

TRIBUNALE DI CATANZARO

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 156/2015 r.g.espr.

Promosso dal creditore procede

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

vs

XXXXXX [REDACTED]

RELAZIONE FINALE E VALUTAZIONE DEI SITI

RELATIVA AI BENI IMMOBILIARI

Appezamento di terreno sito in comune di Isca sullo Ionio, censito al N.C.T. del detto Comune con i seguenti dati catastali: al Foglio 5 con le seguenti particelle - Mapp. 423 di Ha 0.11.50, uliveto di 3" classe, RDE. 2,38 RAE. 3,86; Mapp. 426 di Ha 2.37.70, uliveto di 3" classe, RDE 49,10 RAE. 79,80; Mapp. 429 di Ha 0.47.90, uliveto di 2" classe, RDE 21,03 RAE. 18,55; Mapp. 401 di Ha 0.50.80, pascolo cespuglioso di classe Unica, RDE 1,31 RAE. 0,79; Mapp. 510 di Ha 0.93.13, uliveto di 3" classe, RDE 19,24 RAE. 31,26, confinante con proprietà XXXXXX Pasquale, proprietà XXXXXX Antonio, proprietà Curia Arcivescovile, strada comunale, salvo altri.

Locale magazzino sito in Comune di Isca sullo Ionio alla Località Campanaria snc, posto al piano terra, censito nel N.C.E.U. del detto Comune, con i seguenti dati catastali e particelle: Fgl. 5 Mapp. 511 sub. 1 Località Campanaria Piano T Z.c. 2" Cat. C2 Cl. 2 Consistenza Mq. 138 R.C.E. 106,91, confinante con proprietà XXXXXX Pasquale, proprietà XXXXXX Antonio, proprietà Curia Arcivescovile, strada comunale, salvo altri.

Porzione immobiliare, ancora in corso di costruzione di circa metri quadrati 150 (centocinquanta) sita in Comune di Isca sullo Ionio alla Località Campanaria snc, posta al piano primo, censita nel N.C.E.U. del detto Comune con i seguenti dati catastali e particelle: Fgl. 5 Mapp. 511 sub. 2, Piano 1 unità in corso di costruzione, confinante con proprietà XXXXXX Pasquale, proprietà XXXXXX Antonio, proprietà Curia Arcivescovile, strada comunale salvo altri 2



precedente
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
Vs
XXXXXX
BRUNO + 2

VALUTAZIONE SITI AGGIORNATA AL 2024

RELATIVA AI BENI IMMOBILIARI

Appartamento in Comune di Isca sullo Ionio Località Marvizzasiti s.n.c., posto al piano secondo censito nel N.C.E.U. del detto Comune con i seguenti dati catastali e particelle: Fgl 24 Mapp. 351 sub 13 Loc. Marvizzasiti Piano secondo Z.c. 3 Cat. A3 Cl.2 vani 6,5 R.C.E. 288,70 confinante con proprietà Portaro, con area adibita a verde pubblico, con strada lottizzazione s.a..

Locale deposito in Comune di Isca sullo Ionio Località Marvizzasiti, posto al piano seminterrato censito nel N.C.E.U. del detto Comune con i seguenti dati catastali e particelle: Fgl 24 Mapp. 351 sub 7 Loc. Marvizzasiti Piano S1 Z.c. 3 Cat. C2 Cl.2 consistenza mq. 25 R.C.E. 21,95 confinante con proprietà Varano con strada lottizzazione corridoio condominiale, s.aS



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara DI CREDICO

Il Consulente Tecnico
Dott. Arch. Salvatore Veraldi



INTRODUZIONE

PREMESSA

Con provvedimento del Giudice del Tribunale di Catanzaro - Sezione Esecuzione Immobiliari - Dott.ssa Chiara Di Credico, notificato dalla cancelleria in data 3 dicembre 2024 oltre al Verbale del Giudice Dott.ssa Chiara Di Credico in data 8 maggio 2025, il sottoscritto Arch. Salvatore Veraldi, con studio tecnico in Catanzaro, Contrada Casello n. 34, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Catanzaro col n° 969, tel. 368 3675613, P.E.C. s.veraldi@archiworldpec.it avente partita Iva n. 03929950792 viene nominato C.T.U. per la valutazione dei beni richiamati dagli estremi dell'atto di pignoramento oltre alla rivalutazione economica della perizia presentata in data 15 novembre 2015 secondo le prescrizioni del Giudice riportati durante l'ultimo Verbale.

La relazione sugli immobili da valutare si svilupperà previo **CONTROLLO PRELIMINARE** sulla completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. in riferimento alle unità ubicate in località Campanaria del Comune di Isca sullo Ionio. In seguito a suddetto controllo e, in virtù dell'esito relativo agli atti e ai documenti del fascicolo telematico, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali in modo da verificata la congruità o meno degli immobili oltre alle specifiche richieste, lo scrivente si ritiene in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute in modo da redigere e ultimare la relazione.

Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia Convenzionata o agevolata)

La procedura esecutiva risulta valida perché il creditore non ha dato alcuna comunicazione in base alla sopra citata legge e tale immobile non è stato mai finanziato in regime di edilizia pubblica convenzionata.

OPERAZIONI PERITALI E ACQUISIZIONE DEI DOCUMENTI

In virtù del Provvedimento Integrativo riguardo la stima dei beni da pignorare facente parte della Procedura Esecutiva n. 156/2015 il sottoscritto nella qualità di Esperto C.T.U.:

ha verificato, preminentemente, lo stato complessivo degli immobili pignorati nel 2015 in data 15

novembre dando una valutazione aggiornata delle suddette unità (cfr. Allegato 3);

si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Catasto allo scopo di reperire la documentazione e acquisire le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 4). La documentazione reperita in Ufficio è stata la seguente:

Visure catastali e storiche immobili Fabbricati Foglio 5 p.lle 511 sub 1 e sub 2, Terreni Foglio 5 p.lle 401,426,426,429 e 510, indicate nell'atto di pignoramento.

Estratto di mappa scala 1: 2000 del Comune di Isca sullo Ionio (CZ) con indicazioni degli immobili. Planimetrie catastali scala 1:200 degli immobili censiti al Foglio 5 p.lle 511 sub 1 e 2;

si è recato, nel termine telefonico fissato, presso gli immobili siti in Località Campanaria di Isca sullo Ionio (CZ) e alla presenza dell'esecutato ha identificato il complesso immobiliare, oggetto della presente relazione, dando inizio al primo sopralluogo avvenuto in data 8 dicembre 2024 come da verbale n. 2 allegato alla procedura (cfr. Allegato 3) e verificare se le stesse strutture immobiliari siano occupati da terzi o dall' esecutato. Durante l'accesso è stato possibile, attraverso la consultazione delle visure catastali e gli estratti di mappa del medesimo comune per accertare la veridicità dei documenti acquisiti e accertare la consistenza attuale mediante rilievo fotografico interno ed esterno da cui ha estrapolato le foto ritenute più significative (cfr. Allegato 1) in appoggio alla rappresentazione planimetrica. E' stata eseguita anche la verifica dei terreni e la loro predisposizione produttiva;

in data 12 febbraio 2025 come da verbale allegato n. 4 (cfr. Allegato 3) concordata telefonicamente col Custode Giudiziario ha ultimato la visita dei luoghi effettuando le misurazioni con l'ausilio della rullina metrica tradizionale e di quella elettronica, sviluppando in un secondo momento il rilievo digitale in versione Autocad 18 (cfr. Allegato 2) e provvedendo a redigere le varie planimetrie. In occasione del sopralluogo è stato fatto il rilievo materico dei serramenti, delle murature, dei solai e dei pavimenti rilevando tuttavia l'assenza dei libretti impiantistici in modo da valutare la corretta esecuzione delle opere soprattutto alla luce della efficienza energetica prevista dal d.P.R. 74/2013;

si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isca sullo Ionio Sezione Progetti come sanciscono i verbali n. 1,n. 3 e n. 5 (cfr. Allegato 3 e 7) dopo avviso tramite P.E.C. e richieste di accesso agli atti oltre copia dei documenti più copia dell'Estratto Planimetrico del PRG Comunale, per verificare la compatibilità urbanistica attraverso le indicazioni dello Strumento di Pianificazione e le previste Norme Tecniche dell'area su cui insistono gli immobili. Ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente ai
[PROCEDURA N. 156/ 2015 r.g.espr.](#) Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Salvatore VERALDI

terreni, copia dei versamenti per Diritti di Segreteria;

si è recato presso La Conservatoria dei Beni Immobiliari in modo di acquisire e analizzare la documentazione aggiornata (cfr. Allegato 5) utile alla stesura della relazione peritale oltre alla comunicazione telefonica con il Commissariato degli Usi Civici riguardo la zona interessata, allo scopo di verificare la legittimità urbanistica dei beni oggetto;

ha provveduto a richiedere ed acquisire copia degli Atti di Compravendita presso l'Avv. Dottor Notaio XXXXXX Antonio con Sede a Soverato provvedendo a richiedere la documentazione comprovante la provenienza dei beni in modo da ricostruire la situazione dell'ultimo ventennio, attraverso visure incrociate ipotecarie e catastali e urbanistiche (cfr. Allegato 6);

per la valutazione estimativa ha acquisito i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della zona interessata o comunque limitrofa e attinente alla tipologia (cfr. Allegato 8), nonché ha compiuto le necessarie ricerche telefoniche presso le Agenzie Immobiliari dislocate nel territorio comunale;

ha provveduto a valutare la possibilità di una divisione economica a riguardo del primo piano pignorato in 2 lotti per una vendita più vantaggiosa (cfr. Allegato 11);

ha provveduto a compilare la Certificazione Energetica (APE) riferita ai 2 immobili su piani e indicazioni catastali differenti in modo da consentire la singola alienazione del bene in oggetto (cfr. Allegato 9).

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente negli Atti e in parte reperita e riportata in relazione.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

- ALLEGATO 1 Elaborati fotografici
- ALLEGATO 2 Elaborati grafici
- ALLEGATO 3 Verbali di sopralluogo
- ALLEGATO 4 Elaborati catastali
- ALLEGATO 5 Elaborati ipotecari
- ALLEGATO 6 Titolo di proprietà
- ALLEGATO 7 Allegati tecnici comunali
- ALLEGATO 8 Elaborati mercato immobiliare
- ALLEGATO 9 Certificazione Energetica (APE)
- ALLEGATO 10 Allegati grafici immobili rivalutati in via Marvizzasiti Isca Marina
- ALLEGATO 11 Allegato grafico e contabilità ipotesi di divisione
- ALLEGATO 12 Certificati, Prenotazioni, Visite di Accesso

LOTTO N. 1

FABBRICATI

C/3 Laboratori per arti e mestieri – Loc. Campanaria – Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 511 Subalterno 1

A/2 Abitazione tipo civile – Loc. Campanaria – Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 511 Subalterno 2

TERRENI

Uliveto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 423

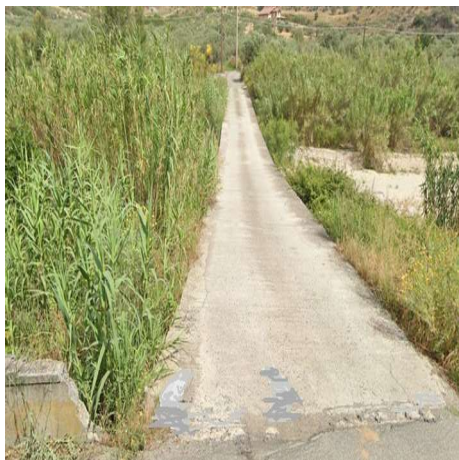
Seminativo, Uliveto e Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 510

RISPOSTA AL QUESITO

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica dei beni

Ubicazione e accessibilità lotti in località

La relazione peritale riguarda un fabbricato e dei terreni ubicati in località Campanaria del Comune di Isca sullo Ionio. Gli immobili eseguiti sono costituiti da un fabbricato a due piani compresa la pertinenza antistante, una tettoia per sostegno di pannelli elettrici fotovoltaico oltre ai terreni, alcuni dei quali seminati, che compongono, attraverso il loro insieme, alla costruzione dei suddetti edifici. Le costruzioni esistenti sono distinte in abitazione



civile ubicata al piano primo con accesso sul lato Nord-Ovest della corte e

attività di laboratorio

sita a piano terra con

doppio accesso sui lati

Nord-Est e Sud. Inoltre

fanno parte del **LOTTO**

n. 1 e anche i terreni

limitrofi. Su uno di questi

terreni ed esattamente il

n. 510 insiste l'edificio con i due immobili separati e lo spazio

cortilivo. Tutte le proprietà sono individuate al foglio catastale

n. 5 del comune di Isca sullo Ionio e comprende le particelle

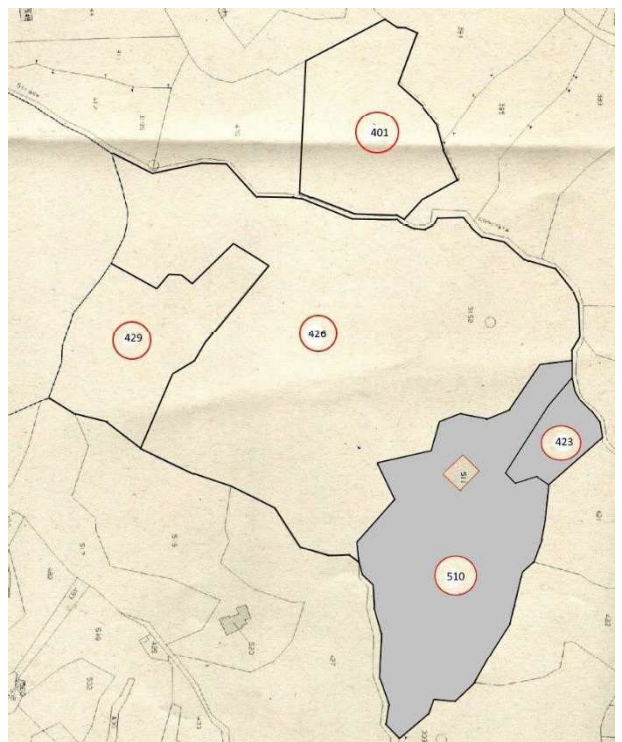
511 assegnate ai fabbricati e i terreni 423 e 510 per una

superficie totale di 9.463 mq. Le superfici si trovano a pochi

chilometri dall'agglomerato urbano antico e alla proprietà degli

stessi si accede attraverso una strada sterrata che si sviluppa in

salita, dopo aver superato il torrente di fonte al quartiere denominato Lampi. La suddetta strada comunale SP 133,



che costeggia il sopradetto Torrente Valle Oscura, conduce verso nord-ovest ad Isca sullo Ionio e dalla parte opposta all'area urbanizzata di Isca Marina, vicino sia alla costa ionica che alla vecchia SS 106. L'intero complesso, anche se ha caratteristiche paesaggistiche ottime, conservando salubrità e silenzio dei luoghi, risulta disagiata sia per le comunicazioni con il centro abitato di Isca che con gli altri comuni.

DESCRIZIONE DEI FABBRICATI

L'edificio ospitante gli immobili, la cui costruzione è avvenuta intorno all'anno 2000 a seguito della richiesta comunale n. prot. 643 del 13 marzo 2000, si presenta a piano terra come superficie da laboratorio in disuso mentre



al piano superiore appare come residenza abitativa divisa dalle attività del livello inferiore. Per quanto riguarda l'orientamento degli spazi al piano primo, essi si articolano all'interno di un unico corpo di fabbrica disposto in maniera rettangolare ed ospitano la zona giorno costituita dalla cucina e dal soggiorno su tre lati da nord-est a sud-est con ampie finestre che immettono sui balconi ruotanti intorno al fabbricato a protezione ed ombra del sottostante piano laboratorio. A fianco del soggiorno una camera con bagno privato e il vano piccolo a disposizione. Questa camera possiede un affaccio ampio lungo ed è posta a sud del fabbricato mentre da sud-ovest fino a nord-ovest la camera e servizi connessi vengono

reiterati. Al centro e vicino all'ingresso principale, disposto a nord, è stata disposta la lavanderia-bagno mentre a sinistra dell'accesso primario si trova una camera polivalente a ridosso del soggiorno-cucina. Al piano inferiore si accede sia attraverso un ingresso retrostante, destinato a cucina/soggiorno con uso del camino attinente alla lavorazione lungo la direttrice che va da sud, sud-ovest a nord-ovest che dal locale laboratorio in disuso, sul lato opposto e accessibile direttamente dall'esterno, senza dover percorrere lunghi corridoi di distribuzione. Suddetto locale a ridosso del soggiorno-cucina e del disimpegno, copre i tre lati opposti dello stabile. Di fronte l'accesso al soggiorno-cucina del piano terra, si innalza una struttura aperta sui lati, una sorta di porticato in c.a. che affianca al fabbricato sostegno dei pannelli fotovoltaici, parte dei quali posti sul tetto, risultanti però inattivi. Per quanto riguarda le finiture interne gli intonaci, in malta di calce sui soffitti e le pareti tinteggiate con colori naturali a tonalità delicate sono in ottimo stato. Il pavimento, costituito da gres di colore marrone chiaro, e le porte semplici in legno verniciato risultano di buona fattura. Anche i bagni sono arredati e provvisti di sanitari di porcellana di sufficiente qualità. L'altezza utile a piano terra risulta essere di 4,00 mt. mentre al piano superiore l'altezza è pari a 2,70 mt. La copertura dell'abitazione è a padiglione costituita da quattro falde ma il tetto rimane attualmente

inaccessibile al proprietario. Le facciate dell'edificio, sono semplici ad intonaco liscio tinteggiato chiaro oltre ad uno zoccolo in pietra con altezza pari ad 1,00 metro, anche se alcuni tratti sono da rifinire, mentre gli infissi sono realizzati in legno e alluminio dotati di vetro a doppia camera. Davanti il fabbricato si può osservare anche un'ampia area di parcheggio ubicata su due livelli e facente parte del cortile in lastricato. L'accesso alla proprietà avviene mediante un cancello disposto nei pressi della stradina sterrata e internamente alla corte è stata realizzata una sistemazione/contenimento con muretti in calcestruzzo di varia altezza che delimitano gli accessi all'edificio.

Caratteri strutturali, tipologici stato manutentivo del fabbricato

Per la descrizione si fa riferimento alle planimetrie in varie scale nelle quali vengono indicati i corpi di fabbrica e alle misure verificate durante i sopralluoghi. Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra a forma rettangolare e in grado di sopportare una minore azione sismica. Le fondazioni sono di tipo continue a travi rovesce. La struttura presenta dei muri compatti da 30 centimetri oltre i balconi aggettanti e ruotanti, intorno ad essa, e protetti dalla copertura mentre il solaio tra i due piani viene realizzato in profilato IPE e mattoni armati. La costruzione antisismica è fondata su una struttura in calcestruzzo armato ed è isolata dal terreno mediante un vespaio di aerazione; lateralmente è stato realizzato un corridoio di aerazione, per proteggere le pareti interne dall'umidità. Al piano terra l'immobile è dotato di un ingresso indipendente. La possibilità di avere una piccola zona giorno con angolo cottura in buone condizioni di abitabilità alternativa permette l'autonomia del proprietario rispetto al piano lavorativo. Il suddetto piano possiede caratteristiche che offrono un buon livello di comfort abitativo. Tutti i vani e i rispettivi infissi risultano in buone condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione. L'abitazione del primo piano presenta locali di ampiezza ottimale, molto illuminati e con una buona ripartizione delle stanze mostrando soprattutto un'abitabilità soddisfacente. Si tratta di costruzione che rispetta i canoni tipologici sia nelle linee architettoniche che nell'uso di materiali. L'intera abitazione gode di un ottimo soleggiamento e la presenza dei balconi concedono ombre al sottostante piano. La copertura dell'abitazione è a padiglione con struttura portante formata da travi in legno e manto superiore in tegole. Le finiture interne, l'intonaco sui soffitti e sulle pareti, il pavimento e le porte sono tutte di buona fattura. Nello spazio antistante l'ingresso sud a piano terra è stata realizzata una cisterna tipo "imhoff", che raccoglie le acque luride. La muratura, di adeguato spessore, è priva di lesioni o cedimenti di alcun tipo e alla base della stessa non compare alcun movimento di terreno o di battuto in cemento tale da supporre ad un eventuale differimento in atto o futuro.

DESCRIZIONE DEI TERRENI

Caratteristiche tipologiche e manutenzione

I terreni oggetto della presente consulenza sono ubicati in zona semi-collinare del territorio comunale di Isca sullo Ionio sempre in località Campanaria e fanno parte di un appezzamento di circa 800 metri dal centro abitato e quasi

2 chilometri dalla strada Comunale SP 133 e dalla vecchia SS 106. L'accesso avviene percorrendo la strada sterrata per suddetti chilometri e successivamente dal piazzale sovrastante attraverso vialetti pedonali che individuano e le tipologie coltivate presenti e, in gran parte, "seminativi". I suoli delle particelle 423 e della 510 sono entrambi coltivati per la vicinanza all'edificio e per la loro natura presente che si dispone facilmente alla semina, alla coltura e all'irrigazione. Essi hanno forma irregolare, con giacitura in pendio che va da 200 fino a 140 metri sopra il livello del mare per un'estensione di circa 9.463 metri quadri. Sono in declino verso il basso della vallata e corrispondono al lato sud e sud-est della stessa. La particella n. 423 ha perso l'originaria coltura di ficheto in quanto presenta piante di olivo e insieme alla particella 510 costituiscono maggiore fonte di reddito potrebbero, in questo modo, avere maggiore appetibilità sia per l'adiacenza con l'accesso e sia per la presenza di attività raccoglitrice e lavoratrice dei prodotti. L'intero complesso terriero, sviluppatosi negli anni necessita comunque di una manutenzione generale per favorire meglio l'utilizzo delle superfici anche se sulle stesse, attualmente, non risultano presenti delle spaccature tali da presupporre interventi determinanti e cautelativi.



Confini dei beni pignorati

Si fa riferimento alle descrizioni riportate negli Atti di Compravendita presso il Notaio Dottor A. XXXXXX, tenendo conto delle planimetrie e visure catastali aggiornate e soprattutto delle proprietà rilevate dal sottoscritto durante gli accessi. Le superfici e i relativi confronti sono ricavate attraverso i grafici, quotati, che riportano il sito grazie al supporto tecnico installato sul computer (AUTOCAD).

Per cui riportando la dicitura dell'Atto di Compravendita relativo al 9 marzo 2000 avremo :

“ appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Isca sullo Ionio censito nel N.C.T. coi seguenti dati catastali : Partita 1017 in ditta anche a Buffetta Vincenzina , usufruttuaria parziale nonostante la morte avvenuta il 22 -02-1983, al Fg. 5 con i seguenti mappali: - Mapp. 423 di Ha: 0.11.50 pascolo cespuglioso classe unica, RDL. 525 RAL. 345; - Mapp. 424 di Ha: 0.94.60 seminativo arborato di 2 ^ classe, RDL. 75.680 RAL. 23.650 – Mapp. 426 di Ha: 2.37.70

pascolo arborato di 1 ^ classe, RDL. 36.655 RAL. 16.639 e – Mapp. 429 di Ha: 0.47.90 seminativo di 3 ^ classe RDL. 14.370 RAL. 7.185 , tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere.”

I terreni **“tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere”** dispensati nell’Atto del 9 marzo 2000 confinano anche con altrettante particelle e superfici tutte appartenenti al Foglio n. 5 di Isca sullo Ionio (CZ) ossia: strada comunale S. Andrea , 421, 422, 425, stessa proprietà, salvo altri.

Consistenza delle unità immobiliari

Le superfici sono state ricavate dai rilievi in sede di sopralluogo e le quote sono state comparate con le misure riportate dalla Sezione del Catasto e dal Comune di Isca sullo Ionio.

Più dettagliatamente:

UNITA' APPARTENENTI AL NCEU (FABBRICATI)

Individuazione catastale e Piano	ambiente	Metri quadri netti	Metri quadri singoli	Totale Metri quadri	Totale Ambienti Da Valutare
C/3 + A/2 P.t e P. 1	Cortile di pertinenza		401,67 + 401,67	803,34	803,34
C/3 Piano terra	Soggiorno	20,78	24,18	34,62	Totale Superficie lorda piano terra 148,50 + 48,16
C/3 Piano terra	Cucina	10,77	11,39	11,39	
C/3 Piano terra	Ripostiglio accesso al Laboratorio	4,13	4,40	4,40	
C/3 Piano terra	Bagno	5,50	7,43	7,43	
C/3 Piano terra	Laboratorio Artigianale	90,78	101,10	101,10	
Piano terra	Tettoia in calcestruzzo armato sostegno pannelli fotovoltaico		48,16	48,16	
A/2 Piano 1	Camera 1	14,22	15,70	15,70	Totale Superficie lorda piano primo 148,50 + 78,60
A/2 Piano 1	Camera 2	14,22	15,70	15,70	
A/2 Piano 1	Camera 3	17,48	20,44	20,44	
A/2 Piano 1	Lavanderia e bagno	4,97	5,51	5,51	
A/2 Piano 1	Ingresso appartamento	13,00	13,17	13,17	
A/2 Piano 1	vano a disposizione 1	2,34	2,66	20,44	
A/2 Piano 1	vano a disposizione 2	2,28	2,59	5,51	
A/2 Piano 1	Bagno 1	4,85	5,37	5,37	
A/2 Piano 1	Bagno 2	6,29	6,49	6,49	
A/2 Piano 1	Soggiorno/Cucina	54,84	70,87	70,87	
A/2 Piano 1	Balconi		78,60	78,60	
	TOTALE mq	p.t. 134,96 + p.p. 134,49	1227,10	1227,10	1.227,10

UNITA' APPARTENENTI AL NTC (TERRENI)

Individuazione catastale	particella	Metri quadri singole superfici	Totale Metri quadri	
Uliveto	423	1.150	1.150	TOTALE mq 9.463
Seminativo	510	266	9.313 – 1.000 (185,50 + 48,16 + 803,34) 8.313	
Uliveto		8.980 – 1.000 7.980		
Pascolo Arboreo		47		

Dati catastali delle unità immobiliari

I beni sono identificati nel N.C.E.U. del Comune di Isca sullo Ionio (cfr. Allegati 4) per come segue nelle tabelle sotto indicate e divise per identificazione:

FABBRICATI

UNITA' IMMOBILIARE									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
5	511	2	1	A/2	1	6,5		Euro 140,99	LOCALITA' CAMPANARIA n. SNC Piano 1
INTESTATO: XXXXXX Bruno nato a XXXXXX (AL) il 07/09/1968							XXXXXX	Proprietà 1/1	

UNITA' IMMOBILIARE									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Cons.	Sup. catastale	Rendita	Indirizzo
5	511	1	1	C/3	3	138 mq ₂		Euro 85,53	LOCALITA' CAMPANARIA n. SNC Piano T
INTESTATO: XXXXXX Bruno nato a XXXXXX (AL) il XXXXXX							XXXXXX	Proprietà 1/1	

TERRENI

UNITA' IMMOBILIARE									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	CI	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità
5	423				3	1.150 mq ₂	Euro 2,38	Euro 3,86	FICHETO PARIFICATO
INTESTATO: XXXXXX							XXXXXX		Proprietà 1/1

UNITA' IMMOBILIARE									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	CI	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità
5	510					9.313 mq ₂	Euro 19,16	Euro 30,44	
	Porzione AA				2	266 mq ₂	Euro 0,59	Euro 0,28	SEMINATIVO
	Porzione AB				3	8.980 mq ₂	Euro 18,55	Euro 30,16	ULIVETO
	Porzione AC				2	47 mq ₂	Euro 0,02	Euro 0,01	PASCOLO ARB
INTESTATO: XXXXXX							XXXXXX		Proprietà 1/1

Regolarità delle particelle pignorate

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione corrisponde all'attuale visura catastale. Il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio in modo da verificare e confermare che le particelle catastali siano **corrette** e corrispondenti alla indicazione riportata nei vari certificati telematici.

La particella n. **424 (9.460 mq) NCT**, riportata nell' Atto di Compravendita del 9 marzo 2000, secondo le visure catastali acquisite risulterebbe, attualmente, divisa in particella n. **510 (9.313 mq) NCT** e particella n. **511 (147 mq) NCEU**.

Tuttavia, le quote della particella 511 (pari a 147 mq secondo la visura catastale) non corrisponde alle attuali consistenze degli immobili esistenti che invece risulta essere suddivisa in un laboratorio artigianale di **148,50 mq** , una tettoia in calcestruzzo di **48,16 mq** per il sostegno dei pannelli fotovoltaici e la pertinenza cortiliva pari a **803,34 mq**

Quindi alla luce di quanto scritto:

NCEU - Foglio n. 5 Particella n. 511 (ex 424) = 148,50 mq (Laboratori per arti e mestieri) + 48,16 (Tettoia) + ½ di 803,34 (Superficie cortiliva) = in totale 1.000 mq

NCT - Foglio n. 5 Particella n. 510 (ex 424) = 8.460 mq

Per un totale di **9.460 mq** come indica l'Atto Notarile ma corretta in base all'attuale consistenza e tale

correzione comporta la presentazione delle visure aggiornate e il ripristino del foglio **n. 5** e delle particelle **n. 510** e **n. 511** attraverso la ricostituzione delle nuove superfici per le quali viene richiesta la variazione. Non essendo, però, il Catasto probatorio tale modifica non costituisce legalmente una prova inconfutabile in virtù dell'alienazione dei beni. La correzione dei dati e delle intestazioni viene valutata per come essa si presenta durante i sopralluoghi e nasce dalla necessità di dare un costo e una collocazione urbana agli immobili pignorati per i quali il sottoscritto ha assunto l'incarico del Tribunale.

Di seguito vengono riportate le tabelle esplicative, facenti sempre riferimento alla procedura acquisita dal tribunale telematico e semplificando i passaggi catastali, le soppressioni o le fusioni avvenute in riferimento alle particelle che hanno generato le attuali superfici. Occorre anche ricordare che, rispetto all'acquisizione dei pignoramenti esiste una variazione catastale riguardo l'immobile a Piano Terra(Subalterno 1 Particella 511) da **C2 a C3** quest'ultima confermata dalle visure ipotecarie per cui la valutazione dello stesso è data dall'attuale verifica con i fabbricati catastalmente simili.

Storico catastale degli immobili pignorati

FABBRICATI

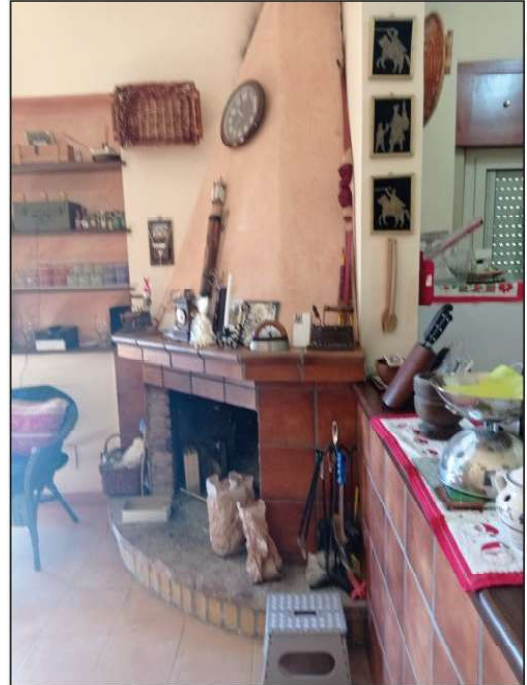
DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Unità immobiliare	Periodo di riferimento	Trascrizioni a favore	Particelle Soppresse o variate	Parte alienante	Parte acquirente e attuale intestatario della particella
NCEU Foglio 5 Particella 511 Subalterno 1 Comune di ISCA SULLO IONIO	dal 09/03/2000 fino ad oggi	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA del 09/03/2000 Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede	NCT Foglio 5 Particella 524	XXXXXX Pierfrancesco nato a XXXXXX (AL) il XXXXXXX	XXXXXX Bruno nato a XXXXXXX (AL) il XXXXXXXX
DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Unità immobiliare	Periodo di riferimento	Trascrizioni a favore	Particelle Soppresse o variate	Parte alienante	Parte acquirente e attuale intestatario della particella
NCEU Foglio 5 Particella 511 Subalterno 2 Comune di ISCA SULLO IONIO	dal 09/03/2000 fino ad oggi	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA del 09/03/2000 Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000	NCT Foglio 5 Particella 524	XXXXXX Pierfrancesco nato a XXXXXX (AL) il XXXXXXX	XXXXXX Bruno nato a (AL) il XXXXXX Proprietà 1/1

(E328) (CZ) LOCALITA' CAMPANARIA n. SNC Piano T	in atti dal 20/03/2000	XXXXXX nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il XXXXXX Maria nata a ISCA SULLO IONIO (CZ) il	
LA PROPRIETA' VENTENNALE RISULTA ACCERTATA			

DATI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE					
Unità immobiliare	Periodo di riferimento	Trascrizioni a favore	Particelle Sopprese o variate	Parte alienante	Parte acquirente e attuale intestatario della particella
NCEU Foglio 5 Particella 423 Comune di ISCA SULLO IONIO (E328) (CZ) LOCALITA' CAMPANARIA	dal 09/03/2000 fino ad oggi	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA del 09/03/2000 Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000 in atti dal 20/03/2000	NCT Foglio 5 Particella 423 Sono stati variati o soppressi i seguenti immobili Foglio 5 Part. 424 Foglio 5 Part. 426 Foglio 5 Part. 429	XXXXXX [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (AL) il [REDACTED] [REDACTED] XXXXXX [REDACTED] Tommaso Rosano nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] IONIO (CZ) il 24 [REDACTED] [REDACTED]	XXXXXX [REDACTED] nato a [REDACTED] (AL) [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 1/1
LA PROPRIETA' VENTENNALE RISULTA ACCERTATA					
NCEU Foglio 5 Particella 510 Comune di ISCA SULLO IONIO (E328) (CZ) LOCALITA' CAMPANARIA	dal 09/03/2000 fino ad oggi	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) COMPRAVENDITA del 09/03/2000 Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000 in atti dal 20/03/2000	NCT Foglio 5 Particella 510 Sono stati variati o soppressi i seguenti immobili Foglio 5 Part. 423 Foglio 5 Part. 426	XXXXXX [REDACTED] (AL) il [REDACTED] [REDACTED] nato a ISCA SULLO IONIO (CZ) il [REDACTED]	XXXXXX Bruno nato a X X X X X X (AL) [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà 1/1

			Foglio 5 Part. 429	XXXXXX Maria nata a ISCA SULLO IONIO (CZ) il	
LA PROPRIETA' VENTENNALE RISULTA ACCERTATA					

Immobile a Piano Terra



Immobile a Piano Primo



Immobile a Piano Primo



Terreni



RISPOSTA AL QUESITO

Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Identificazione dell'unità immobiliare e diritti reali sul bene

Il complesso immobiliare della procedura risulta pervenuto in piena proprietà al Sig. [REDACTED] secondo i seguenti atti:

ATTO PUBBLICO - **COMPRAVENDITA del 09/03/2000** Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000 in atti dal 20/03/2000;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione notarile consentendo l'univoca individuazione del bene. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello dell'esecutato. Non esistono comproprietari dei beni relativi alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO

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

Titolo di possesso del bene pignorato ed eventuali contratti esistenti

L'immobile risulta attualmente di proprietà e nel possesso dell'esecutato per la quota di proprietà 1/1 a

[REDACTED]

Al momento dei sopralluoghi avvenuti l' **8 dicembre 2024** e il **12 febbraio 2025** l'unità immobiliare risulta libera e non esistono contratti antecedenti o successivi al pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO

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)

Premessa

Isca sullo Ionio è un comune della provincia di Catanzaro che dista circa 49 Km dal capoluogo ed ha una popolazione di circa 1.500 abitanti. Il mercato immobiliare è caratterizzato da un frazionamento delle varie consistenze ciò significa che, nella valutazione degli appartamenti, vanno considerate le diverse

zone e tipologie appartenenti. Il territorio è diviso sostanzialmente in 3 zone e i suddetti valori immobiliari cambiano radicalmente da zona a zona. L'area antica datata non possedendo un'attività produttiva e redditizia ripropone da sempre l'abbandono del nucleo centrale e mostra un mercato immobiliare stagnante se non addirittura retrico, tipico dei paesi collinari e montani della nostra regione. La vetustà delle abitazioni si ripercuote negativamente sull'economia a differenza di Isca Marina che sviluppatasi negli anni '70 ha determinato in continua evoluzione il mercato immobiliare per la vicinanza al mar Ionio e alla SS 106 di collegamento alle altre località balneari. Infine la zona collinare o suburbana che viene giudicata appetibile o meno sia dalla ubicazione che dalla consistenza produttiva dei suoli. Quest'ultima anche se appare di difficile accesso e difficoltosa manutenzione a causa dell'assenza o frammentaria dotazioni delle infrastrutture pubbliche, in considerazione che i costi di mantenimento devono essere continuativi, mostra, tuttavia, alcune caratteristiche che la rendono unica nel suo genere (posizione panoramica, ampie dimensioni e vicinanza col verde). L'intero fabbricato, dotato di un ampio spazio esterno rimane così immune dalla crisi immobiliare, soprattutto per il fatto che nelle zone agricole, in particolare in zone semi-collinari, la nuova edificazione resta legata al rispetto degli indici fondiari. Ed inoltre dai fabbricati sussiste la possibilità di controllare lo spazio agricolo coltivato a uliveto che copre un'area di 9000 mq. Nell'elaborazione del più probabile valore dei beni, pertanto, si è partiti dalle quotazioni fornite dagli enti ufficiali, tenendo conto dei valori intrinseci ed estrinseci delle proprietà e calcolando il coefficiente di merito di ciascuna unità immobiliare. I complessi immobiliari, che compongono nell'insieme le varie stime, appartengono a diverse categorie catastali, prevedendo per essi un regime di libera contrattazione. In effetti l'abitazione (catastalmente A/2), per le peculiari caratteristiche che la contraddistinguono, potrebbe trovare una ragionevole collocazione sul mercato edilizio considerando il bene come appartamento destinato ad uso abitativo e familiare, naturalmente tenendo in debita considerazione lo stato di manutenzione, i nuovi allacci, le nuove realizzazioni impiantistiche e i lavori di ripristino. Così come il laboratorio artigianale (attualmente non in uso) potrebbe essere venduto con le stesse caratteristiche catastali riproponendo però un eventuale cambio di destinazione d'uso e magari un futuro frantoio vista la produzione agricola di olive nell'area immediata. La stima di un terreno agricolo nasce da una valutazione che tiene conto di diversi fattori, come la posizione geografica, la dimensione, la qualità del suolo e la presenza di eventuali strutture o infrastrutture. Inoltre, vengono considerati anche gli aspetti legati al contesto economico e alle potenzialità produttive del terreno. La valutazione di un terreno agricolo è fondamentale per determinare il prezzo di vendita o di locazione, aiutando così i proprietari a prendere decisioni consapevoli e gli acquirenti a fare una scelta basata su valori reali. Attraverso questo calcolo è possibile determinare la redditività e la sostenibilità di un'attività agricola su un terreno specifico. Il

valore catastale dei terreni agricoli, di solito, viene calcolato solitamente secondo un metodo matematico partendo dalla rivalutazione del 25% del reddito dominicale e successivamente si moltiplica tale reddito per un fattore di correzione, che può essere in media pari a 120. La differenza tra i vari suoli può dipendere da fattori come la fertilità, la disponibilità di risorse idriche e la vicinanza ai centri urbani. Un terreno che funziona deve essere ben drenato e meglio se esiste una vicinanza ai corsi d'acqua, o alle falde acquifere che siano in grado di renderlo sempre ben idratato. Quando si parla di prezzi dei terreni agricoli, quindi, non si parla solo di grandezza ma ci sono da tenere in conto alcune suddette variabili che non sono sempre chiare però valgono sul valore che noi andiamo a determinare. Quindi parlare di stima dei terreni non è una cosa scontata e, in alcune zone agricole d'Italia, soprattutto quelle con coltivazioni di pregio, come vigneti e uliveti, i prezzi potrebbero essere alti e diversi da semplici suoli agricoli incolti anche se questi ultimi sono ben disposti alla futura semina.

Aspetti economici e procedimenti estimativi

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Esistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la **comparazione**: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

stima diretta o sintetica

stima analitica per capitalizzazione dei redditi

La stima a valore di **capitalizzazione** dei redditi o stima analitica può risultare di difficile applicazione perché le ipotesi che determinano il valore definitivo tendono sempre a vacillare nel passaggio dalla teoria formulata alla prassi. Viene utilizzata (nel caso del **locale artigianale**) per avere un confronto con i prezzi delle tabelle OMI che, nello specifico e, in considerazione dei nuovi prospetti dell'Agenzia delle Entrate non sempre sono corrispondenti alla tipologia del fabbricato anche se restano indicativi nella ricerca di un valore medio da applicare alla stima generale dell'immobile e , il più delle volte, il costo medio risulta efficace.

Stima dei beni

Di seguito esaminiamo il valore medio dei beni in oggetto dividendo gli stessi in modo da offrire una comoda lettura.

FABBRICATI

LABORATORIO ARTIGIANALE PIU' QUOTA SPAZIO SCOPERTO OLTRE QUOTA TETTOIA DI SOSTEGNO AI PANNELLI FOTOVOLTAICI

1^ Stima secondo la formula:

$$V = C \cdot V_m \cdot K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadri

V_m è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico

C - CONSISTENZA DEL BENE ESPRESSA IN METRI QUADRI				
SUPERFICI COMMERCIALE				
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Coefficienti di applicazione	Superfici commerciali
Superficie utile netta Calpestabile	100 %	Calcolare le rientranze degli infissi e le soglie interne delle porte	90,78 x 1	90,78
Muri perimetrali e divisori	100 %	Calcolare fino ad uno spessore max di 50 cm	16,47 x 1	16,7
Muri perimetrali in comunione	50 %	Calcolare fino ad uno spessore max di 25 cm	-	-
Mansarde	75 %	Altezza media minima 2,40	-	-
Sottotetti non abitabili	35 %	Altezza media minima 2,40 e altezza minima 1,50	-	-
Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali	80 %	Altezza media minima 2,40	-	-
Soppalchi non abitabili	15 %		-	-
Verande con finiture analoghe ai vani principali	80 %		-	-
Verande	60 %		-	-
Taverne e locali abitabili collegate ai vani principali – superficie netta	60 %	Altezza media minima 2,40	41,25 x 0,6	24,75
SUPERFICI DI ORNAMENTO				
Balconi e lastrici solari	25 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	-	-
			-	-
Terrazzi e logge	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	-	-
			-	-
Terrazze di attici	40 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	-	-
			-	-
Portici e patii	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	-	-
			-	-
Corti e cortili	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %	25 x 0,10	2,50
			376,67 x 0,02	7,53
Giardini e aree di appartenenza "appartamento"	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %	-	-
			-	-
Giardini e aree di appartenenza "ville, villini o case isolate"	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %	-	-
			-	-
Cantine soffitti e locali accessori non collegati ai vani principali	20 %	Altezza minima mt 1,50	-	-
Cantine soffitti e locali accessori collegati ai vani principali	35 %	Altezza minima mt 2,40	-	-
Locali tecnici	15 %	Altezza minima mt 1,50	-	-
Box auto in autorimessa Collettiva	45 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
Box auto non collegato ai vani Principali	50 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
Box auto collegato ai vani Principali	60 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
Posti auto in autorimessa	35 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-

Collettiva				
Posti auto scoperti	20 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
TOTALE				142,26
V_m è il valore medio di mercato				

$V.N.U.$ = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K Dove:
 $K = (K1 + 3 K2) / 4$

CALCOLO VALORE NOMINALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare
--

Valore OMI min	€/mq	500,00
----------------	------	--------

Valore OMI Max	€/mq	560,00
----------------	------	--------

K1 Superficie Catastale	
fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150mq	0

K2 Livello di Piano	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

$K = (K1 + 3 K2) / 4 =$	$(0,0 + 3 * 0,2) / 4 =$	0,52
---------------------------	---------------------------	------

K2 Livello di Piano medio 0,52

$V.N.U.$ = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K
 $V.N.U.$ = Valore Normale Unitario = 500 + (560 - 500) x K

$V.N.U.$ = €	531,20
--------------	--------

TOTALE VALORE COMMERCIALE SECONDO LE TABELLE OMI	531,10 mq
---	------------------

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI

I valori fin qui determinati sulla base dei valori medi degli immobili della zona in condizioni normali, e partendo dal valore medio di riferimento si applicheranno dei coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità dell'immobile.

Caratteristiche ambientali		ETA'		TIPOLOGIA		POSIZIONE	
OTTIMI	1,0	FINO A 5	1,00	VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
	5			Villino	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
BUONI	1,0	TRA 6 E 20	0,90	Fab. Civile	1,25	PERIFERICA	1,00
	0			Fab. Economico	1,05	DEGRADATA	0,90
MEDIOCRI	0,9	TRA 20 E 50	0,70	Fab. Popolare	0,80		
	5			Fab. Rurale	0,70		
SCADENTI	0,9	OLTRE 50	0,70				
	0						

Panorama-Orientamento		Caratteri Tecnologici		Stato di Conservazione		Coeff. Risultante =	
OTTIMA	1,0	OTTIMI	1,00	NORMALE	1,00		0.93
	0						
MEDIA	0,9	BUONI	0,90	MEDIOCR E	0,80		
	0						
SCADENTE	0,6	MEDIOCRI	0,80	SCADENTE	0,60		
	0						
		SCADENTI	0,70				

2^a Stima a valore di capitalizzazione $V = R_n / r$

V è il probabile valore di mercato del bene R_n è il reddito netto del proprietario

r è il saggio di capitalizzazione OMI min: 2,80 · €/ mq mese

OMI max: 3,20 · €/ mq mese

R_m (OMI medio) = (2,80 + 3,20)/2 = 3,00 · €/ mq mese 9,43 · €/ mq mese

Valore medio di locazione mensile = 9,43

R_{ml} = (9,43 + 3,00) / 2 = 6,21 · €/ mq mese

R_l (mensile) = 6,21 · 142,26 = 883,43 · €/ mq mese

$$R_l \text{ (annuale)} = 883,43 \sum_{k=1}^{12} \left(1 + \frac{k}{12} i\right) = 10.773,43 \frac{\text{€}}{\text{anno}}$$

Si ipotizza il 30 % di spese da detrarre al canone lordo annuale

R_l (annuale) = 10.773,43 · 70 % = 7.541,40 €/ mq mese

Nella zona di Isca sullo Ionio un saggio di capitalizzazione pari a 5 % considerando la tipologia immobiliare

$V = R_l \text{ (annuale)} / 0,05 = 7.541,40 / 0,05 = 150.280 \text{ €}$

Calcolando la media dei valori ottenuti si perviene al probabile valore di mercato per il locale + accessori attrezzato

Valore commerciale $V_2 = 150.280/142,26 = 1.056,37$ mq

$$V = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{75.568,51 + 150.280}{2} = 112.924,25 \text{ €}$$

Valore commerciale = $112.924,25/142,26 = 793,79$ euro/mq

$V = C (142,26 \text{ mq}) \cdot V_m (793,79 \text{ euro}) \cdot K (\text{coefficiente } 0,93)$

Il bene **risulta conforme** sulla base dei parametri e della normativa vigente ossia sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite dalla legge approvata.

Durante il sopralluogo eseguito L'8 dicembre 2024, non vengono riscontrati nel laboratorio difetti di rifinitura dei muri interni o opere impiantistiche tali da decretare negativamente l'agibilità dell'unità.

Tuttavia alcune opere interne ed esterne sono necessarie e comporteranno delle **spese edili** pari ad **euro 4.400**

Pratiche catastali e onorario del professionista	800
Diritti di istruttoria Ufficio Tecnico Territoriale	100
Ripristino dei luoghi Rifacimento di intonaco e relativa pittura esterna Esecuzione di tracce per il passaggio della tubazione e successiva chiusura delle stesse Eventuale sigillatura con idoneo materiale	3.500
TOTALE SPESE EDILI da detrarre	4.400
E delle <u>spese impiantistiche</u> pari ad euro 3.000 di seguito riportate:	
Posa di cassette e tubazione protettiva impiantistiche Nuova certificazione sia dei lavori eseguiti che delle opere impiantistiche realizzate	3.000
TOTALE SPESE IMPIANTISTICHE-TECNOLOGICHE da detrarre	3.000

Tabella sintetica riepilogo coefficienti di differenziazione

Localizzazione del bene	Categoria	Foglio	Part.	Sub	Piano	Coefficiente correttivo
Laboratorio agricolo Strada I località Campanaria Isca sullo Ionio (CZ) – Piano T	C/2	5	511	1	T	0,93

Tabella delle compravendite

VALORE MEDI RILEVATI ALLA RICERCA	euro
Valore OMI – Osservatorio Banca dati delle quotazioni immobiliari e calcolo valore nominale	531,20 mq
Stima a valore di capitalizzazione	1056,37 mq
TOTALE MEDIO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE (531,20 + 1056,37) = 1.587,57/2	793,79 mq

RIEPILOGO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato del bene si ottiene dalla media dei valori ottenuti decurtandolo delle spese per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica, ivi comprese le eventuali opere edili ed impiantistiche, oltre che di una quota di abbattimento forfettario per assenza di garanzia.

Calcolo analitico valore commerciale del bene

LABORATORIO ARTIGIANALE

VALORE COMMERCIALE STIMATO A NUOVO Superficie mq 142,26	105.019,85
Mq 142,26 x €. 793,79 x 0,93 (coeff. correttivo)	
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE:	
SPESE EDILI E CATASTALI OCCORRENTI PER ADEGUAMENTO	-
	3.400,00
SPESE IMPIANTISTICHE OCCORRENTI PER IL RIPRISTINO E LA CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE	-
	3.000,00
SPESE PRIORITARIE PARI A ½ DEI PANNELLI FOTOVOLTAICI	2.400,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE	101.019,85
ULTERIORI RIDUZIONI PER MANCATA OPERATIVITA' DELLA GARANZIA, PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'	-
	21.019,85
VALORE DEL LABORATORIO ARTIGIANALE PIU' QUOTA SPAZIO SCOPERTO OLTRE QUOTA TETTOIA DI SOSTEGNO AI PANNELLI FOTOVOLTAICI	80.000,00

Il valore commerciale del bene a base d'asta è di 80.000 euro (ottantamila/00).

A questa stima si è giunti dopo aver detratto le opere edili ed impiantistiche necessarie per portare l'immobile nella sua originario apprezzamento e compararlo alla valutazione dei laboratori nazionali del settore immobiliare oltre alla media valutazione sugli immobili fatta dell'Agenzia delle Entrate ma anche tenendo conto della valutazione sulla tettoia presente a sostegno dei pannelli fotovoltaici e dei vizi o delle qualità non rilevate in sede di sopralluogo.

RESIDENZA PROPRIETARIO PIU' QUOTA SPAZIO SCOPERTO E QUOTA TETTOIA DI SOSTEGNO AI PANNELLI FOTOVOLTAICI

Stima secondo la formula:

$$V = C \cdot Vm \cdot K$$

V è il probabile valore di mercato del bene

C è la consistenza del bene espressa in metri quadri

Vm è il valore medio di mercato

K è il coefficiente unico

C – CONSISTENZA DEL BENE ESPRESSA IN METRI QUADRI				
SUPERFICI COMMERCIALE				
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Coefficienti di applicazione	Superfici commerciali
Superficie utile netta calpestabile	100 %	Calcolare le rientranze degli infissi e le soglie interne delle porte	134,49 x 1	134,49
Muri perimetrali e divisori	100 %	Calcolare fino ad uno spessore max di 50 cm	14,01 x 1	14,01
Muri perimetrali in comunione	50 %	Calcolare fino ad uno spessore max di 25 cm	-	-
Mansarde	75 %	Altezza media minima 2,40	-	-
Sottotetti non abitabili	35 %	Altezza media minima 2,40 e altezza minima 1,50	-	-
Soppalchi abitabili con finiture analoghe ai vani principali	80 %	Altezza media minima 2,40	-	-
Soppalchi non abitabili	15 %		-	-
Verande con finiture analoghe ai vani principali	80 %		-	-
Verande	60 %		-	-
Taverne e locali abitabili collegate ai vani principali	60 %	Altezza media minima 2,40	-	-
SUPERFICI DI ORNAMENTO				
Balconi e lastrici solari	25 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	25 x 0,25	6,25
			53,60 x 0,10	5,36
Terrazzi e logge	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	-	-
			-	-
Terrazze di attici	40 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	-	-
			-	-

Portici e patii	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10 %	-	-
Corti e cortili	10 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %	25 x 0,10 376,67 x 0,02	2,50 7,53
Giardini e aree di appartenenza "appartamento"	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 5 %	-	-
Giardini e aree di appartenenza "ville, villini o case isolate"	35 %	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2 %	-	-
Cantine soffitti e locali accessori non collegati ai vani principali	20 %	Altezza minima mt 1,50	-	-
Cantine soffitti e locali accessori collegati ai vani principali	35 %	Altezza minima mt 2,40	-	-
Locali tecnici	15 %	Altezza minima mt 1,50	-	-
Box auto in autorimessa collettiva	45 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
Box auto non collegato ai vani principali	50 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
Box auto collegato ai vani principali	60 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
Posti auto in autorimessa collettiva	35 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
Posti auto scoperti	20 %	Dimensione tipo posto auto 2,50 x 5,00 = 12,50	-	-
TOTALE				170,14

<i>V_m</i> - VALORE MEDIO DELLE VENDITE	
VALORE MEDIO DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI	1.102 mq
OMI OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE	830 mq
PREZZI AL METRO QUADRO DEI COMUNI NELLA PROVINCIA DI CATANZARO	943 mq
ISCA SULLO IONIO : MERCATO IMMOBILIARE	1.136 mq
IMMOBILIAGEST – PREZZI IMMOBILI ISCA SULLO IONIO - VALORI OMI	996,54 mq
Totale medio delle vendite (1.102+830+943+1.136+993,54) = 5.007,54/5	1001,51 mq

CALCOLO VALORE NOMINALE - Banca Dati Osservatorio Mercato Immobiliare

V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K Dove:

$$K = (K1 + 3 K2) / 4$$

Valore OMI min	€/mq	800,00
----------------	------	--------

Valore OMI Max	€/mq	900,00
----------------	------	--------

K1 Superficie Catastale	
fino a 45 mq.	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5

K2 Livello di Piano	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4

oltre

120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150mq	0

piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

$K = (K_1 + 3 K_2) / 4 =$	$(0,0 + 3 * 0,8) / 4 =$	0,60
---------------------------	-------------------------	------

K2 Livello di Piano medio 0,60

V.N.U. = Valore Normale Unitario = Val OMI min + (Val OMI Max - Val OMI min) x K

V.N.U. = Valore Normale Unitario = 800 + (900 - 800) x K

V.N.U. = € 860,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E VALORE COMMERCIALE DEI BENI

I valori fin qui determinati sulla base dei valori medi degli immobili della zona in condizioni normali, e partendo dal valore medio di riferimento si applicheranno dei coefficienti correttivi che terranno conto delle peculiarità dell'immobile.

K – COEFFICIENTE UNICO

PUNTI DI MERITO

Caratteristiche ambientali		ETA'		TIPOLOGIA		POSIZIONE	
OTTIMI	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
BUONI	1,00	TRA 6 E 20	0,90	Villino	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,70	Fab. Civile	1,25	PERIFERICA	1,00
SCADENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	Fab. Economico	1,05	DEGRADATA	0,90
				Fab. Popolare	0,80		
				Fab. Rurale	0,70		
Panorama-Orientamento		Caratteri Tecnologici		Stato di Conservazione		Coeff. Risultante =	
OTTIMA	1,00	OTTIMI	1,00	NORMALE	1,00	1,04	
MEDIA	0,90	BUONI	0,90	MEDIOCRE	0,80		
SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,80	SCADENTE	0,60		
		SCADENTI	0,70				

Eventuali opere da eseguire sul bene e relativi costi

Il bene **risulta conforme** sulla base dei parametri e della normativa vigente ossia sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite dalla legge approvata.

L'appartamento risulta funzionale e, nel corso del sopralluogo eseguito l'8 dicembre 2024, non vengono riscontrati difetti di rifinitura dei muri interni e delle opere impiantistiche tali da decretare il confort generale dell'alloggio.

Tuttavia, nella valutazione commerciale dell'unità, alcuni interventi risultano necessari e comportano delle **spese edili** pari ad **euro 900**

Disbrigo pratiche catastali e onorario del professionista	800
Diritti di istruttoria Ufficio Tecnico Territoriale	100
TOTALE SPESE EDILI da detrarre	900

E delle **spese impiantistiche** pari ad **euro 1.000** di seguito riportate:

Certificazione delle opere impiantistiche	1.000
TOTALE SPESE IMPIANTISTICHE-TECNOLOGICHE da detrarre	1.000

Tabella sintetica riepilogo coefficienti di differenziazione

Localizzazione del bene	Categoria	Foglio	Part.	Sub	Piano	Coefficiente correttivo
Abitazione tipo civile Strada I località Campanaria Isca sullo Ionio (CZ)	A/2	5	511	2	1	1,04

Tabella delle compravendite

VALORE MEDI RILEVATI ALLA RICERCA	euro
Valore OMI – Osservatorio Banca dati delle quotazioni immobiliari e calcolo valore nominale	860 mq
Totale risultante dai valori delle agenzie e riviste del settore medie	1001,51 mq
TOTALE MEDIO VALORE COMMERCIALE IMMOBILE (1.001,51 + 860) = 1861,51/2	930,75 mq

RIEPILOGO E DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato del bene si ottiene dalla media dei valori ottenuti decurtandolo delle spese per la regolarizzazione catastale, edilizia ed urbanistica, ivi comprese le eventuali opere edili ed impiantistiche, oltre che di una quota di abbattimento forfettario per assenza di garanzia.

Calcolo analitico valore commerciale del bene

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

VALORE COMMERCIALE STIMATO A NUOVO Superficie mq 170,14	164.692,12
Mq 170,14 x €. 930,75 x 1,04 (coeff. correttivo)	
SPESE OCCORRENTI PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE:	
SPESE EDILI OCCORRENTI PER ADEGUAMENTO DEI VANI	- 900,00
SPESE IMPIANTISTICHE OCCORRENTI PER IL RIPRISTINO E LA CONFORMITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE	- 1.000,00
SPESE PRIORITARIE PARI A ½ DEI PANNELLI FOTOVOLTAICI	2.400,00
VALORE DI MERCATO DEL BENE	165.192,12
ULTERIORI RIDUZIONI PER MANCATA OPERATIVITA' DELLA GARANZIA, PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'	- 25.192,12
VALORE RESIDENZA PROPRIETARIO PIU' QUOTA SPAZIO SCOPERTO E QUOTA TETTOIA DI SOSTEGNO AI PANNELLI FOTOVOLTAICI	140.000,00

Il valore commerciale del bene a base d'asta è di 140.000 euro (euro centoquarantamila/00).

A questa stima si è giunti dopo aver detratto le opere edili ed impiantistiche necessarie per portare l'immobile nella sua originaria apprezamento e compararlo alla valutazione delle abitazioni e alle indicazioni del settore immobiliare oltre alla media valutazione sugli immobili fatta dell'Agenzia delle Entrate ma anche tenendo conto della valutazione sulla tettoia presente a sostegno dei pannelli fotovoltaici e dei vizi o delle qualità non rilevate in sede di sopralluogo.

PANNELLI FONOVOLTAICI POSTI SULLA COPERTURA E SU TETTOIA IN CEMENTO ARMATO

In data **12 febbraio 2025** è stato effettuato sopralluogo di verifica dell'impianto esistente durante il quale è stato possibile accertare lo stato dei moduli fotovoltaici. Dal sopralluogo risulta emersa una **tettoia fotovoltaica** o una pensilina ricoperta da **pannelli solari** contigui e, quindi, un impianto fotovoltaico in grado di produrre energia elettrica. È emerso che lo stesso non è mai entrato in esercizio e quindi non è stato, in alcun modo, sottoposto a regolare manutenzione o pulizia. Infatti alcuni inverter sono fermi e i cablaggi non risultano fissati alla struttura ragion per cui l'impianto non sarebbe in grado di salvaguardare lo standard di produzione. Dal punto di vista legale la tettoia con pannelli solari, di norma, può essere costruita senza permessi. Considerando la dimensione ed il posizionamento e la sua vendita la sua funzionalità e quindi il suo valore futuro implicherebbe una serie di oneri aggiuntivi e procedure catastali per la definizione delle eventuali servitù oltre che un adeguamento dell'impianto stesso. Valutando antieconomica la cessione per altro utilizzo (es. smontaggio e rimontaggio in altro luogo perdendo la tariffa incentivante, smembramento ad uso ricambi) i risultati più vantaggiosi si otterrebbero dalla vendita dell'impianto come valore aggiunto al fabbricato. La stima viene, allora, eseguita tramite ricerca di mercato di impianti fotovoltaici di analoghe caratteristiche (medesima inclinazione dei pannelli, orientamento, tipologia costituita da silicio cristallino, ecc.) e accertata la natura del bene e la particolarità delle contrattazioni e la potenza dei pannelli a cui si rivolge, si definisce l'unica vendita conveniente dando un valore aggiunto all'impianto. Nel conteggio va considerato anche il supporto dei pannelli in acciaio oltre alla tettoia in calcestruzzo armato che costituiscono l'insieme dell'intervento il cui costo è di circa **4.800,00 euro** da dividere nelle due unità costituenti l'intero edificio

TERRENI AGRICOLI

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" e rappresenta il più probabile valore del bene in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire un significativo campione di riferimento. Ma, nella fattispecie, non si riscontra tale mercato anche se è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene da vendere. Quindi si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni sono tutti ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) e che nell'Italia Meridionale hanno dei valori mediamente che oscillano tra 13.500 e 32.000 euro per ettaro, a cui si aggiunge l'imposta di registro sull'acquisto e le imposte ipotecarie e catastali. Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano. Dalle indagini effettuate in loco non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo e i terreni che risentono di una maggiore appetibilità sono gli unici a risultare ricercati.

Si riportano i valori di mercato relativi all'Agenzia del Territorio di Catanzaro riguardanti i terreni agricoli confrontandoli, solo a titolo informativo, con quelli contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agricolo (ultimo e unico) dell'anno 2018 per meglio comprendere il loro costo a metro quadro. Tuttavia, nella determinazione del prezzo attuale, viene considerato la potenzialità e la fertilità del suolo oltre la vicinanza con i nuclei abitativi.

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 423	
Descrizione Coltura: FICHETO PARIFICATO - metri quadri 1.150	
Terreno coltivato a pianta da frutto esclusivamente o principalmente attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	€/Ha 6.000

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 501	
Descrizione Coltura: 9.313 metri quadri SEMINATIVO MQ 266 - Terreno lavorato con l'aratro o con la zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avviciadata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggiere e industriali. ULIVETO MQ 8.880 - Terreno coltivato ad olivo esclusivamente o principalmente attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria PASCOLO ARBORATO MQ 47 - Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	€/Ha 37.000

BREVE CONCLUSIONE

La determinazione del valore dei beni non è sicuramente chiarita anche se la stessa è frutto di una indagine scientifica catastale-urbanistica, visiva e del settore immobiliare in considerazione dell'ubicazione e dello stato generale. Gli immobili esegutati dipendono soprattutto dalla domanda dell'acquirente che solitamente non coincide con la valutazione del C.T.U. Aggiungo anche che la ricerca dei valori sulle case e i terreni in loco non tengono conto delle voci improvvisate e tecniche della cittadinanza residente e ciò significa che le opinioni e i giudizi sulla stima dei beni non possono essere conformi alla analisi peritale ma daranno ugualmente un'idea sulle quotazioni momentanee.

Sono stati analizzati gli adeguamenti e le correzioni occorrenti a determinare il costo di mercato più attendibile del bene esegutato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia.

La scelta dei valori presi a riferimento ha tenuto conto di tutti degli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, dalla regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato di fatto, d'uso e di manutenzione, dallo stato di possesso ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché alle eventuali spese condominiali insolute (non presenti nella nostra procedura)

**RIEPILOGO DELLE STIME SUL VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI BENI PIGNORATCHE
CONTRIBUISCONO ALLA FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1**

FABBRICATI	
C/2 Laboratori per arti e mestieri – Loc. Campanaria – Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 511 Subalterno 1	Euro 80.000
A/2 Abitazione tipo civile – Loc. Campanaria – Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 511 Subalterno 2	Euro 140.000
TERRENI	
Uliveto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 423	Euro 6.000
Seminativo, Uliveto e Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 \Particella 510	Euro 37.000
TOTALE LOTTO N. 1	Euro 263.000

LOTTO N. 1

FABBRICATI

C/2 Laboratori per arti e mestieri – Loc. Campanaria – Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 511 Subalterno 1

A/2 Abitazione tipo civile – Loc. Campanaria – Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 511 Subalterno 2

TERRENI

Uliveto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 423

Seminativo, Uliveto e Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 510

VALORE EURO 263.000

RISPOSTA AL QUESITO

Possibile formazione del bene in lotti separati, ove possibile, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita

Beni separati e ipotesi frazionamento Immobile al Piano Primo

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti e sulla **scorta** dei sopralluoghi effettuati alla presenza del proprietario ritenuto che il bene deve considerarsi come unica residenza e il frazionamento dell'edificio sarebbe causa di declassamento e perdita di valore.

Il sottoscritto ha comunque ipotizzato, per il primo piano, una divisione interna (allegato e contabilità M) e la stessa sarebbe realizzabile ma bisogna tener conto del futuro costo urbano-catastale, dei relativi accessori (luce, gas, adduzione e smaltimento delle acque, nuovo ingresso, ecc.), delle spese di ristrutturazioni e delle nuove opere edili necessarie per frazionare fisicamente l'appartamento.

Per i motivi sopra detti il bene può dichiararsi non comodamente divisibile sotto l'aspetto strutturale ed economico-funzionale. La vantaggiosità di vendita, legata soprattutto alla posizione permane nella situazione reale e non si prefigura in ulteriori frammentazione in due unità.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica della possibilità di una divisione in natura del bene, in caso di comproprietà, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

Divisione dei beni ed eventuali conguagli

Non esiste possibilità di una divisione in natura per i beni oggetto della procedura, gli stessi sono in testa ad una unica proprietà e non sono presenti altri comproprietari. Perciò non risulta necessario alcun progetto che disponga la divisione del bene esecutato e il relativo calcolo dei conguagli spettanti.

RISPOSTA AL QUESITO

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.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate l'immobile risulta regolarmente costruito secondo il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione pertanto non risultano vincoli che incidono sull'attitudine edificatoria.

Nella sottostante tabella vengono riassunti gli eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo
	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo
	Vincoli legali Idrogeologico e Forestale ai sensi del R.D.L. 3267/2023 e s.m.i. per tutela aree boscate del territorio	Le indagini richiedenti la destinazione urbanistica presso il comune di Isca sullo Ionio (CZ) evidenziano il vincolo territoriale
	Vincoli del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000, dell'art.17 Legge 18 maggio 1989 n. 183, dell'art.1 Legge 3 agosto 1998 n. 267)	Le indagini richiedenti la destinazione urbanistica presso il comune di Isca sullo Ionio (CZ) evidenziano il vincolo territoriale parte delle particelle n. 510
	Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali	Non ci sono oneri condominiali a carico dell'acquirente, né spese straordinarie né cause pendenti in corso.

	cause in corso -	
	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici	Non risultano gravami da "usi civici" né diritti demaniali di superficie
	Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non esistono atti di asservimento o cessioni di superfici
	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
	Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)	Nessuna limitazione
	Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	Non esistono domande giudiziali trascritte, diverse dalla ipoteca giudiziale gravante sul bene stesso
	Difformità catastali	L'estratto planimetrico risulta fedele allo stato dei luoghi. Le particelle n. 510 e n. 511 vanno corrette prima della endita in base alle reali indicazioni riportate alle pagine 13 e 14 della Perizia
	Difformità urbanistico-edilizie	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (allegato 5)

Gravami ipotecari Elenco sintetico delle formalità Sezione C - Soggetti		La documentazione ipocatastale acquisita in data 06/12/2024 ha dato il seguente esito Elenco sintetico delle formalità
IMMOBILE A PIANO TERRA FOGLIO 5 PARTICELLA 511 SUBALTERNO 1 - NCEU		
A FAVORE/ CREDITORE	CONTRO/ DEBITORE	FORMALITA'
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	██████████ nato ██████████ ██████████ Proprietà 1/1	ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
IMMOBILE A PIANO PRIMO - FOGLIO 5 PARTICELLA 511 SUBALTERNO 2 - NCEU		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 1/1	ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TERRENO - FOGLIO 5 PARTICELLA 423- NTC		

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	██████████ ██████████ ██████████ proprietà 1/1	TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TERRENO - FOGLIO 5 PARTICELLA 510 - NTC		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	██████████ ██████████ ██████████ proprietà 1/1	TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

RISPOSTA AL QUESITO

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 da alcuno dei suddetti titoli

Impugnazione dei beni pignorati

Non esistono diritti di superficie demaniale sui beni oggetto del pignoramento. Il signor XXXXXX Bruno è proprietario dei beni e ne detiene il possesso senza alcuna formula contrattuale o concessoria a favore di soggetti privati o pubblici. Inoltre il bene non risulta gravato da "censo", "livello" o "usi civici" per cui risulta, a tutti gli effetti, pignorabile.

RISPOSTA AL QUESITO

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

Dati urbanistici e regolarità edilizia

L'unità immobiliare ricade nella ZONA AGRICOLA secondo le disposizioni del PRG normato dalla modifica dell'art. 43 del NTA – If =0,03 mc/mq e 0,05 mq /mq

Dal punto di vista della regolarità edilizia, la stessa, può riassumersi attraverso il seguente prospetto (allegato 7)

Atto di Compravendita dal Notaio e Eventuali Titoli Abitativi	Approvazione Comunale
TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI	CONCESSIONE EDILIZIA n. 04 del 13.03.2000 – Realizzazione di un magazzino e di un deposito derrate per la manipolazione del prodotto – Opere di miglioramento fondiario.
TRASCRIZIONI del 27/01/2002 – Registro Particolare 14815 Registro Generale 19238 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 37761 del 20/01/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	PERMESSO DI COSTRUIRE n 17 de 02.12.2003 – Lavori di sopraelevazione di un fabbricato rurale e opere complementari in località Campanaria , distinto in catasto al fg. 5 p.la 424

Difformità riscontrate rispetto al progetto

La corrispondenza tra il progetto depositato al comune e lo stato di fatto dimostra, dal punto di vista della regolarità urbanistica, che il bene risulta conforme e che , sulla base dei parametri e della normativa vigente , sono state rispettate le distanze, le altezze e le volumetrie consentite dalla legge approvata. In virtù della tabella stilata è stato possibile accertarsi sull'esistenza di eventuali difformità edilizie inerenti alla diversa disposizione interna ed esterna o sugli abusi edilizi concomitanti in modo da verificare le differenze tra lo stato reale e quello di progetto presentato al comune. Tale tabella, il rilievo e la visita al comune di Isca sullo Ionio hanno confermato la regolarità dell'opera.

Dichiarazione di Agibilità'/Abitabilità'

Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) **non evidenziano alcuna Dichiarazione di Agibilità** presentata dalla ditta proprietaria . Tenendo conto che i nuovi documenti richiesti per la regolarizzazione, oltre al su indicato certificato, sono le certificazioni di conformità di tutti gli impianti, le planimetrie catastali, il regolare allaccio alla rete fognaria oltre alla dichiarazioni di conformità da parte del futuro direttore dei lavori sia verso la sanatoria edilizia ed anche rispetto alla legge dell'isolamento termico, l'appartamento non risulta in regola. Tuttavia **la documentazione comprovante la sua esistenza permetterà l'istruzione del rogito notarile**. Restano però da eseguire il rifacimento di alcune difetti e soprattutto la nuova attivazione delle opere impiantistiche, alcune delle quali esistenti, che vanno indicati al creditore e all'acquirente dell'immobile il quale provvederà a stilare il CERTIFICATO o la DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' /ABITABILITA'.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica 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'art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Regolarità urbanistica dei beni e controllo di eventuale sanatoria edilizia

Dalle carte ottenute presso il Settore Tecnico dell'Ufficio di Isca sullo Ionio non esistono opere abusive e quindi non risulta contemplata la possibilità di una eventuale sanatoria a i sensi del citato art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Descrizione generale degli impianti tecnologici

A seguito di sopralluogo l'appartamento risulta dotato di impianto elettrico, impianto idrico con allaccio alla condotta comunale e di impianto fognario realizzato quest'ultimo attraverso la raccolta delle acque luride che confluiscono in un pozzetto IMHOFF posto all'esterno tra l'edificio e la tettoia in calcestruzzo armato. L'unità è dotata di condizionatori d'aria con inverter e possiede anche una produzione di acqua calda per i sanitari.

I suddetti apparati (acqua, condizionatori, fognatura e relativi collegamenti) sono tuttavia privi di certificazione e quindi adeguamento alle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza.

In generale l'unità abitativa è sprovvista della Dichiarazione di Conformità degli Impianti ai sensi del Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37 in grado di regolare la sicurezza degli attacchi elettrici, radiotelevisivi e idrosanitari (riferendosi alla caldaia). Il quadro elettrico generale, ad oggi, risulta non adeguato alla normativa.

Dettaglio degli impianti esistenti

Impianto elettrico

L'impianto di collegamento ai vani è realizzato sotto traccia e il quadro contatori Enel risulta ubicato all'esterno del fabbricato vicino l'ingresso posto a sud del locale artigianale. La conduzione elettrica dei due piani è tuttavia priva di eventuali verifiche e il flusso elettrico, anche se quadri sono dotati del differenziale salvavita, non è confermato dalla normativa aggiornata.



Impianto gas

L'impianto è presente e funzionale anche se non è rispondente alle



normative di legge. I fornelli, infatti, sono alimentati dalla tubazione di collegamento alle rispettive piastre e partono dalle bombole ubicate all'esterno del fabbricato le quali risultano non protette e non omologate.

Impianto termico

L'impianto esistente risulta funzionante e progettato



con tubazioni in acciaio zincato operante attraverso condizionatori riscaldanti/raffreddanti gli ambienti e

posti a pareti oltre all'acqua calda sanitaria collegata con la caldaia. Impianto telefonico

Non esiste l'impianto. Impianto idrico-fognario

L'impianto idrico risulta incassato con tubazioni in acciaio zincato, che dal contatore erogano l'abitazione e il locale a piano terra. Per quanto riguarda l'impianto fognario i rifiuti vengono raccolti nella fossa imhoff posizionata vicino l'ingresso accessorio a piano terra. Allo stato attuale, l'impianto è funzionante anche se non omologato e soddisfa le esigenze di scarico delle due unità.

Impianto di allarme Non esiste l'impianto.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

I beni interessati dalla procedura esecutiva, per i quali sono previsti gli Attestati di Prestazione Energetica sono due entrambi intestati a XXXXXXXXXXXX attualmente sprovvisti della certificazione utile alla vendita. E' stato

così necessario compilare le singole schede, secondo le indicazioni del DOCET aggiornato (cfr. Allegato I) , in modo che i suddetti immobili possano essere separatamente alienati.



LOTTE DI VENDITA N. 2

TERRENI

Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella
401

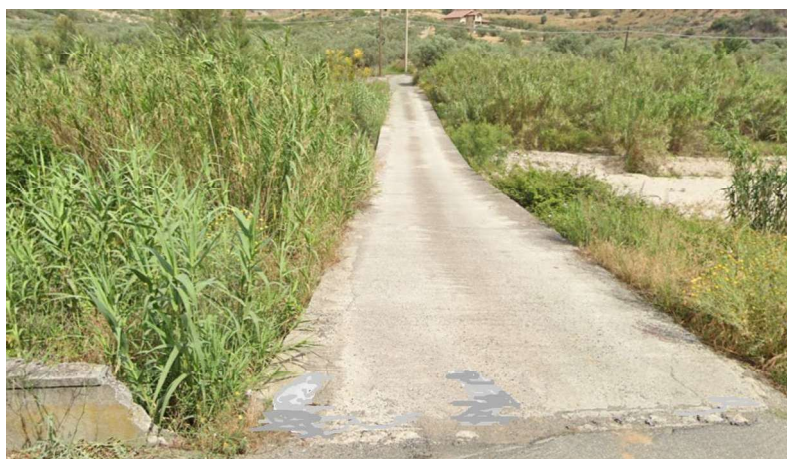
Uliveto e Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 426
Frutteto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 429

RISPOSTA AL QUESITO

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica dei beni

Ubicazione e accessibilità lotti in località Campinaria

La descrizione riguarda tre terreni ubicati in località Campanaria del Comune di Isca sullo Ionio



suddivisi per forma e coltura attraverso le planimetrie e le visure catastali. Tutte le proprietà sono individuate al foglio catastale n. 5 del comune di Isca sullo Ionio e comprende le particelle i terreni 401,426 e 429 per

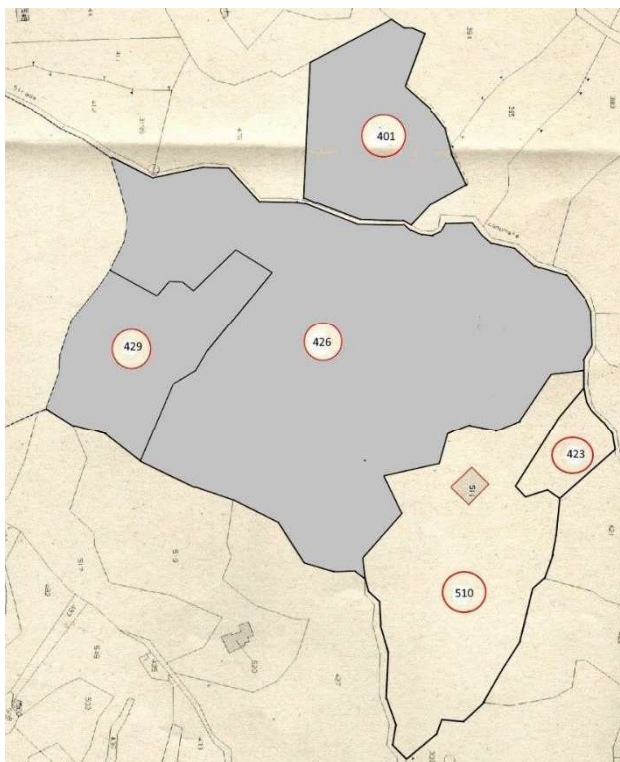
una superficie totale di 33.640 mq . Le superfici si trovano a pochi chilometri dall'agglomerato urbano antico e alla proprietà degli stessi si accede attraverso una strada sterrata che si sviluppa in salita, dopo aver superato il torrente di fonte al quartiere denominato Lampi. La suddetta strada comunale SP 133, che costeggia il sopradetto Torrente Valle Oscura, conduce verso nord-ovest ad Isca sullo Ionio e dalla parte opposta all'area urbanizzata di Isca Marina, vicino sia alla costa ionica che alla vecchia SS 106. L'intero complesso è posto in una zona semiperiferica e, anche se l'ubicazione ha caratteristiche paesaggistiche ottime, conservando salubrità e silenzio dei luoghi il nostro sito risulta, tuttavia, disagiata sia per le comunicazioni con il centro abitato di Isca che con gli altri comuni.

DESCRIZIONE DEI TERRENI

Caratteristiche tipologiche e manutenzione

I terreni oggetto della presente consulenza sono tutti ubicati in zona semi-collinare del territorio comunale di Isca sullo Ionio in località Campanaria e fanno parte di un unico vasto appezzamento distante circa 800 metri dal centro abitato e quasi 2 chilometri dalla strada Comunale SP 133 e dalla vecchia SS 106. L'accesso ai terreni avviene percorrendo la strada sterrata per suddetti chilometri e successivamente, sulla destra, procedendo per i vialetti pedonali non segnalati, alcuni dei quali marcati da sentieri naturali che, all'interno dei suoli, aiutano a comprendere la posizione e le varie tipologie vegetali presenti. I terreni hanno forma irregolare, con giacitura in pendio che va da 230 fino a 190 metri sopra il livello del mare per un'estensione di circa 33.640 metri quadri. Il lato centrale, ossia l'area terrena più vasta è la particella catastale n. 426 attraversata dalla strada privata, detto percorso costeggia anche il confine con la suddetta particella oltre la vicinanza con l'edificio di appartenenza per poi risalire all'interno verso la parte settentrionale del paese. Il terreno

componente la particella n. 426 si sviluppa in forte declivio mentre le altre aree, sempre irregolari, hanno un andamento orografico più leggero come la particella 401 che risale a nord verso la vallata interna detta Vallone Sàlubro e la particella 429 che si estende ad ovest verso le residenze del paese storico rappresentando l'area in alta quota. asso della vallata e corrispondono al lato sud e sud-est della stessa. Su di essi si intravedono radi alberi e, la maggior parte, appare segnata da una vegetazione spontanea e da bosco medio che persiste nella crescita delle rimanenti particelle dando un'indicazione sull'uso eterogeneo e campestre del suolo lasciato libero. A tal proposito il tipo di terra esistente risulta permeabile e poco compatto. Infatti, a parte l'indagine visiva,



stingendo il terreno in pugno si nota che lo stesso tende a sgretolarsi con facilità quindi ci troviamo di fronte ad un terreno sciolto e sabbioso facile da modellare e morbido al tatto, dalla consistenza grumosa e con residui vegetali parzialmente decomposti che, nell'area edificata, diventa argilloso medio-pesante. L'intero complesso terriero, sviluppatosi negli anni su diverse quote e con vegetazione spontanea, necessita comunque di una manutenzione generale per favorire meglio l'utilizzo delle superfici più trascurate anche perché sulle stesse, attualmente, non risultano presenti delle spaccature tali da presupporre interventi determinanti e cautelativi.

Confini dei beni pignorati

Si fa riferimento alle descrizioni riportate negli Atti di Compravendita presso il Notaio Dottor A. XXXXXX, tenendo conto delle planimetrie e visure catastali aggiornate e soprattutto delle proprietà rilevate dal sottoscritto durante gli accessi. Le superfici e i relativi confronti sono ricavate attraverso i grafici, quotati, che riportano il sito grazie al supporto tecnico installato sul computer (AUTOCAD).

Per cui riportando la dicitura dell'Atto di Compravendita relativo al 9 marzo 2000 avremo :

“ appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Isca sullo Ionio censito nel N.C.T. coi seguenti dati catastali : Partita 1017 in ditta anche a [REDACTED], usufruttuaria parziale nonostante la morte avvenuta il 22 -02-1983, al Fg. 5 con i seguenti mappali: - Mapp. 423 di Ha: 0.11.50 pascolo cespuglioso classe unica, RDL. 525 RAL. 345; - Mapp. 424 di Ha: 0.94.60 seminativo arborato di 2 ^ classe, RDL. 75.680 RAL. 23.650 – Mapp. 426 di Ha: 2.37.70 pascolo arborato di 1 ^ classe, RDL. 36.655 RAL. 16.639 e – Mapp. 429 di Ha: 0.47.90 seminativo di 3 ^ classe RDL. 14.370 RAL. 7.185 , tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere.”

E riportando la dicitura dell'Atto di Compravendita relativo al 20 gennaio 2023 avremo:

“appezzamento di terreno agricolo sito in Comune di Isca sullo Ionio censito nel N.C.T., in ditta all'alienante, coi seguenti dati catastali: Fg. 5, Mapp. 401 di Ha: 0.50.80, pascolo cespugliato di classe unica, RDE. 1,31 RAE. 0,79, tra confini ben noti alle parti che si dispensano dal descrivere”

Consistenza delle unità immobiliari

Le superfici sono state ricavate dai rilievi in sede di sopralluogo e le quote sono state comparate con le misure riportate dalla Sezione del Catasto e dal Comune di Isca sullo Ionio.

Più dettagliatamente:

UNITA' APPARTENENTI AL NTC

Individuazione catastale	particella	Metri quadri singole superfici	Totale Metri quadri	
<i>Pascolo Cespuglieto</i>	401	5.080	5.080	Totale Terreni 33.640 mq
<i>Uliveto</i>	426	23.516	23.770	
<i>Pascolo Arboreo</i>		254		
<i>Frutteto</i>	429	4.790	4.790	

Dati catastali dell'unità immobiliare

I beni sono identificati nel N.C.E.U. del Comune di Isca sullo Ionio (cfr. Allegati 4) per come segue nelle tabelle sotto indicate e divise per identificazione:

TERRENI

UNITA' IMMOBILIARE									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità
5	401				U	5.080 mq ₂	Euro 1,31 Lire 2.540	Euro 0,79 Lire 1.524	PASC CESPUG
INTESTATO: [REDACTED]							XXXXXX	Proprietà 1/1	

UNITA' IMMOBILIARE									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità
5	426					23.770 mq ₂	Euro 48,67	Euro 78,98	Annotazione di immobile FICHETO PARIFICATO
	Porzione AA				3	23.516 mq ₂	Euro 48,58	Euro 78,94	ULIVETO
	Porzione BB					254 mq ₂	Euro 0,09	Euro 0,04	PASCOLO ARB
INTESTATO: [REDACTED]							XXXXXX	Proprietà 1/1	

UNITA' IMMOBILIARE									
Foglio	Particella	Sub	ZC	Categ.	Cl	Sup.	Rendita domenicale	Rendita agraria	Qualità
5	429				U	4.790 mq ₂	Euro 61,85	Euro 35,87	FRUTTETO
INTESTATO: [REDACTED]							XXXXXX	Proprietà 1/1	

Regolarità delle particelle pignorate

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento e nelle note di trascrizione corrisponde all'attuale visura catastale. Il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia del Territorio in modo da verificare e confermare che le particelle catastali siano **corrette** e corrispondenti alla indicazione riportata nei vari certificati telematici. Detto ciò, di seguito vengono riportate le tabelle esplicative, facenti sempre riferimento alla procedura acquisita tramite pc dal tribunale telematico, semplificando i passaggi catastali, le soppressioni o fusioni avvenute in riferimento alle particelle che hanno generato le attuali superfici.

[illegible]

Rappresentazione fotografica dei beni con riferimento al LOTTO 2

Terreni



RISPOSTA AL QUESITO

Titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari

Identificazione dell'unità immobiliare e diritti reali sul bene

Il complesso immobiliare della procedura risulta pervenuto in piena proprietà al Sig. [REDACTED] secondo i seguenti atti:

ATTO PUBBLICO - **COMPRAVENDITA del 09/03/2000** Pubblico Ufficiale Notaio XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) - Repertorio n. 24256 Trascrizione n. 3533.1/2000 in atti dal 20/03/2000;

ATTO del 20/01/2003 Pubblico Ufficiale XXXXXX ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) Repertorio n. 37761- COMPRAVENDITA - Trascrizione n. 1161.1/2003 Reparto PI di Catanzaro in atti dal 28/01/2003.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione notarile consentendo l'univoca individuazione del bene. Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello dell'esecutato. Non esistono comproprietari dei beni relativi alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO

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

Titolo di possesso del bene pignorato ed eventuali contratti esistenti

L'immobile risulta attualmente di proprietà e nel possesso dell'esecutato per la quota di proprietà 1/1 a [REDACTED]

Al momento dei sopralluoghi avvenuti l' **8 dicembre 2024** e il **12 febbraio 2025** l'unità immobiliare risulta libera e non esistono contratti antecedenti o successivi al pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO

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)

Premessa

Isca sullo Ionio è un comune della provincia di Catanzaro che dista circa 49 Km dal capoluogo ed ha una popolazione di circa 1.500 abitanti. Il mercato immobiliare è caratterizzato da un frazionamento delle varie consistenze ciò significa che vanno considerate le diverse zone e le varie tipologie. Il territorio infatti risulta diviso in 3 zone e i suddetti valori immobiliari cambiano radicalmente nei contesti collinari e montani ed anche se la zona collinare o suburbana viene giudicata appetibile sono sempre i suoli a valorizzare la produttività o meno dei siti. Le nostre aree appaiono di difficile accesso, di difficoltosa manutenzione ed anche se alcune caratteristiche le rendono unica nel suo genere (posizione panoramica, ampie dimensioni e vicinanza col verde) la totale assenza di infrastrutture pubbliche vanno ad incidere sul valore complessivo. Nell'elaborazione del più probabile valore dei beni, pertanto, si è partiti dalle quotazioni fornite dagli enti ufficiali, tenendo conto dei valori di ciascuna unità immobiliare in questo modo anche la stima di un terreno agricolo tiene conto di diversi fattori, come la posizione geografica, la dimensione, la qualità del suolo e la presenza di eventuali strutture o infrastrutture. Inoltre, vengono considerati anche gli aspetti legati al contesto economico e alle potenzialità produttive del terreno. La valutazione di un terreno agricolo è fondamentale per determinare il prezzo di vendita aiutando così i futuri proprietari acquirenti a prendere decisioni consapevoli e a fare una scelta basata su valori reali.

Attraverso questo calcolo è stato possibile determinare la redditività e la sostenibilità di un'attività agricola su un terreno specifico.

Il valore catastale dei terreni agricoli, di solito, viene calcolato solitamente secondo un metodo matematico partendo dalla rivalutazione del 25% del reddito dominicale e successivamente si moltiplica tale reddito per un fattore di correzione, che può essere in media pari a 120. La differenza tra i vari suoli può dipendere da fattori come la fertilità, la disponibilità di risorse idriche e la vicinanza ai centri urbani. Un terreno che funziona deve essere ben drenato e meglio se esiste una vicinanza ai corsi d'acqua, o alle falde acquifere che siano in grado di renderlo sempre ben idratato. Quando si parla di prezzi dei terreni agricoli, quindi, non si parla solo di grandezza ma ci sono da tenere in conto alcune suddette variabili che non sono sempre chiare però valgono sul valore che noi andiamo a determinare. Quindi parlare di stima dei terreni non è una cosa scontata e, in alcune zone agricole d'Italia, soprattutto quelle con coltivazioni di pregio, come vigneti e uliveti, i prezzi potrebbero essere alti e diversi da semplici suoli agricoli incolti anche se questi ultimi sono ben disposti alla futura semina.

VALORE DEI SINGOLI TERRENI

Secondo la premessa fatta il valore di mercato viene determinato con il criterio "sintetico comparativo" e rappresenta il più probabile valore del bene in vendita e, nella fattispecie, è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche proprie del bene da vendere. Quindi si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore

immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni sono tutti ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) e che nell'Italia Meridionale hanno dei valori mediamente che oscillano tra 13.500 e 32.000 euro per ettaro, a cui si aggiunge l'imposta di registro sull'acquisto e le imposte ipotecarie e catastali. Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano. Dalle indagini effettuate in loco non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo e i terreni che risentono di una maggiore appetibilità sono gli unici a risultare ricercati.

Si riportano così i valori di mercato relativi all'Agenzia del Territorio di Catanzaro riguardanti i terreni agricoli confrontandoli, solo a titolo informativo, con quelli contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Agricolo (ultimo e unico) dell'anno 2018 per meglio comprendere il loro costo a metro quadro.

Nella determinazione del prezzo attuale, viene sempre considerato la potenzialità e la fertilità del suolo oltre la vicinanza con i nuclei abitativi.

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 401	
Descrizione Coltura: PASCOLO CESPUGLIATO - metri quadri 5.080	
Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	€/Ha 8.000

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 426	
Descrizione Coltura: FICHETO PARIFICATO – Annotazione di immobile - 23.770 metri quadri	
ULIVETO MQ 23.516 - Terreno coltivato ad olivo esclusivamente o principalmente attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria	
PASCOLO ARBORATO MQ 254 – Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	€/Ha 21.000

Comune: ISCA SULLO IONIO - Fascia: RURALE - Descrizione: FOGLIO N. 5 MAPPALE N. 429	
Descrizione Coltura: FRUTTETO - metri quadri 4.790	
Terreno coltivato a pianta da frutto esclusivamente o principalmente attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria	
si ritiene attribuire il doppio del valore riscontrato nelle indagini di mercato e precisamente	
	€/Ha 9.000

BREVE CONCLUSIONE

La determinazione del valore dei beni non è sicuramente chiarita anche se la stessa è frutto di una indagine scientifica catastale-urbanistica, visiva e del settore immobiliare in considerazione dell'ubicazione e dello stato generale. Gli immobili eseguiti dipendono soprattutto dalla domanda dell'acquirente che solitamente non coincide con la valutazione del C.T.U. Aggiungo che la ricerca dei

valori sui terreni in loco non tengono conto delle voci improvvisate e tecniche della cittadinanza residente e ciò significa che le opinioni e i giudizi sulla stima dei beni non possono essere conformi alla analisi peritale ma daranno ugualmente un'idea sulle quotazioni momentanee.

Sono stati analizzati alcuni adeguamenti e le correzioni occorrenti a determinare il costo di mercato più attendibile del bene esecutato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia.

La scelta dei valori presi a riferimento ha tenuto conto di tutti degli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, dalla regolarizzazione urbanistica e catastale, allo stato di fatto, d'uso e di manutenzione, dallo stato di possesso ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché alle eventuali spese condominiali insolute (non presenti nella nostra procedura)

RIEPILOGO DELLE STIME SUL VALORE COMMERCIALE DEI SINGOLI BENI PIGNORATI

TERRENI	
Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 401	Euro 8.000
Uliveto e Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 426	Euro 21.000
Frutteto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 429	Euro 9.000
TOTALE LOTTO N. 2	Euro 38.000

LOTTE DI VENDITA N. 2

TERRENI

Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella
401

Uliveto e Pasc Cespug – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 426

Frutteto – Loc. Campanaria- Isca sullo Ionio – Foglio 5 Particella 429

VALORE EURO 38.000

RISPOSTA AL QUESITO

Possibile formazione del bene in lotti separati, ove possibile, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita

Beni separati e ipotesi frazionamento

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti e sulla scorta dei sopralluoghi effettuati alla presenza del proprietario ritenuto che i beni devono considerarsi come unici terreni e il frazionamento degli stessi sarebbe causa di declassamento e perdita di valore.

Per i motivi accennati i beni possono dichiararsi non comodamente divisibili sotto l'aspetto

strutturale ed economico-funzionale. La vantaggiosità di vendita, legata soprattutto alla loro posizione , permane nella situazione reale e non si prefigura in ulteriori frammentazione delle unità.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica della possibilità di una divisione in natura del bene, in caso di comproprietà, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli

Divisione dei beni ed eventuali conguagli

Non esiste possibilità di una divisione in natura per i beni oggetto della procedura, gli stessi sono in testa ad una unica proprietà e non sono presenti altri comproprietari. Perciò non risulta necessario alcun progetto che disponga la divisione del bene esecutato e il relativo calcolo dei conguagli spettanti.

RISPOSTA AL QUESITO

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.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate i terreni risultano regolari. Nella sottostante tabella vengono riassunti gli eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente

	DESCRIZIONE VINCOLO	ESITO
	Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo
	Vincoli legali di cui alla legge 1089/39 sostituita dalla d.lgs 490/99 (beni ambientali ed architettonici)	Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo
	Vincoli legali Idrogeologico e Forestale ai sensi del R.D.L. 3267/2023 e s.m.i. per tutela aree boscate del territorio	Le indagini richiedenti la destinazione urbanistica presso il comune di Isca sullo Ionio (CZ) evidenziano il vincolo territoriale
	Vincoli del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) (ai sensi dell'art. 1-bis della L. 365/2000, dell'art.17 Legge 18 maggio 1989 n. 183, dell'art.1 Legge 3 agosto 1998 n.	Le indagini richiedenti la destinazione urbanistica presso il comune di Isca sullo Ionio (CZ) evidenziano il vincolo territoriale parte delle particelle n. 426

267)		
Vincoli ed oneri di natura condominiale Spese condominiali ordinarie (fisse, di gestione o manutenzione) – Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute – Eventuali spese scadute non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia - Eventuali cause in corso -		Non ci sono oneri condominiali a carico dell'acquirente, né spese straordinarie né cause pendenti in corso.
Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, usi civici		Non risultano gravami da "usi civici" né diritti demaniali di superficie
Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature		Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non esistono atti di asservimento o cessioni di superfici
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge		Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni <i>propter rem</i> , servitù, uso, abitazione ecc.)		Nessuna limitazione
Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)		Non esistono domande giudiziali trascritte, diverse dalla ipoteca giudiziale gravante sul bene stesso
Difformità catastali		L'estratto planimetrico risulta fedele allo stato dei luoghi.
Difformità urbanistico-edilizie		Le indagini effettuate sulla piattaforma del comune di Isca sullo Ionio (CZ) non evidenziano alcun vincolo

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (allegato 5)

Gravami ipotecari Elenco sintetico delle formalità Sezione C - Soggetti		La documentazione ipocatastale acquisita in data 06/12/2024 ha dato il seguente esito Elenco sintetico delle formalità
TERRENI - FOGLIO 5 PARTICELLA 401- NTC		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	 il [REDACTED] proprietà 1/1	TRASCRIZIONI del 27/01/2002 – Registro Particolare 14815 Registro Generale 19238 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 37761 del 20/01/2002 ATTO TRA VIVI -COMPRAVENDITA ----- ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO ----- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
TERRENI - FOGLIO 5 PARTICELLA 426 - NTC		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	 il [REDACTED] proprietà 1/1	TRASCRIZIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI ----- ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO ----- TRASCRIZIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TERRENI - FOGLIO 5 PARTICELLA 429 - NTC		
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A. Sede : SAN DONATO MILANESE 20097 (MI) VIA DELL'UNIONE EUROPEA 6A-6B Codice Fiscale : 06374460969	XXXXXXXX Bruno XXXXXXXX il XXXXXX Proprietà 1/1	TRASCRIPTIONI del 17/03/2000 – Registro Particolare 3533 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 24256/6533 del 09/03/2000 ATTO TRA VIVI
		ISCRIZIONE del 02/12/2005 – Registro Particolare 6509 Registro Generale 25852 Pubblico ufficiale XXXXXX ANTONIO Repertorio 57803/16021 del 30/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO
		TRASCRIPTIONE del 09/10/2015 – Registro Particolare 9334 Registro Generale 11621 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6431/2015 del 23/09/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

OP

RISPOSTA AL QUESITO

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 da alcuno dei suddetti titoli

Impugnazione dei beni pignorati

Non esistono diritti di superficie demaniale sui beni oggetto del pignoramento. Il signor XXXXXX Bruno è proprietario dei beni e ne detiene il possesso senza alcuna formula contrattuale o concessoria a favore di soggetti privati o pubblici. Inoltre il bene non risulta gravato da “censo”, “livello” o “usi civici” per cui risulta, a tutti gli effetti, pignorabile.

RISPOSTA AL QUESITO

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

Dati urbanistici e regolarità edilizia

L'unità immobiliare ricade nella ZONA AGRICOLA secondo le disposizioni del PRG normato dalla modifica dell'art. 43 del NTA – If =0,03 mc/mq e 0,05 mq /mq

Difformità riscontrate rispetto al progetto

La corrispondenza tra il progetto depositato al comune e lo stato di fatto dimostra, dal punto di vista della regolarità urbanistica, che il bene risulta conforme e che , sulla base dei parametri e della normativa vigente , sono state rispettate le distanze e le volumetrie consentite dalla legge approvata.

Regolarità urbanistica dei beni e controllo di eventuale sanatoria edilizia

Dalle carte ottenute presso il Settore Tecnico dell'Ufficio di Isca sullo Ionio non esistono opere abusive e quindi non risulta contemplata la possibilità di una eventuale sanatoria a i sensi del citato art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente.

RISPOSTA AL QUESITO

Verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)

Descrizione generale degli impianti tecnologici

A seguito di sopralluogo i terreni non risultano dotati di alcun impianto

LOTTE DI VENDITA N. 3

FABBRICATI RIVALUTATI

A/3 Abitazione di tipo economico – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 13 C/2 Magazzini e locali di deposito – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 7

RISPOSTA AL QUESITO

Rideterminare il prezzo d'asta sulla base del valore attuale in riferimento alla perizia del 15 novembre 2015 (FABBRICATI RIVALUTATI)

Dopo aver verificato lo stato degli immobili pignorati nel 2015, il sottoscritto ha aggiornato la valutazione delle due unità fatta all'epoca della relazione. Per il lasso di tempo trascorso dalla prima perizia ad oggi la situazione relativa all'uso manutentivo dell'appartamento sito al secondo piano di via Monsignor Varano n 317 non è mutato e l'attuale alloggio, in affitto con contratto depositato presso lo sportello dell'Agenzia delle Entrate, risulta più che soddisfacente. Il sottostante garage/deposito, rimasto nel possesso degli esecutati, rispetto al passato, presenta oggi alcuni distacchi di pittura, verificatisi nel tempo e documentati attraverso gli allegati fotografici secondo la perizia presentata in data 09/11/2024. La categoria catastale C2, di appartenenza del garage, fa riferimento ai magazzini e ai locali di deposito ossia rientrano tutte quelle unità immobiliari che sono adibite al contenimento di merci, di prodotti, di manufatti o all'esercizio della vendita degli stessi, al di là dell'uso che si intende fare in futuro. Ed è questa peculiarità a determinarne il valore economico dell'immobile. E' necessario tener conto che i vani commerciali sono più richiesti se confrontati con le residenze e il loro valore medio, nel litorale e nella fattispecie di Isca Marina, si aggira intorno a circa 650/700 euro/mq. Gli immobili residenziali di zona, benché limitrofi alla costa marina, subiscono invece un calo dei prezzi e la loro stima, confermata anche dalle tabelle ISTAT e dalle Agenzie Immobiliari in loco, sottostà alla decurtazione in percentuale rispetto al valore assegnato comprensivo delle pertinenze (garage + cortile condominiale) decretato nella precedente Relazione Peritale del 2015 e pari ad euro 137.000,00

Il valore di allora necessita oggi degli adeguamenti dovuti non solo al persistere della crisi immobiliare ma anche al normale invecchiamento della struttura edilizia e soprattutto all'eventuale offerta degli acquirenti.

Quindi in risposta al quesito si può affermare che i beni pignorati, ubicati in località Marvizzasiti di Isca sullo Ionio (CZ), costituiscono oggi in **LOTTO N. 3** distinti e vengono identificati catastalmente il primo al foglio n. 24 mappale 351 sub 13 categoria A/3 ed un valore complessivo di euro 70.000,00 e

il secondo al foglio 24 mappale 351 sub 7 categoria C/2 ed un valore di **euro 16.000,00** (allegato e contabilità in allegato n. 10)

BREVE CONCLUSIONE

Sono stati analizzati gli adeguamenti e le correzioni occorrenti a determinare il costo di mercato più attendibile del bene esecutato, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia.

La scelta dei valori presi a riferimento ha tenuto conto di tutti degli oneri che rimangono a carico dell'acquirente, dalla regolarizzazione alla manutenzione, dallo stato di possesso ai vincoli e agli gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché alle eventuali spese condominiali insolute.

LOTTE DI VENDITA N. 3

FABBRICATI RIVALUTATI

A/3 Abitazione di tipo economico – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 13 C/2
Magazzini e locali di deposito – Via Marvizzasiti – Isca sullo Ionio – Foglio 24 Particella 351 Subalterno 7

VALORE EURO 86.000

Catanzaro, 08.07.2025

Il C.T.U.



ALLEGATO 1

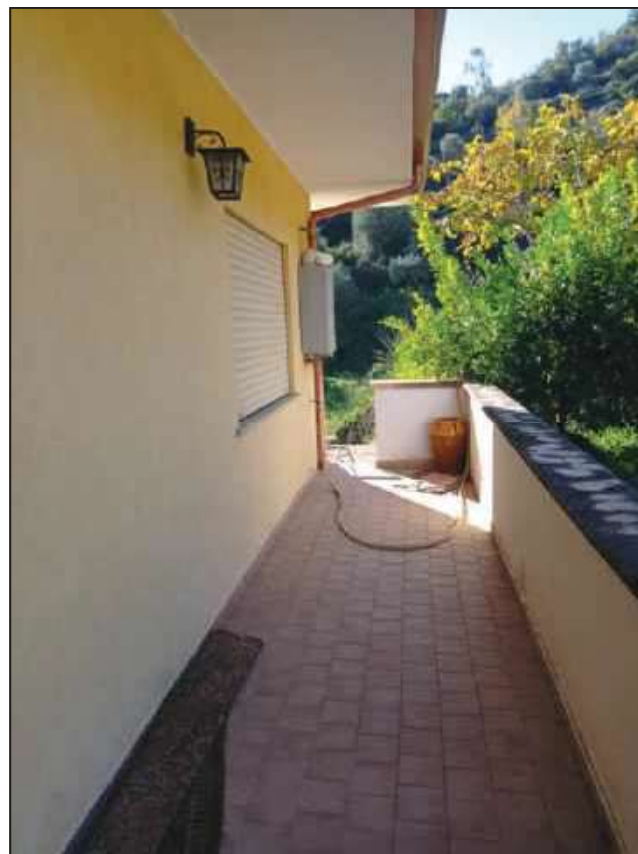
ELABORATI FOTOGRAFICI

Immobile A



Immobile B





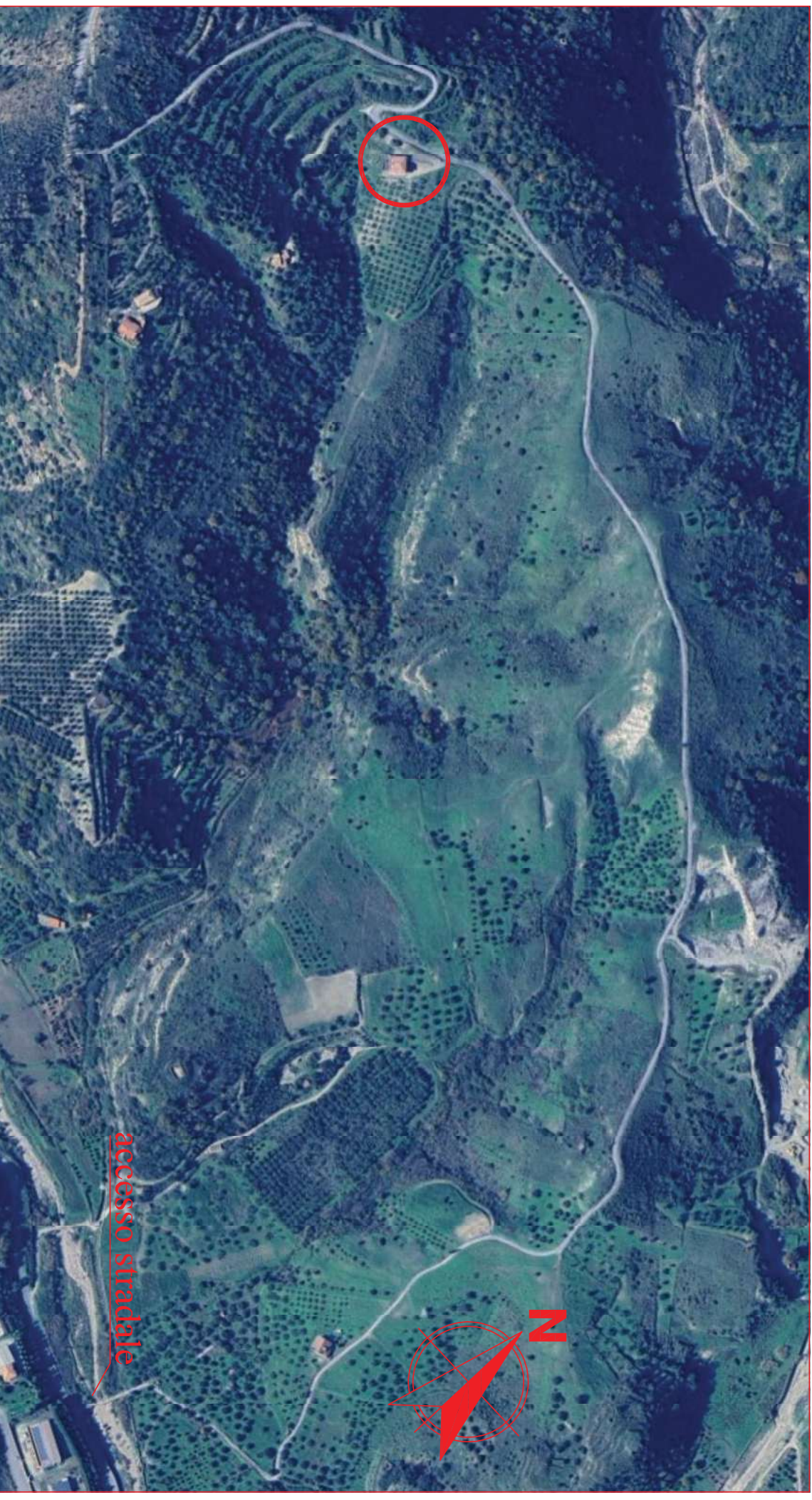
Immobile C



ALLEGATO 2

ELABORATI GRAFICI

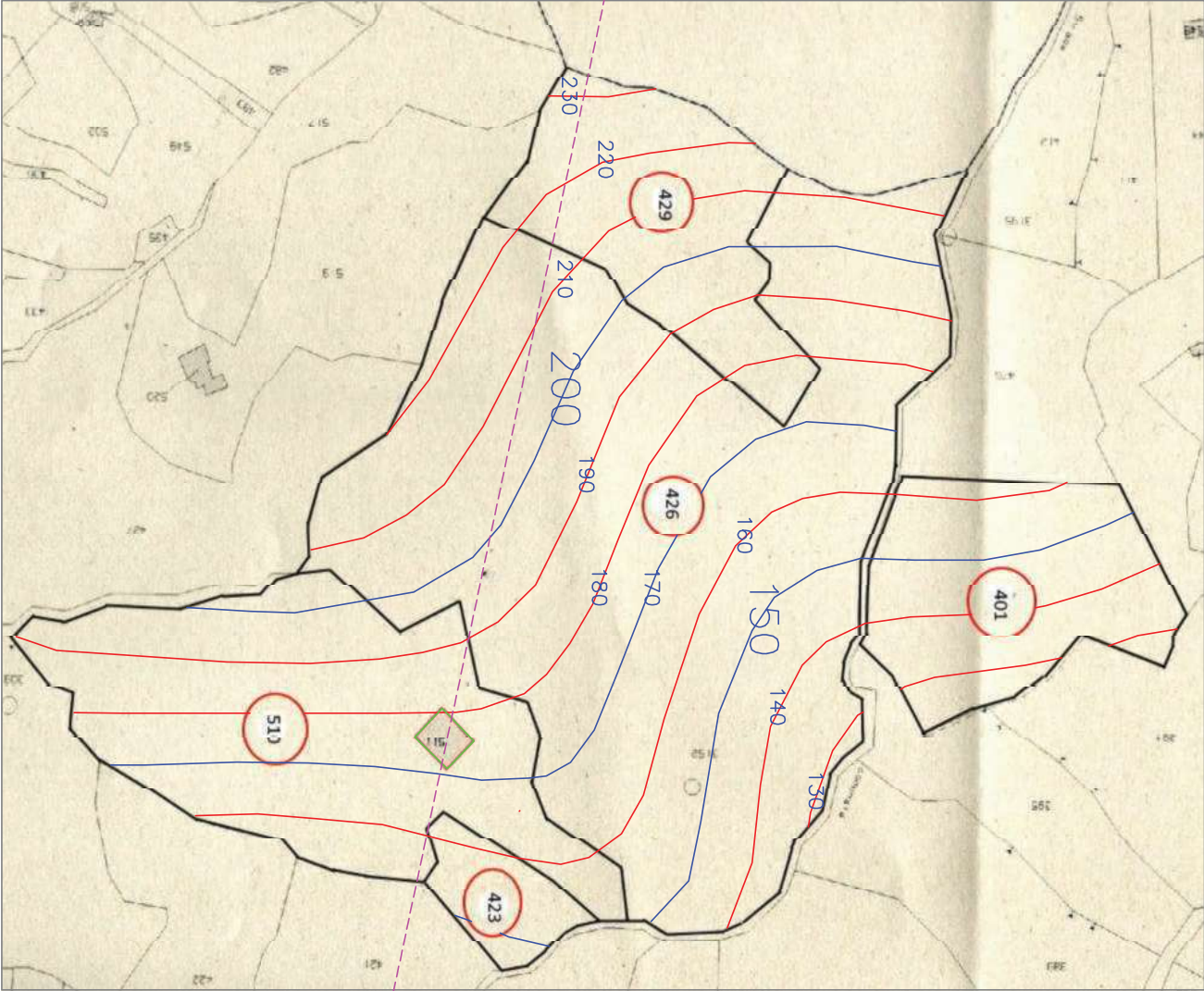
Unità immobiliari siti in località Campinaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)



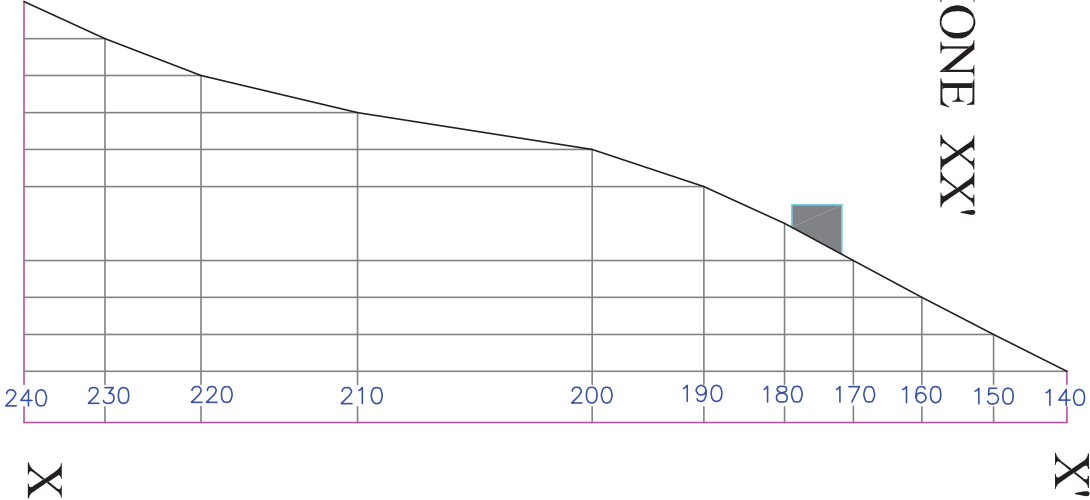
STRALCIO PLANIMETRIA 1:5000

Unità immobiliari siti in località Campinaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

Totale	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Inv. - m. - ca.	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprietà per 11	ISCA SULLO IONIO Sic.	3	401		INSC. CESPULO	U	5000	Euro 1,31	Euro 0,79	
Proprietà per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Sic.	5	423		LIVETTO	03	1150	Euro 2,38	Euro 3,86	
Proprietà per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Sic.	5	426							SI
Proprietà per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Sic.	5	429		FRUTTETO	U	4790	Euro 0,185	Euro 35,87	
Proprietà per 1000/1000	ISCA SULLO IONIO Sic.	5	511							SI

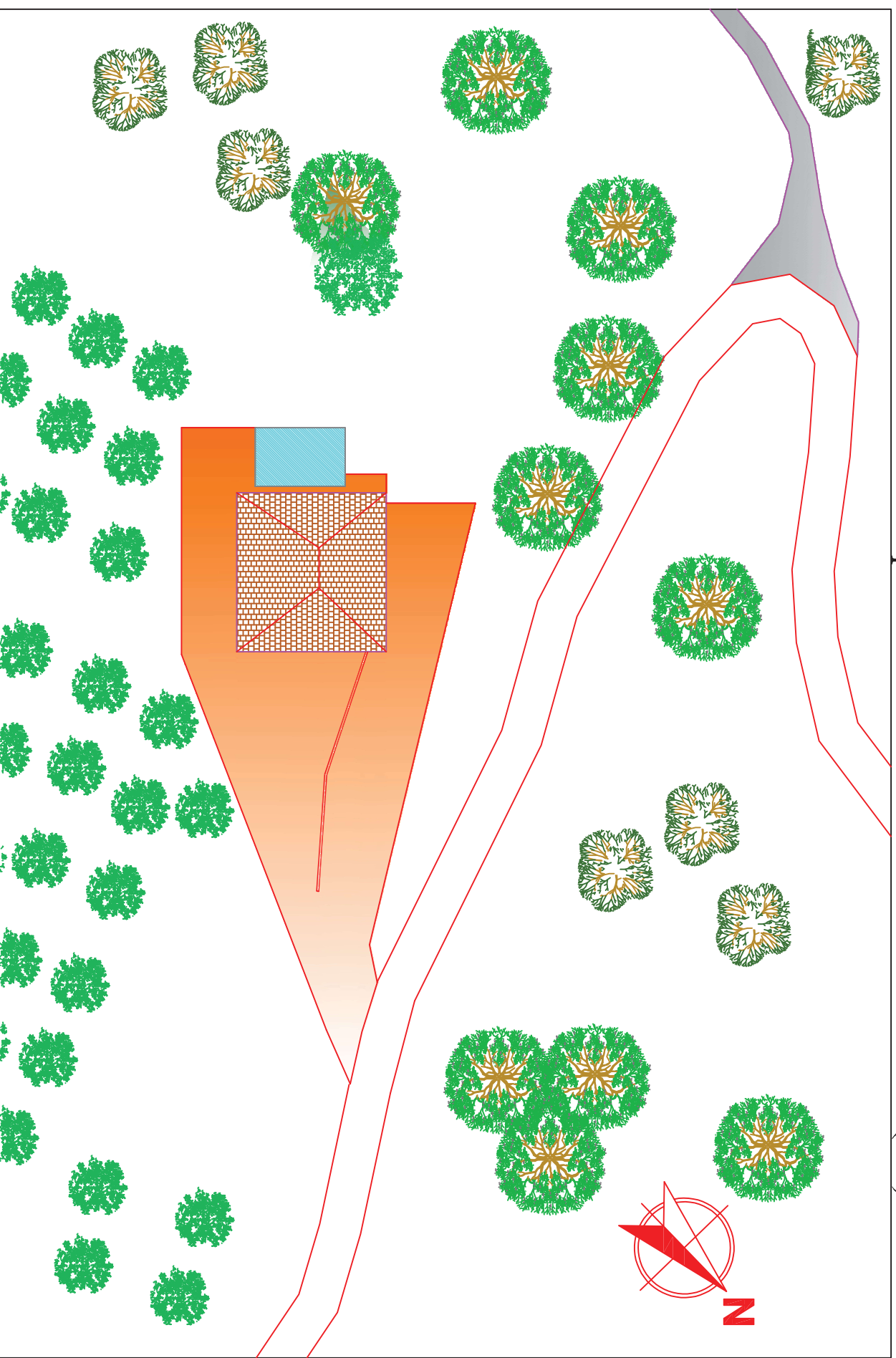


SEZIONE XX'



STRALCIO CATASTALE CON CURVE DI LIVELLO 1:2000

Unità immobiliari siti in località Campanaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)



Intervento totale mq 1000

STRALCIO PLANIMETRIA RAVVICINATA 1:500

SUPERFICIE APPARTAMENTO = MQ 148,50
SUPERFICIE BALCONI = MQ 78,60

Tipologia	Categoria	Regio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona	Categoria	Class	Completato	Indirizzo
Trattato per 13	ISCA BELLO IONIO	8	811	2	ISCA BELLO IONIO (CZ) LOCALITA' CAMPANARIA	744 012	81	81	81	148,50

PIANO PRIMO



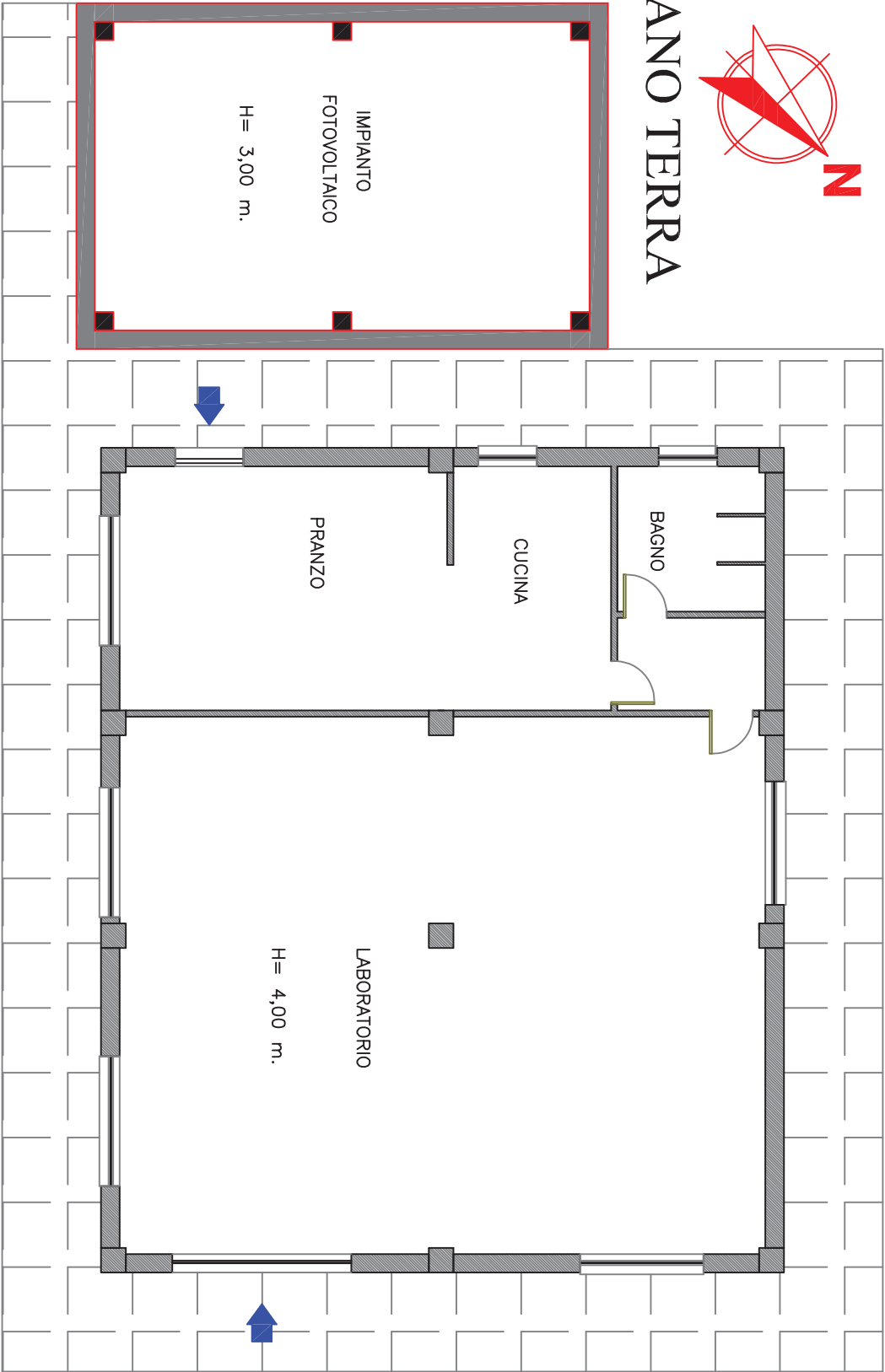
Unità immobiliare sita in località Campanaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

SCALA 1:100

SUPERFICIE APPARTAMENTO = MQ 148,50
SUPERFICIE PANNELLI SOLARI = MQ 48,16



PIANO TERRA



Titolato	Comune	Foglio	Particella	Subl.	Indirizzo	Zona	Categoria	Class.	Contenuto	Superficie
Immun. per 1/1	SCA SULLO IONIO	8	211	1	SCA SULLO IONIO, LOCALITA' CAMPANARIA N.	04010	101	138 m ²	800 m ²	800 m ²

Unità immobiliare sita in località Campanaria nel Comune di Isca sullo Ionio (CZ)

SCALA 1:100