il terreno, l'Indice di fabbricabilità fondiaria:  $I_f = 2,5$  mc/mq. Pertanto, potrebbe realizzarsi un fabbricato di volumetria  $V$  pari al seguente prodotto:

$$V = 2,50 \times 953,000 = 2.382,50 \text{ m}^3$$

Per volumetrie comprese tra 1.000 m<sup>3</sup> e 3.000 m<sup>3</sup>, il costo di costruzione di edifici residenziali signorili, ville e villini semplici è di circa 430 €/m<sup>3</sup> (fonte: *Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti conservatori della Provincia di Grosseto*). Pertanto, il costo di costruzione  $C_c$  di un ipotetico erigendo fabbricato avente le caratteristiche tipologiche dette è dato dal seguente prodotto:

$$C_c = 2.382,50 \times 430,000 = \text{€ } 1.024.475,00$$

Il rapporto complementare "c", incidenza statistica del valore dell'area rispetto al valore dell'edificio, può essere stimato mediante il prodotto dei seguenti coefficienti che tengono conto dei fattori riguardanti il terreno e il mercato anomalo:

DESCRIZIONE INCIDENZA	COEFF.
Incidenza statistica ordinaria	0,25
Posizione del lotto:semiperiferica	0,90
Indice di edificabilità: compreso tra 1 e 3 mc/mq	0,95
Dislivello del fondo: elevato	0,50
Natura del terreno: necessita di drenaggi	0,90
Facilità di accesso: da un solo lato perimetrale	0,90
Adeguate destinazioni: solo abitativa	0,80
Incidenza statistica risultante: c =	0,07

Con i dati in possesso, il valore  $V_T$  del **LOTTO 1** in trattazione si ricava dal seguente prodotto:

$$V_T = 0,07 \times 1.024.475,000 = \underline{\underline{\text{€ } 71.713,25}}$$

Per individuare il *Prezzo base d'asta (PBA)*, detto anche *Valore di vendita giudiziaria FJV (Forced Judicial Value)* del lotto staggito, occorre effettuare adeguamenti e correzioni della stima del Valore  $V_T$ .

Si ritiene congrua una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per tenere conto della scarsa richiesta di immobili del genere. Risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del Valore di mercato:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della	15%	x	€ 71.713,25	=	€ 10.756,99
<b>SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:</b>					€ 10.756,99

Il *valore di vendita giudiziaria* in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = \text{€ } 71.713,25 - \text{€ } 10.756,99 = \text{€ } 60.956,26$$

Arrotondando la precedente differenza, il *Valore di vendita giudiziaria FJV* del **LOTTO 1** è:

$$FJV = \text{€ } 61.000,00$$

**(diconsi Euro sessantunomila / 00)**

## **LOTTO 2**

Per l'immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Strongoli al Foglio 26 Particella 378 Sub 2, si adotta il *metodo di stima comparativa (o di mercato)*, basata sulla comparazione ed il confronto dell'immobile da stimare con altre unità della zona. Si analizzano in modo particolare le analogie o le similitudini tra un immobile e l'altro, tenendo presente l'andamento di mercato.

La zona non è particolarmente ricercata e il mercato immobiliare è molto fiacco, perché l'offerta supera sensibilmente la richiesta. Infatti, il valore unitario  $V_u$  degli immobili è significativamente inferiore all'attuale costo di costruzione unitario  $C_u$ .

Da indagini di mercato svolte, risulta che il valore unitario  $V_u$  di immobili in condizioni ordinarie simili a quello in trattazione, varia da 600 €/mq a 900 €/mq, a seconda delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Col metodo sopra indicato, il valore di mercato, detto **OMV** (*Open Market Value*) degli immobili è dato dal prodotto tra il valore unitario  $V_u$  opportunamente individuato e la superficie commerciale vendibile **SCV** espressa in metri quadri, determinata secondo norme codificate.

Per verifica, i risultati ottenuti sono confrontati con le quotazioni immobiliari per ambito territoriale omogeneo (*zona OMI*) pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate*, che individuano per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. La più recente tabella delle quotazioni immobiliari nella zona in esame riporta per la tipologia "*Abitazioni civili*" in stato conservativo "*Normale*", confrontabile con l'appartamento in trattazione, valori di mercato variabili da 630 €/mq a 810 €/mq.

Come dato di partenza per la valutazione, si assume il valore unitario medio  $V_m = 750,00$  €/mq compreso tra il valore minimo e il valore massimo di indagine di mercato rilevati in zona. Per tenere conto dei fattori che influiscono sul valore unitario  $V_u$ , si determina il coefficiente correttivo K, dato dal prodotto dei rispettivi coefficienti di merito relativi alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'immobile in esso inserito, riportati nella seguente tabella:

CARATTERISTICA	COEFF.
<b>FATTORI POSIZIONALI</b>	
Distanza dai servizi pubblici e commerciali	0,98
Possibilità di parcheggio	1,05
<b>CARATT. INTRINS. EDIFICIO</b>	
Vetustà	0,98
Qualità strutture, materiali e impianti	1,00
Densità abitativa	1,00
<b>CARATT. INTRINS. UNITA' IMMOB.</b>	
Fattore di superficie	0,95
Esposizione su tutti i lati	1,05
Piano primo non servito da ascensore	0,98
Stato di manutenzione	1,00
Grado finiture	1,00
Dotazione impiantistica	1,00
Suddivisione spazi interni	1,00
Luminosità	1,00
Piena proprietà condivisa	0,95
<b>K RISULTANTE</b>	<b>0,94</b>

Di conseguenza, il valore unitario da applicare all'appartamento in trattazione è dato dal seguente prodotto:

$$V_u = 750,00 \times 0,94 = 705,00 \text{ €/m}^2$$

Tale valore unitario  $V_u$  è in linea con le rilevazioni dell'*Agenzia delle Entrate*.

Per la determinazione della consistenza (superficie commerciale vendibile **SCV**) si fa riferimento al *D.P.R. n. 138/98, allegato C*, e alla norma *UNI 10750:2005* sostituita dal 1°

gennaio 2011 dalla norma *UNI EN 15733/201*, facendo riferimento alle misurazioni così come constatate nella realtà dei luoghi ed indicate negli elaborati planimetrici.

Nel seguente quadro sono riportate: la superficie lorda di pavimento, le superfici delle pertinenze esclusive con i relativi coefficienti di omogeneizzazione; la risultante superficie commerciale vendibile **SCV**.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.
Superficie lorda di pavimento Slp Piano T	132,40	1,00	132,40
Superficie non residenziale Snr Piano T	58,50	0,60	35,10
Superficie corte di pertinenza	350,50	0,10	35,05
Superficie box auto	16,80	0,60	10,08
Superficie locale caldaia	2,20	0,40	0,88
Superficie lorda di pavimento Slp Piano 1	165,60	1,00	165,60
Superficie non residenziale Snr Piano 1	31,60	0,60	18,96
Superficie lorda di pavimento Slp Piano 2	157,60	0,75	118,20
Superficie non residenziale Snr Piano 2	11,20	0,40	4,48
<b>Superficie commerciale vendibile SCV:</b>			<b>520,75</b>

Con i dati in possesso, il valore di mercato dell'appartamento si ricava dal seguente prodotto:

$$OMV = 705,00 \times 521 = \text{€ } 367.128,75$$

Pertanto, arrotondando il precedente prodotto, si stima che **il valore di mercato OMV** dell'intero immobile è:

$$OMV = \text{€ } 367.000,00$$

Il valore del **LOTTO 2**, costituito dai 2/5 della piena proprietà dell'immobile in trattazione, è pari al 40% del valore di mercato *OMV* precedentemente stimato ed è dato dal seguente prodotto:

$$Vnp = 367.000,00 \times 0,40 = \text{€ } 146.800,00$$

Pertanto, si stima che **il valore di mercato del LOTTO 2** è:

$$Vnp = 146.800,00$$

Per individuare il *Prezzo base d'asta (PBA)*, detto anche **Valore di vendita giudiziaria FJV (Forced Judicial Value)** del lotto staggito, occorre effettuare adeguamenti e correzioni della stima del Valore di mercato **Vnp**.

Si ritiene congrua una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale. Le spese per la pratica di sanatoria sono stimate pari a € 6.000,00.

Risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del Valore di mercato:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della	15%	x	€ 146.800,00	=	€ 22.020,00
Spese per eventuale perfezionamento pratica					€ 6.000,00
<b>SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:</b>					<b>€ 28.020,00</b>

Il *valore di vendita giudiziaria* in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = € 146.800,00 - € 28.020,00 = € 118.780,00$$

Arrotondando la precedente differenza, il *Valore di vendita giudiziaria FJV* del LOTTO 2 è:

$$FJV = € 118.800,00$$

**(diconsi Euro centodiciottomilaottocento / 00)**

### **LOTTO 3**

Per l'immobile distinto in Catasto fabbricati del Comune di Rocca di Neto al Foglio 4 Particella 1020 Sub 1, si adotta il *metodo di stima comparativa (o di mercato)*, basata sulla comparazione ed il confronto dell'immobile da stimare con altre unità della zona. Si analizzano in modo particolare le analogie o le similitudini tra un immobile e l'altro, tenendo presente l'andamento di mercato.

La zona non è ricercata e il mercato immobiliare è molto fiacco, perché l'offerta supera sensibilmente la richiesta. Infatti, il valore unitario  $V_u$  degli immobili è significativamente inferiore all'attuale costo di costruzione unitario  $C_u$ .

Da indagini di mercato svolte, risulta che il valore unitario  $V_u$  di immobili in condizioni ordinarie simili a quello in trattazione, varia da 400 €/mq a 600 €/mq, a seconda delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Col metodo sopra indicato, il valore di mercato, detto *OMV (Open Market Value)* degli immobili è dato dal prodotto tra il valore unitario  $V_u$  opportunamente individuato e la superficie commerciale vendibile *SCV* espressa in metri quadri, determinata secondo norme codificate.

Per verifica, i risultati ottenuti sono confrontati con le quotazioni immobiliari per ambito territoriale omogeneo (*zona OMI*) pubblicate dall'*Agenzia delle Entrate*, che individuano per ciascuna tipologia immobiliare un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo per unità di superficie, riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. La più recente tabella delle quotazioni immobiliari nella zona in esame riporta per la tipologia "*Negozi*" in stato conservativo "*Normale*", confrontabile col magazzino in trattazione, valori di mercato variabili da 480 €/mq a 610 €/mq.

Come dato di partenza per la valutazione, visto che il magazzino in esame non è propriamente un negozio, ma avendone solo le potenzialità, si assume il valore unitario medio  $V_m = 500,00$  €/mq. Per tenere conto dei fattori che influiscono sul valore unitario  $V_u$ , si determina il coefficiente correttivo K, dato dal prodotto dei rispettivi coefficienti di merito relativi alle caratteristiche della zona, dell'edificio e dell'immobile in esso inserito, riportati nella seguente tabella:

CARATTERISTICA	COEFF.
FATTORI POSIZIONALI	
Distanza dai servizi pubblici e commercial	1,00
Possibilità di parcheggio	0,95
CARATT. INTRINS. EDIFICIO	
Vetustà	0,95
Qualità strutture, materiali e impianti	0,95
CARATT. INTRINS. UNITA' IMMOB.	
Fattore di superficie	1,00
Stato di manutenzione	0,98
Grado finiture	0,95
Dotazione impiantistica	0,95
<b>K RISULTANTE</b>	<b>0,76</b>

Di conseguenza, il valore unitario da applicare al magazzino in trattazione è dato dal seguente prodotto:

$$V_u = 500,00 \times 0,76 = 380,00 \text{ €/m}^2$$

Tale valore unitario  $V_u$  è in linea con le rilevazioni dell'*Agenzia delle Entrate*.

La superficie commerciale vendibile **SCV** è data nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE COMM.
Superficie lorda di pavimento SLP	16,00	1,00	16,00
<b>Superficie commerciale vendibile SCV:</b>			<b>16,00</b>

Con i dati in possesso, il valore di mercato del magazzino si ricava dal seguente prodotto:

$$OMV = 380,00 \times 16 = \text{€ } 6.080,00$$

Pertanto, arrotondando il precedente prodotto, si stima che il **valore di mercato OMV** del magazzino è:

$$OMV = \text{€ } 6.000,00$$

Per individuare il **Valore di vendita giudiziaria FJV** del lotto staggito, occorre effettuare adeguamenti e correzioni della stima del Valore di mercato **OMV**.

Si ritiene congrua una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale. Le spese per un'eventualmente pratica di sanatoria sono stimate pari a € 1.000,00.

Risulta il seguente quadro di adeguamento e correzione della stima del Valore di mercato:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della	15%	x	€ 6.000,00	=	€ 900,00
Spese per eventuale pratica di sanatoria					€ 1.000,00
<b>SOMMA RIDUZIONI E DETRAZIONI:</b>					<b>€ 1.900,00</b>

Il *valore di vendita giudiziaria* in trattazione, al netto delle riduzioni e detrazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è dato dalla seguente differenza:

$$FJV = € 6.000,00 - € 1.900,00 = € 4.100,00$$

*Il Valore di vendita giudiziaria FJV* del LOTTO 3 è:

$$FJV = € 4.100,00$$

**(diconsi Euro quattromilacento / 00)**

**Quesito 16:**

*informi 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 (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.)*

**LOTTO 2**

Per il fabbricato in trattazione non è stata costituita alcuna amministrazione condominiale. Le spese fisse di gestione sono inferiori alle usuali per fabbricati di paragonabile estensione, perché saltuariamente abitato e possono essere stimate in € 500,00 annue.

**LOTTO 3**

Per il fabbricato in trattazione non è stata costituita alcuna amministrazione condominiale. Le spese fisse di gestione sono minime e del tutto trascurabili.

**Quesito 17:**

*restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti*

Il presente elaborato peritale rappresenta la risposta alla richiesta.

**Quesito 18:**

*invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria)*

La presente relazione e gli allegati che la compongono, sono trasmessi a mezzo *pec* al creditore precedente e al custode. Per quanto concerne i debitori ancora non costituiti, da informazioni assunte si avvalgono dell'assistenza dell'avv. Manica Elio del Foro di Crotone. Pertanto, la presente relazione e gli allegati che la compongono sono trasmessi all'indirizzo di posta elettronica *avv.eliomanica@gmail.com*.

**Quesito 19:**

*intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede*

La richiesta sarà regolarmente osservata.

**Quesito 20:**

*depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, esclusivamente in forma elettronica: in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.*

La richiesta sarà regolarmente osservata.

**Quesito 21:**

*allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi)*

La richiesta è regolarmente osservata. Si confronti l'ultimo paragrafo *Allegati e loro contenuti*.

**Quesito 22:**

*allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*

La richiesta è regolarmente osservata. Si confronti l'ultimo paragrafo *Allegati e loro contenuti*.

**Quesito 23:**

*provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email (non pec) entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E. (emmanuele.agostini@giustizia.it), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento*

La richiesta sarà regolarmente osservata.

**Allegati e loro contenuti**

- **ALLEGATO 01.** Comunicazione di primo accesso; Verbale di primo accesso; Certificato di residenza; Verbale di secondo accesso.
- **ALLEGATO 02.** LOTTO 1: Visure storiche catastali; Estratto di mappa catastale.
- **ALLEGATO 03:** LOTTO 1: Documentazione fotografica.
- **ALLEGATO 04.** LOTTO 2: Visure storiche catastali del fabbricato; Planimetria catastale; Estratto di mappa catastale; Visure storiche catastali del terreno prima dell'edificazione; Estratto da tavola di zonizzazione PSC; Piante dei piani terra, primo e secondo, restituzione grafica del rilievo planimetrico del fabbricato effettuato.
- **ALLEGATO 05:** LOTTO 2: Documentazione fotografica.
- **ALLEGATO 06.** LOTTO 3: Visure storiche catastali del fabbricato; Planimetria catastale; Estratto di mappa catastale; Visure catastali per soggetto; Estratto dalla tavola di zonizzazione PRG; Attestazione visita presso Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro.
- **ALLEGATO 07.** LOTTO 3: Documentazione fotografica.

- **ALLEGATO 08.** Visure ipotecarie relative agli immobili staggiti.
- **ALLEGATO 09.** LOTTO 1 e LOTTO 3: Richiesta accesso documenti amministrativi al Comune di Rocca di Neto; Certificato di destinazione urbanistica dei terreni in Rocca di Neto.
- **ALLEGATO 10.** LOTTO 2: Richiesta accesso documenti amministrativi al Comune di Strongoli.
- **ALLEGATO 11.** LOTTO 1: Richiesta accesso atti notarili al dott. Scornajenghi; Copie atti di compravendita e permuta terreni staggiti.
- **ALLEGATO 12.** LOTTO 2: Richiesta accesso atti notarili al dott. Capocasale; Copia atto di donazione;

Crotone, 2 febbraio 2022

*L'Esperto stimatore*  
ing. Roberto TAVERNITI