



STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.

Dott. Ing. Cesare Graziano

Contrada Rombolello, 1 - 89040 CAMINI (RC)

☎ 338 8956935

Pec: cesarenicola.graziano@ingpec.eu e – mail: graziano.cesare@alice.it

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare

N. R.G.ES.

G.E. titolare :

Creditore procedente

""

Debitore

""

Udienza: 14.03.2022

IL C.T.U

(Dr. Ing. Cesare Graziano)



RELAZIONE

- paragrafi in oggetto –

INCARICO	pag. 2
QUESITI	pag. 2
SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI	pag. 4
RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	pag. 5
CONCLUSIONI	pag. 57



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. INCARICO

Il sottoscritto dott. Ing. **Cesare GRAZIANO**, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), riceveva incarico dall'Ill.mo G. Es. [REDACTED] di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. [REDACTED] R.G.ES., promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitori eseguiti).

Come da incarico ricevuto dal già menzionato G. Es. per l'esecuzione in epigrafe, notificato attraverso sistema di posta elettronica certificata in data 12/04/2021, il sottoscritto Ing. Cesare GRAZIANO in data 27/10/2021 alle ore 11.30 si recava presso il Tribunale di Locri - Sezione Esecuzione Immobiliare - per prestare giuramento di rito e accettare l'incarico conferitogli e rispondere ai seguenti quesiti.

2. QUESITI

- a) prima di ogni attività, **controlli la completezza della documentazione ipocatastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei**;
- b) descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- c) indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;
- d) dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale



registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;**

- e) evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso;
- f) indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
- g) dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- h) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j) **in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
in caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);
- k) evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e



le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);

- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii **copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche **in supporto informatico digitale** (cd-rom, d.v.d.) **preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva**; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;
- r) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

3. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferitogli, in data 10/11/2021 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] prima e nello stesso giorno presso l'Ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] per inoltrare richiesta di documentazione necessaria al fine di rispondere ai quesiti proposti dal signor Giudice; documentazione che avrebbe ritirato in data 07/12/2021.

Successivamente, studiati gli atti della causa, avvisava, in data 14/12/2021 con PEC, la



parte creditrice, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] e la parte debitrice, [REDACTED], rappresentata e difesa dagli Avv. [REDACTED] [REDACTED] che in data 22/12/2021 alle ore 9.00 avrebbe effettuato sopralluogo in Comune di [REDACTED], presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sul luogo fissato per l'appuntamento erano presenti il signor [REDACTED] e l'architetto [REDACTED], consulente di parte debitrice.

Analizzati parte degli appartamenti dell'immobile sito in [REDACTED], foglio [REDACTED], part. [REDACTED], rilevate le misure e scattate delle foto, alle ore 12.15, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali e si concordava con le parti che in altra data da destinarsi avrebbe fissato ulteriore/ulteriori incontro/incontri per visionare i restanti appartamenti della predetta particella e gli altri immobili oggetto di esecuzione.

Tra il 01/11/2021 e il 31/12/2021 venivano estratti, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, per il bene oggetto di pignoramento, i seguenti documenti: **elaborato planimetrico; planimetrie catastali; estratto di mappa e visura storica e storiche catastali aggiornate.**

In data 31/12/2021 veniva eseguita un'ispezione ipotecaria integrativa, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, per il periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2021.

In data 22/12/2021 il sottoscritto CTU, riconvocava con PEC la parte creditrice, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] e la parte debitrice, [REDACTED] [REDACTED], rappresentata e difesa dagli Avv. [REDACTED] [REDACTED] che in data 29/12/2021 alle ore 9.00, in [REDACTED], avrebbe effettuato il secondo sopralluogo presso gli immobili ancora da periziare, dislocati tra i Comuni [REDACTED] e [REDACTED], presso gli immobile oggetto del pignoramento. Sul luogo fissato per l'appuntamento erano presenti il signor [REDACTED] e l'architetto [REDACTED], consulente di parte debitrice.

Esaminati i locali, rilevate le misure e scattate delle foto, alle ore 11.30, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali.

Di tutti i verbali stilati, si vedano allegati (Cfr. All. N. 2).

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito a)

"Prima di ogni attività, controlli la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei".



R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nello specifico dalla verifica della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del **dottor** [REDACTED], notaio in [REDACTED], riportante la data del 15/06/2018, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni per il ventennio preso in esame, si è potuto accertare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567c.p.c., in relazione agli immobili pignorati.

Dalla documentazione esaminata (si veda certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti), il CTU rileva che risulta specificato in maniera dettagliata:

- l'elenco degli immobili oggetto di pignoramento secondo le attuali risultanze dei registri catastali;
- la storia ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento;

Da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, per nominativi e per immobile, per il periodo dal 01/01/2018 al 31/12/2021 (Cfr. All. N. 6), e rispetto alla certificazione notarile in atti, si è rilevata la seguente formalità:

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LOCRI Repertorio [REDACTED] del 18/07/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in [REDACTED]

Quesito b)

"Descriva compiutamente gli immobili pignorati, allegando altresì idonea documentazione fotografica, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento".

R - Dagli estremi dell'atto di pignoramento, emerge che gli immobili pignorati sono costituiti sia da fabbricati, siti nel Comune [REDACTED] e nel [REDACTED], che da terreni siti nel Comune di [REDACTED].

FABBRICATI

Fabbricato sito in [REDACTED]
[REDACTED]



Trattasi di un fabbricato a 4 piani fuori terra, oltre piano interrato, riportato al C.F. al foglio XXXX, particella XXXX e comprende i seguenti subalterni:

- 7, piano primo, cat. A/3, vani 6, rendita catastale euro 291,28;
- 8, piano primo, cat. A/3, vani 6; rendita catastale euro 291,28;
- 9, piano primo, cat. A/3, vani 5, rendita catastale euro 242,73;
- 10, piano primo, cat. A/3, vani 8,5, rendita catastale euro 412,65;
- 11, piano primo, cat. A/3, vani 5,5, rendita catastale euro 267,01;
- 12, piano secondo, cat. A/3, vani 6,5, rendita catastale euro 315,56;
- 13, piano secondo, cat. A/3, vani 5, rendita catastale euro 242,73;
- 14, piano secondo, cat. A/3, vani 5, rendita catastale euro 242,73;
- 15, piano secondo, cat. A/3, vani 6,5, rendita catastale euro 315,56;
- 16, piano secondo, cat. A/3, vani 5, rendita catastale euro 242,73;
- 17, piano secondo, cat. A/3, vani 6, rendita catastale euro 291,28;
- 18, piano secondo, cat. A/3, vani 6, rendita catastale euro 291,28;
- 20, piano terzo, cat. F/3;
- 21, piano terzo, cat.. F/3;
- 22, piano terzo, cat. F/3;
- 23, piano terzo, cat.. F/3;
- 24, piano terzo, cat. F/3;
- 25, piano terzo, cat. A/3, vani 6, rendita catastale euro 291,28;
- 26, piano terzo, cat. A/3, vani 6, rendita catastale euro 291,28;
- 27, piano terzo, cat. A/2, vani 11,5, rendita catastale euro 772,10;
- 28, piano quarto, cat. F/3;
- 29, piano quarto cat. F/3;
- 30, piano quarto, cat. A/2, vani 8,5, rendita catastale euro 570,68.

intestato a:

Il cespite pignorato nella procedura esecutiva in oggetto è situato in una zona periferica rispetto al centro urbano del Comune di [REDACTED], in [REDACTED]. Vi si arriva percorrendo a partire dal centro comunale (piazza [REDACTED] o piazza della stazione ferroviaria) la Strada Statale 106 Jonica in direzione Catanzaro - Reggio Calabria per circa 3,30 km, lungo la quale, sulla destra, si trova il cespite de quo.

I vari piani sono posti in collegamento tra loro per mezzo di tre scale interne poste in appositi vani, mentre l'accesso all'edificio avviene per mezzo altrettanti portoni di ingresso in acciaio di tipo blindato.

L'area di pertinenza è delimitata da un muro di recinzione in cls con sovrastante ringhiera metallica in cui, lungo la strada, sono presenti due cancelli d'ingresso metallici di tipo scorrevole.



La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.

La struttura portante dell'intero fabbricato è composta da una maglia di travi e pilastri in c.a., con solai di piano e di copertura (lastrico solare) in latero cemento armato a nervature parallele del tipo gettato in opera. La muratura di tamponamento è in laterizio del tipo a cassetta, avente finitura esterna costituita da intonaco a due strati, di cui l'ultimo tirato a fratazzo; le tramezze di divisione (ove esistenti) sono in mattoni forati aventi finitura (ove esistenti) costituita da intonaco tipo civile.

Il fabbricato, nel suo insieme e in relazione alla vetustà, è da considerarsi: in ottimo stato di conservazione, per quel che concerne i subb.: 7 (P.1°) - 27(P.3°) e 30 (P.4°); in un discreto stato di conservazione e di manutenzione, per quel che concerne i subb. da 8 a 18 (piani 1° e 2°); in un cattivo stato di conservazione e manutenzione per quel che concerne le unità immobiliari da ultimare (subalterni da 20 a 24, piano 3°, e subalterni 28 e 29, piano 4°). Per come anticipato, lo stato di manutenzione delle unità immobiliari ultimate è mediamente discreto, tuttavia in molte unità si rendono indispensabili interventi di riordino ai pavimenti, ai serramenti interni ed esterni, agli intonaci e alla ritinteggiatura delle pareti. Per ciò che riguarda invece le unità immobiliari ancora da ultimare, i principali interventi consistono nella divisione dei vani interni con mattoni forati e successivo intonaco di malta comune a tre strati di cui l'ultimo lisciato; nel riordino delle pignatte nel soffitto con successivo intonaco di malta comune a tre strati di cui l'ultimo lisciato; nel rivestimento con piastrelle in gres dei bagni e della cucina; nella posa del pavimento, previa realizzazione del massetto in conglomerato cementizio dei vani e dei balconi; nel rivestimento della scala; nella messa in opera degli infissi interni ed esterni; nella realizzazione degli impianti idrici e fognari.

Le principali caratteristiche dell'unità immobiliare tipo, ove risulta ultimato, risultano essere: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con esclusione del servizio igienico e della cucina che presentano murature parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; pavimentazione in parte in granito e in parte in gres porcellanato per tutti i vani, compreso i bagni; porta di ingresso agli appartamenti di tipo blindato dotata di laminatura interna tipo legno; serramenti interni (porte) in legno di tipo tamburato con finitura laminata, dotati di maniglia a pomello e bottone; serramenti esterni in parte con telaio in alluminio anodizzato (subalterni dal 17 al 18 , dal 25 al 27 e il 30) e in parte in legno (subalterni dal 7 al 16, dal 20 al 24 e dal 28 al 29), dotati di lastre in vetro doppio, con sistema di oscuramento formato da persiane in legno; servizio igienico dotato di apparecchi sanitari di tipo standard, tra cui vaso a sciacquo con



cassetta di cacciata di tipo incassata alla muratura, bidet, lavabo in appoggio e doccia; impianto elettrico del tipo "sottotraccia", con placche copri scatola in resina; impianto citofonico; impianto di riscaldamento predisposto ma mancante di radiatori in ghisa e non alimentato; impianto televisivo del tipo "sottotraccia"; impianto idrico di carico e scarico con tubazioni internate nelle murature.

Piano Primo

Dal lato Sud - Ovest della corte (piano terra), attraverso un portone di ingresso in legno massello, posto in posizione quasi centrale, si accede al vano scale, e da questo, grazie ad una rampa di scale con gradini in marmo (scala A), al piano primo, dove sono collocati i subb. 7 - 8 - 9 - 10.

Sempre dal lato Sud - Ovest della corte (piano terra), attraverso un portone di ingresso in legno massello, ma in posizione più laterale, si accede al vano scale, e da questo, grazie ad una rampa di scale con gradini in privi di rivestimento (scala C), al piano primo, dove è collocato il Sub. 11.

➤ **Sub. 7**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, angolo cottura, Soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, due camere da letto con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 112.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 126.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 24.30.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con scala A di bene comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza, salvo che per una lieve difformità tra visura e planimetria catastale: nella prima l'appartamento è identificato come piano terra (errato), nella seconda come piano primo (corretto).

➤ **Sub. 8**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina, angolo cottura, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio.



La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 117.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 131.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 0.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per tre lati; con lastrico solare di proprietà stessa ditta, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 9**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, due camere da letto con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, studio, bagno.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 80.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 92.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 8.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per tre lati; con lastrico solare di proprietà stessa.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza, salvo che per una lieve difformità tra visura e planimetria catastale: nella prima l'appartamento è identificato come piano terra (errato), nella seconda come piano primo (corretto).

➤ **Sub. 10**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, due soggiorni con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, cucina con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, angolo cottura, due camere da letto con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, due bagni, W.C., ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 148.00 mq ed a un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 184.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 43.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per tre lati; con lastrico solare di proprietà stessa ditta; con scala A porzione comune; con corte comune, salvo altri.



Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza, salvo che per una lieve difformità tra visura e planimetria catastale: nella prima l'appartamento è identificato come piano terra (errato), nella seconda come piano primo (corretto).

➤ Sub. 11

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: cucina, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, camera da letto, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 113.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m La superficie lorda è pari a circa 131.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 10.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con lastrico solare di proprietà stessa ditta; con scala C porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza, salvo che per una lieve difformità tra visura e planimetria catastale: nella prima l'appartamento è identificato come piano terra (errato), nella seconda come piano primo (corretto).

Piano Secondo

Questo piano comprende:

- ❖ il sub. 12, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini in privi di rivestimento, avanti denominata scala C;
- ❖ i subb. 13 - 14 - 15 - 16, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini in marmo, avanti denominata scala A;
- ❖ i subb. 17 - 18, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini in granito, avanti denominata scala B. Detta rampa, che si diparte dal piano terra, è collocata in un vano scale chiuso da un portone di ingresso in acciaio di tipo blindato. Nel vano scala è stato installato un ascensore.

➤ Sub. 12

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: cucina, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, camera da letto, bagno, ripostiglio.



La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 113.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 131.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 23.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con lastrico solare di proprietà stessa ditta; con corte comune; con part. 253 di prop. [REDACTED], salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 13**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, angolo cottura, Soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, due camere da letto con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 112.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 126.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 24.30.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con scala A porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 14**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, soggiorno con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, due camere da letto con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 117.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 131.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 0.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per quattro lati; con scala A porzione comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.



➤ **Sub. 15**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, due camere da letto con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, studio con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, bagno.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 130.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 145.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 29.00.

Confini: con proprietà stessa ditta per tre lati; con scala A porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 16**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, due soggiorni con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, cucina con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, angolo cottura, due camere da letto con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, W.C., ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 109.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 125.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 36.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con scala A porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 17**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, cucina con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, tre camere da letto, di cui due con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 120.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 126.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 28.00.



L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per tre lati; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ Sub. 18

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, due camere da letto, cucina con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, studio con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 124.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 139.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 28.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con scala A porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

Piano Terzo

Questo piano comprende:

- ❖ il sub. 20, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini in privi di rivestimento, avanti denominata scala C;
- ❖ i subb. 21 - 22 - 23 - 24, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini in marmo, avanti denominata scala A;
- ❖ i subb. 25 - 26 - 27, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini in granito, avanti denominata scala B. Detta rampa, che si diparte dal piano terra, è collocata in un vano scale chiuso da un portone di ingresso in acciaio di tipo blindato. Nel vano scala è stato installato un ascensore.

➤ Sub. 20

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".

La superficie interna è pari a circa 117.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 131.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 23.00.

Il predetto appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".



Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con lastrico solare di proprietà stessa ditta; con corte comune; con part. 253 di prop. [REDACTED], salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 21**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".

La superficie interna è pari a circa 116.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 126.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 24.30.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con scala A di bene comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 22**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".

La superficie interna è pari a circa 120.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 131.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 0.00.

Confini: con proprietà stessa ditta per quattro lati; con scala A porzione comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 23**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".

La superficie interna è pari a circa 133.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 145.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 29.00.

Confini: con proprietà stessa ditta per tre lati; con scala A porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 24**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".

La superficie interna è pari a circa 113.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 125.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 36.00.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con scala A porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 25**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".



L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, cucina con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, tre camere da letto, di cui due con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 120.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 126.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 28.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta per due lati; con scala B porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 26**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, due camere da letto, cucina con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, studio con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, bagno, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 124.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 139.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 28.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa ditta; con scala B porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ **Sub. 27**

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, soggiorno con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, quattro camere da letto di cui due con affaccio e accesso su balcone prospiciente su corte, studio con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su corte, due bagni, ripostiglio.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 228.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 265.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 68.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.



Confini: con proprietà stessa ditta; con scala B porzione comune; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

Piano Quarto

Questo piano comprende:

- ❖ il sub. 28, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini privi di rivestimento, avanti denominata scala C;
- ❖ il sub. 29, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini privi di rivestimento, avanti denominata scala A;
- ❖ il sub. 30, dove vi si arriva per mezzo della rampa di scale con gradini in granito, avanti denominata scala B. Detta rampa, che si diparte dal piano terra, è collocata in un vano scale chiuso da un portone di ingresso in acciaio di tipo blindato. Nel vano scala è stato installato un ascensore.

➤ Sub. 28

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".

La superficie interna è pari a circa 72.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 84.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 0.00.

Confini: con lastrico solare di proprietà stessa ditta; con corte comune; con part. 253 di prop. [REDACTED], salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ Sub. 29

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Corso di costruzione".

La superficie interna è pari a circa 179.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m. La superficie lorda è pari a circa 202.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 0.00.

Confini: con lastrico solare proprietà stessa ditta per due lati; con corte comune; con part. 253 di prop. [REDACTED], salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

➤ Sub. 30

L'appartamento allo stato attuale si trova in "Ultimato".

L'appartamento si compone dei seguenti vani: corridoio, soggiorno - cucina con affaccio e accesso su lastrico solare e su balcone prospiciente su corte, quattro camere da letto di cui due con affaccio e accesso su balcone prospicienti su corte, due bagni, ripostiglio.



La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 171.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.10 m La superficie lorda è pari a circa 202.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 42.00.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con lastrico solare proprietà stessa ditta per due lati; con corte comune, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

Fabbricato sito

Trattasi di un fabbricato riportato al C.F. al foglio 39, part. 322, sub. 1, piano terra, categ. C/6, mq 240 rendita catastale euro 780,88;

intestato a:

- a) [redacted]
[redacted];
- b) [redacted]
[redacted].

Il cespite pignorato nella procedura esecutiva in oggetto è situato in una zona periferica rispetto al centro urbano del Comune di [redacted], in [redacted] [redacted]. Vi si arriva percorrendo a partire dal centro comunale [redacted] o piazza della stazione ferroviaria) la Strada Statale 106 Jonica in direzione Catanzaro - Reggio Calabria per circa 3 km, lungo la quale, sulla destra, si trova, dopo aver superato l'area urbana - di seguito meglio specificata - l'ingresso del cespite.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.

L'area urbana, che di fatto costituisce l'unico passo (carrabile) che connette l'autorimessa con la pubblica via (SS. 106 Jonica), è delimitata da un muro di recinzione in cls con sovrastante ringhiera metallica in cui, lungo la strada, è presente un cancello d'ingresso metallico di tipo scorrevole.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.



La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da una serie di montanti verticali in acciaio (HEA 160), incastrate opportunamente su fondazioni continue in c.a., e da capriate metalliche sormontate da un manto di copertura in onduline in acciaio verniciato e coibentato.

La tamponatura è costituita da pannelli in acciaio verniciato e coibentato.

L'immobile, nel suo insieme e in relazione alla vetustà, è da considerarsi in un ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

La superficie complessiva utile calpestabile è pari a circa 242.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 5.30 m. La superficie lorda è pari a circa 274.00 mq.

L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: con proprietà stessa per tre lati; con part. 97 di prop. [REDACTED], salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

C. Area urbana sita in [REDACTED]

Trattasi di un'area scoperta, riportata al C.F. al foglio 39, part. 348, piano terra, categ. F/1, mq 1370, costituente l'unico passo (carrabile) che connette con la pubblica via (SS. 106 Jonica) l'immobile riportato al precedente punto (foglio 39, part. 322, sub. 1, piano terra, categ. C/6), "autorimessa", intestata a:

- a) [REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]
[REDACTED]

Confini: con partt. 150 - 322- 153 di proprietà stessa ditta; con SS 106 Jonica, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

D. Fabbricato sito in [REDACTED]

Trattasi di un appartamento situato al piano terzo di un maggiore fabbricato a tre piani fuori terra, riportato al C.F. al foglio 17, part. 692, sub. 9, piano terzo, cat. A/3, vani 5,5 rendita catastale euro 267,01, intestato a:

[REDACTED]



Il cespite pignorato nella procedura esecutiva in oggetto è situato in nel centro urbano del Comune di [REDACTED].

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.

Tutti i piani, compreso l'appartamento in argomento, sono collegati da un vano scala con accesso da [REDACTED].

La struttura portante dell'intero fabbricato è composta da una maglia di travi e pilastri in c.a., con solai di piano e di copertura (lastrico solare) in latero cemento armato a nervature parallele del tipo gettato in opera. La muratura di tamponamento è in laterizio del tipo a cassetta, avente finitura esterna costituita da intonaco a due strati, di cui l'ultimo tirato a fratazzo; le tramezze di divisione sono in mattoni forati aventi finitura costituita da intonaco tipo civile tinteggiato.

L'immobile, nel suo insieme e in relazione alla vetustà, è da considerarsi in un ottimo stato di conservazione e di manutenzione.

L'abitazione de quo si compone dei seguenti vani: corridoio, cucina e soggiorno con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su [REDACTED], tre camere da letto, di cui una con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su Via Matteotti, l'altra con affaccio e accesso su un balcone prospiciente su [REDACTED], due bagni.

La superficie complessiva utile abitabile è pari a circa 96.00 mq ed ha un'altezza interna di circa 3.20 m. La superficie lorda è pari a circa 111.00 mq; la superficie dei balconi è di circa mq 48.60

Le principali caratteristiche della porzione abitativa risultano essere: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con esclusione del servizio igienico e della cucina che presentano murature parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica smaltata; pavimentazione in granito per tutti i vani, in gres porcellanato lucido di colore chiaro per i bagni; porta di ingresso di tipo blindato dotata di laminatura interna tipo legno; serramenti interni (porte) in legno di tipo tamburato con finitura laminata, dotati di maniglia a pomello e bottone; serramenti esterni con telaio in alluminio anodizzato color chiaro, dotati di lastre in vetro doppio, con sistema di oscuramento formato da persiane in alluminio anodizzato color marrone; servizio igienico dotato di apparecchi sanitari di tipo standard, tra cui vaso a sciacquo con cassetta di cacciata di tipo incassata alla muratura, bidet, lavabo in appoggio; impianto elettrico del tipo "sottotraccia", con placche copri scatola in resina; impianto citofonico; impianto televisivo del tipo "sottotraccia"; impianto idrico di carico e scarico con tubazioni internate nelle murature.



L'illuminazione degli spazi interni durante le ore del giorno è nel complesso ottima.

Confini: Via [REDACTED]; Via [REDACTED]; Prop. [REDACTED]; Prop. [REDACTED], salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

TERRENI

Trattasi di terreni situati in contrada Lacchi. Vi si arriva percorrendo a partire dal centro comunale [REDACTED] o piazza della stazione ferroviaria) la Strada Statale 106 Jonica in direzione Catanzaro - Reggio Calabria per circa 3,30 km. La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze esistono centri culturali e sportivi ed attività commerciali quali supermarket, tabaccheria, pizzeria, etc.

Essi sono riportati al NCT al foglio 39, partt. :

- part. 153, qualità seminativo, classe 1, di mq 1.890, R.D. euro 11,71, R.A. euro 5,37;

intestata a:

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

- part. 152, qualità pascolo, classe 2, di mq 2.713, R.D. euro 0,70, R.A. euro 0,28;
- part. 149 sem. arb. , classe 1, di mq 1.620, R.D. euro 10,88, R.A. euro 4,60;
- part. 346 sem. arb., classe 1, di mq 1.370, R.D. euro 9,20, R.A. euro 3,89;
- part. 347 sem. arb., classe 1, di mq 240, R.D. euro 1,61, R.A. euro 0,68;

intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]
b) [REDACTED]
[REDACTED]

In dettaglio:

- la **particella 153**: si trova collocata sulla destra della Strada Statale 106 jonica; è adiacente e posta sulla destra rispetto ai cespiti avanti richiamati e riportati al foglio 39, part. 322, sub. 1 e foglio 39 part. 348; è delimitata da un muro di recinzione in cls con sovrastante ringhiera metallica;



Confini: con [REDACTED]; con SS 106 Jonica; con [REDACTED]

[REDACTED] con part. [REDACTED], salvo altri

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento non c'è corrispondenza, perché la particella è classata come seminativo arborato, mentre in realtà il piano di campagna risulta pavimentato con lastre di calcestruzzo gettato in opera.

- le **particelle 347 e 346:** si trovano collocate sulla destra della Strada Statale 106 jonica; sono adiacenti l'una all'altra, e costituenti di fatto un unico appezzamento di terreno, e all'immobile riportato al foglio 39, part. 150, rispetto al quale sono situati alla sua sinistra (osservando il prospetto dalla SS 106 jonica); sono delimitati da un muro di recinzione in cls con sovrastante ringhiera metallica. Inoltre, lungo tutto il lato perpendicolare alla citata strada statale (lato Ovest), la particella 346 confina, con una stradina in cls la cui superficie è ricompresa nella consistenza della particella stessa;

Confini: con partt. 140 e 150 di [REDACTED]; con SS 106 jonica; con par. 143 di [REDACTED], salvo altri;

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento non c'è corrispondenza, perché le particelle sono entrambe classate come seminativo arborato, mentre in realtà il piano di campagna risulta pavimentato con piastrelle di calcestruzzo prefabbricate color rosso.

- la **particella 149:** confina con la stradina avanti richiamata; è delimitata da un muro di recinzione in cls con sovrastante ringhiera metallica in cui, lungo la strada, è presente un'apertura priva di cancello d'ingresso;

In fase di sopralluogo, sull'area oggetto di esecuzione, si è rilevata la presenza di un immobile che non è stato individuato né dall'estratto di mappa, né dalle visure catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio; è ad un solo piano fuori terra ed ha dimensioni in pianta di circa 31.60 x 12.80 m e altezza media pari a 4.50 m circa; praticamente allo stato grezzo, privo di impianti e finiture, con struttura portante costituita da una serie di montanti verticali in profilati di acciaio, incastrate opportunamente su fondazioni continue in c.a. e da capriate metalliche sormontate da un manto di copertura in onduline in acciaio verniciato. La tamponatura è costituita da in mattoni di laterizio forato.

Confini: con part. 347 di [REDACTED]; con SS 106 jonica; con part. 148 di [REDACTED]; con part. 143 di [REDACTED], salvo altri.



Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento non c'è corrispondenza, perché la particella è classata come seminativo arborato, mentre in realtà risulta essere incolta.

- la **particella 152** è posta a sinistra della Strada Statale 106 Jonica in direzione Catanzaro - Reggio Calabria e di faccia, per tutta la sua lunghezza, alle suddette particelle; è priva di qualsivoglia recinzione.
- Confini: con part. 155 di proprietà [REDACTED]; con Ferrovia dello Stato; a con part. 146 di proprietà [REDACTED]; con SS 106 Jonica, salvo altri.

Tra i dati catastali attuali e quelli riportati nell'atto di pignoramento c'è corrispondenza.

Quesito c)

"Indichi l'intestazione catastale, allegando relativa certificazione aggiornata, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento".

R - c.1. intestazione catastale. Per ciò che concerne l'intestazione catastale, Per come si evince dalle visure catastali aggiornate al 18/10/2021 e dal certificato notarile, a firma del dottor [REDACTED], notaio [REDACTED], si rimanda a quanto dettagliatamente riportato alla risposta del precedente Quesito b)

R - c.2. verifica della conformità dei manufatti.

Fabbricato sito in [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune [REDACTED] - in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - è stato possibile verificare che l'immobile *de quo* è stato oggetto del seguente titolo abilitativo:

➤ Con Prot. n. 2594 del 16/12/2002, veniva rilasciato Concessione in sanatoria da parte dall'Area Tecnica Manutentiva - Settore Urbanistica - del Comune [REDACTED] per la «Costruzione di un immobile in c.a. a 5 piani f.t. oltre interrato, ubicato in [REDACTED],



superficie edificata abusiva di mq 6.886,91 di cui mq 172,81 destinati alla residenza, ed un volume complessivo f.t. pari a mc 23.165,00»

Dalla lettura della documentazione avanti richiamata e allegata alla presente perizia, si evince che:

a. Il fabbricato risulta conforme alla Concessione in sanatoria rilasciata dall'Area Tecnica Manutentiva - Settore Urbanistica - del Comune [REDACTED], di cui al Prot. n. 2594 del 16/12/2002;

b. A porzione del fabbricato in argomento - ma solo a porzione -, esattamente ai piani Cantinato, Terra e Porzione del Primo Piano, è stata concessa dal Sindaco del Comune di [REDACTED] con Prot. n. 08 del 24/04/1990 la Licenza di Abitabilità; alla rimanente porzione di fabbricato (o subalterni), invece, non è stata rilasciato alcun di certificato di abitabilità e/o usabilità

c. Gli appartamenti (subalterni) oggetto di pignoramento risultano censiti in catasto e le planimetrie catastali, così come vengono rappresentati nelle visure planimetriche allegate risultano conformi a quanto rilevato nello stato di fatto.

Fabbricato sito in [REDACTED]
[REDACTED]

Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] - in merito alla conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate - è stato possibile verificare che l'immobile *de quo* è stato oggetto del seguente titolo abilitativo:

➤ Con Prot. n. 28/1998, Pratica n. 77/1997 veniva rilasciato Concessione di Costruzione da parte dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - Edilizia - del Comune di [REDACTED] per la «Costruzione di una tettoia a copertura di un'apparecchiatura per revisione autoveicoli a pertinenza dell'azienda automobilistica sita in località [REDACTED]»

Dalla lettura della documentazione avanti richiamata e allegata alla presente perizia, si evince che:

a. il fabbricato oggetto di pignoramento, non è conforme alla predetta Concessione di Costruzione;

Le difformità riscontrate da parte del sottoscritto C.T.U., in sede di sopralluogo, rispetto al progetto assentito con Concessione di Costruzione, Prot. n. 28/1998, Pratica n. 77/1997 riguardano essenzialmente:



- L'ampliamento in pianta
 - La realizzazione della tamponatura esterna, non prevista in progetto.
- b. Per il fabbricato in questione, con Prot. N. 10093 del 24/12/1998, l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - ha rilasciato il Certificato di abitabilità - agibilità;
- c. L'immobile oggetto di pignoramento risulta censito in catasto e la planimetria catastale, così come viene rappresentata nella visura planimetrica allegata risulta conforme a quanto rappresentato nei disegni di progetto ma non a quanto rilevato nello stato di fatto.

Fabbricato sito in [REDACTED]
[REDACTED]

Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] - in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - è stato possibile verificare che l'immobile *de quo* è stato oggetto del seguente titolo abilitativo:

➤ Con Prot. n. 644/99, veniva rilasciato Concessione edilizia in sanatoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] per la «Sopraelevazione al quarto piano fuori terra con struttura in c.a.»

Dalla lettura della documentazione avanti richiamata e allegata alla presente perizia, si evince che:

- a. *il fabbricato in c.a. a tre piani fuori terra più attico e cantina, comprendente l'appartamento oggetto di pignoramento, di cui al foglio di mappa n. 17, particella 692, sub 9, è conforme alla predetta Concessione Edilizia in sanatoria, Protocollo n. 644/99;*
- b. *Per il fabbricato in questione presso il Comune di [REDACTED] non è stato possibile reperire alcun Certificato di abitabilità e/o usabilità;*
- c. *l'appartamento oggetto di pignoramento risulta censito in catasto e la planimetria catastale, così come viene rappresentata nella visura planimetrica allegata risulta conforme a quanto rilevato nello stato di fatto.*

4. Fabbricato sito in [REDACTED]
[REDACTED]



Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune [REDACTED] - in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - non è stato possibile verificare se l'immobile *de quo* è stato oggetto di alcun titolo abilitativo.

Tuttavia, l'architetto [REDACTED], perito di parte esecutata, chiedeva al sottoscritto CTU, all'atto della stesura del verbale di chiusura del sopralluogo, di riportare, in sintesi, che : 1) il cespite, distinto al C.T. del Comune di [REDACTED] al Foglio 39, part. 149, probabilmente non è di proprietà degli esecutati; 2) che su detto terreno insiste un immobile di cui è stato chiesto il condono edilizio. A supporto di quanto avanti sostenuto, il perito di parte si riservava di esibire, entro 15 giorni a far data dalla stesura dell'anzidetto verbale, la documentazione comprovante le sue argomentazioni.

Per quanto riguarda il punto 1), è stato comprovato che il terreno *de quo* è di proprietà degli esecutati; per quanto riguarda invece il punto 2), vi è da precisare che da parte esecutata, nello specifico dal CTP Arch. [REDACTED], non è stata presentata alcuna documentazione atta a provare che il fabbricato in questione è stato oggetto di domanda di condono edilizio, nonostante siano passati i 15 giorni, e oltre, chiesti dal suddetto consulente di parte in fase di stesura del verbale di chiusura della perizia.

Pertanto, sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C. è possibile affermare che l'immobile è stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo e che allo stato attuale risulta urbanisticamente abusivo.

Quesito d)

"Dia conto dell'attuale stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chiedi ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica".

R - In merito ai titoli di possesso si rimanda alla precedente risposta al Quesito a), dove è riportato puntualmente l'elenco della serie continua di trascrizioni e iscrizioni riferite al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto.

Per quanto riguarda invece l'accertamento dello stato di occupazione, dai risultati delle indagini effettuate, scaturisce che:

- ✓ l'appartamento di contrada Lacchi, identificato con il sub. 7, foglio 39, part. 150, piano primo, del Comune di [REDACTED], è occupato dalla signora [REDACTED]
[REDACTED] Per questo appartamento non esiste alcun contratto d'affitto;



- ✓ l'appartamento di contrada Lacchi, identificato con il sub. 30, foglio 39, part. 150, piano quarto, del Comune di Roccella J. , è occupato dal signor [REDACTED] e dalla sua famiglia. Per questo appartamento non esiste alcun contratto d'affitto;

Quesito e)

"Evidenzi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso".

R - Dalle documentazioni consultate e delle verifiche effettuate, gli immobili oggetto di esecuzione risultano esenti dai suddetti vincoli, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).

Quesito f)

"Indichi eventuali vincoli storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale".

R - Dalle indagini effettuati, sia presso gli immobili oggetto di esecuzione che presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di [REDACTED] e [REDACTED], non risulta che essi abbiano vincoli storici, artistici o alberghieri, né abbiano finiture di pregio o di carattere ornamentale.

Quesito g)

"Dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".

R - Dalle indagini effettuate, risulta che per i beni eseguiti non si rilevano formalità, vincoli o oneri gravanti che risulteranno opponibili all'acquirente, ad eccezione delle formalità richiamate alla risposta del quesito a).

Quesito h)

"Informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".



R.h1- Per gli immobili siti nel Comune di [REDACTED]: non si configurano nella loro gestione in forma di condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

R.h2- Per l'immobile sito nel Comune di [REDACTED]: si configura nella sua gestione in forma di condominio, però non sono state rilevate spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

Quesito i)

"Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli".

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nonché dalla certificazione catastale aggiornata si evince che:

- il terreno distinto in C.T. del Comune di [REDACTED] al foglio 39, particella 153, è gravato da livello;
- i rimanenti beni oggetto di pignoramento sono di proprietà dei debitori sopra generalizzati e che, pertanto, non risultano gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.

Quesito j)

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

In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione) ".

R - j.1. In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già



corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per prima cosa analizziamo quali sono, tra gli immobili oggetto di pignoramento, quelli realizzati abusivamente e quelli sanabili.

j.1.1. Il manufatto sito in [REDACTED]

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C., e per come accennato al Quesito c), è possibile affermare che l'immobile in questione è stato parzialmente realizzato in difformità alla *Concessione di Costruzione*, Prot. n. 28/1998, Pratica n. 77/1997 e che allo stato attuale risulta urbanisticamente parzialmente abusivo.

Prima di determinare se la parte realizzata in difformità al progetto assentito (la tamponatura esterna), possa essere sanabile, facciamo richiamo alla corretta definizione di tettoia e alla Sentenza del Consiglio di Stato dell'11/12/2019, n. 8417

Secondo la corretta definizione, una tettoia è uno spazio coperto aperto verso l'esterno e non suscettibile di completamenti quali mura perimetrali a chiusura, in quanto esaurentesi nell'insieme degli elementi strutturali e di copertura;

La Sentenza del Consiglio di Stato dell'11/12/2019, n. 8417, ha precisato che una costruzione completamente chiusa da muri perimetrali, pur destinata ad attività di servizio (deposito, ricovero attrezzi, legnaie) si qualifica come nuova costruzione, ovvero computabile in termini volumetrici e rilevante ai fini delle distanze e, come tale, realizzabile solo in quelle aree ove sono consentite nuove costruzioni.

Dunque, in sintesi, una costruzione completamente chiusa da muri perimetrali si qualifica come nuova costruzione e, per tale ragione, soggetta permesso di costruire; permesso di costruire, il cui presupposto, ai sensi del comma 1 dell'art. 12 del DPR 380/2001, è la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Per quel che concerne la regolarizzazione dell'accertato abusivismo edilizio occorre esaminare la disciplina legislativa di settore che fornisce strumenti differenti in base all'epoca di realizzazione, alla tipologia di abuso, alle norme degli strumenti urbanistici vigenti ma, soprattutto, al percorso procedurale che viene scelto o si è costretti a scegliere per ottenere la sanatoria.



Gli strumenti sono:

- 1) **Sanatoria** ovvero l'accertamento della così detta doppia conformità, (ex art. 13 legge 47/85) di cui all'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, accertamento ex post della conformità dell'intervento edilizio realizzato senza preventivo titolo abilitativo agli strumenti urbanistici (violazione formale).

Osservazioni circa l'inapplicabilità

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza di cui all'art. 36, quindi all'attualità. Il rilascio del permesso in sanatoria sarà subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

Nel caso di specie, essendo l'intera area su cui insiste il cespite oggetto di esecuzione ricadente in zona "E" Agricola (si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione), e, ai sensi dell'art. 51 e del comma 2 dell'art. 52 della L.R. n. 19/2002, dovendo il lotto essere non inferiore a 10.000 mq (superficie fortemente non raggiungibile dal lotto su cui è stato edificato il fabbricato de quo), ne deriva che per detto cespite, qualificabile - si ripete - come nuova costruzione, non è rilasciabile il permesso edilizio in sanatoria.

- 2) **Condono Edilizio** di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724 e 24 novembre 2003, n. 326, il perdono ex lege per la realizzazione sine titolo abilitativo di un manufatto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche (violazione sostanziale).

Osservazioni circa l'inapplicabilità.

Da quanto si è potuto verificare, presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico dal Comune di [REDACTED], non è mai stata presentata istanza di condono edilizio.

L'inapplicabilità di tale norma risiede nei dettami dell'art. 32 dell'ultimo condono edilizio L.326/2003 secondo il quale la domanda per la definizione agevolata degli abusi poteva essere presentata al comune competente entro la data del 31/07/2004. Si evince chiaramente che alla data odierna tali termini sono scaduti.



- 3) Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, secondo i quali nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

Osservazioni circa l'inapplicabilità

In risposta di quanto richiesto dal presente quesito, e in virtù di quanto esposto nei precedenti punti 1) e 2, l'illecito edilizio né risulta sanato né sarebbe sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47, poiché comunque le ragioni del credito sarebbero seguenti alla data consentita dalla stessa L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Riepilogando. Dalla verifica tra lo stato di fatto, che è emerso durante il sopralluogo, con quello di progetto che è attestato dagli atti acquisiti dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] l'immobile de quo è stato modificato rispetto al titolo edilizio. Non potendo, per le motivazioni avanti esposte, essere sanata l'irregolarità accertata in sede di sopralluogo, è necessario procedere con il ripristino dello stato legittimato. In altri termini, è indispensabile eseguire i seguenti lavori: smantellare sia la copertura che la tamponatura perimetrale di chiusura; smontare la struttura portante dell'intero fabbricato (montanti e capriate metallici).

j.1.2. Il manufatto sito in [REDACTED]

Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] - in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - è stato possibile verificare che l'immobile de quo è stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo e che allo stato attuale risulta *urbanisticamente abusivo*.

In linea con quanto precedentemente illustrato, si può senz'altro affermare che tale manufatto non può essere sanabile perché:

- 1) non rispetta le distanze minime dal confine con altre proprietà;
- 2) la superficie del lotto di terreno su cui è stato edificato è inferiore a 10.000 mq (Cfr. comma 2 dell'art. 52 della L.R. n. 19/2002);

non può neanche essere condonato (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione) perché:



- 4) ricade in zona soggetta a Nulla Osta Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs n. 42/2004 "Area a tutela per legge" comma 1 lettera a), in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità inferiore di 300 ml dalla linea di battigia;
- 5) ricade in zona soggetta a vincolo fascia di rispetta stradale ai sensi del D.P.R. n. 495/92 (codice della strada) e ss.mm.ii.
- 6) i termini per la domanda di condono edilizia sono scaduti;
- 7) inoltre, per il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 l'aggiudicatario non può presentare domanda di concessione (permesso) in sanatoria

R - j.2. In caso di abuso assolutamente non sanabile l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione) "

Premessa

Alla luce delle considerazioni precedentemente addotte, a riguardo della condizione d'insanabilità dei beni pignorati, il C.T.U., come indicato dal G.E., procederà con la determinazione del valore dell'immobile abusivo. Questo sarà dato dal valore dell'area di sedime ovvero dell'area edificabile al netto del costo per l'abbattimento del fabbricato/o porzione di fabbricato incrementato del valore locativo o valore economico d'uso del fabbricato.

Al riguardo è possibile identificare un procedimento diretto o sintetico dove il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Per l'attuazione di tale criterio è necessario utilizzare la formula seguente:

- 1) $Va = Vmp * Ia$ dove: Vmp = valore di mercato post trasformazione
 Ia = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

A sua volta

- 2) $Vmp = Ve * S$ dove: Ve = valore di mercato dell'edificazione „
 S = superficie edificabile = $de \times sup. catastale / 3$ (altezza interpiano)
 de = densità edilizia mc/mq (territoriale o fondiario) o, come nel caso del terreno in esame, on virtù del titolo VII della L.R. 19/02 e ss. mm. ii. e all'art. 10 del tomo IV del QTRP, anche indice di fabbricabilità (if) mq/mq



Successivamente a tale valore occorrerà decurtare C_d i costi necessari alla demolizione del fabbricato o porzione di esso abusivo e successivamente incrementare il valore ottenuto con il valore locatizio del bene per un periodo di cinque anni.

In definitiva si avrà che:

$$3) \text{ valore dell'area di sedime /valore d'asta} = V_a - C_d + (\text{val. loc.} \times 5)$$

j.2.1. Porzione abusiva di manufatto sito in [REDACTED]

Determinazione del Valore dell'area = V_a

Ai fini della determinazione di tale valore occorre considerare i parametri urbanistici riferibili al bene in esame, il quale si colloca all'interno della zona E - Zona agricola che, ai sensi del titolo VII della L.R. 19/02 e ss. mm. ii. e all'art. 10 del tomo IV del QTRP, prevede la costruzione di attrezzature e abitazioni ad esclusivo uso dell'attività agricola, con i seguenti parametri ed indici:

- Abitazioni: *omissis*
- Attrezzature legate alla produzione agricola:

- *indice di fabbricabilità:* 0.1 mq/mq (v. L.R. n. 19/2002);
- *altezza massima:* $\text{mt } 7.50$;
- *Distanza dai confini* 10.00 m minimo ;

Nel caso in esame, quindi considerato $if = 0.1 \text{ mq/mq}$ e il lotto avente una Sup. Catastale di $\text{mq } 1090$, a cui va sottratta la superficie occupata dalla costruzione assentita con concessione edilizia (*Costruzione di una tettoia a copertura di un'apparecchiatura per revisione autoveicoli a pertinenza dell'azienda automobilistica sita in località* [REDACTED]), pari a $\text{mq } 242$, ne deriva che

$$\text{Superficie massima edificabile} \quad \text{mq } (1090 - 242) \times \text{mq/mq } 0.1 = \text{mq } 84.80$$

Il valore di mercato per interventi simili a quello ipotizzato è stato pari a € 441,00 €/mq (si veda quesito I), da un valore pari a **€/mq 441,00**.

$$\text{Sostituendo i valori ottenuti alla formula 2) } V_{mp} = V_e \times S = 441,00 \text{ €/mq} \times 84.8 \text{ mq} = \text{€ } 37.397,00$$

Applicando i valori ottenuti alla formula empirica 1) per la determinazione del valore dell'area edificabile otterremo:



$$\text{Valore dell'area } V_a = V_{mp} * I_a = 37.397,00 \times 0,15 = \mathbf{5.610,00 \text{ €}}$$

Determinazione di Cd = Costo di demolizione

Questo comprende il costo vero e proprio per i lavori eseguiti in difformità del progetto assentito, vale a dire: lo smantellamento della copertura e della tamponatura perimetrale di chiusura; lo smontaggio della struttura portante (montanti e capriate metallici).

Per tali due costi si è stabilito un valore forfettario pari ad **€ 4.000, 00 IVA compresa**.

Determinazione del valore locativo (val. loc.)

Il valore della superficie di sedime del fabbricato è stato calcolato considerando i dati forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** della provincia di Reggio Calabria, Comune di Roccella J. e dalle **Agenzie immobiliari** operanti nella zona, che per tale tipologia d'immobile.

Considerata la tipologia del bene trattato le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni di tipo economico Val. loc. O.M.I. = **2,40 €/mq/medio**;

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE						
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valore di locazione (€/mq x mese)	
					min	max
1 - 2021	Periferica	Box	Normale	L	1,6	2,2

Le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobile forniscono un valore locativo compreso tra 1,49 €/mq x mese e 2,23 €/mq x mese, pari a **1,86 €/mq/medio**

Attuando una media aritmetica dei valori sopra indicati possiamo desumere il seguente valore:

$$\text{Val. loc.} = \mathbf{1,89 \text{ €/mq/mese}}$$

Inoltre, la superficie commerciale abusiva risulta:

Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	118,00	100	118,00
Superficie commerciale totale (mq)	118,00		

Pertanto il valore locativo del fabbricato, per il periodo di 5 anni, così come stabilito nel verbale di conferimento di incarico, risulta pari a:



$$118.00 \text{ mq} \times 1,89 \text{ €/mq/mese} \times 12 \text{ mesi} \times 5 \text{ anni} = \text{€ } 13.381,00$$

Sostituendo i valori precedentemente determinati, si ricava:

$$\begin{aligned} \text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} &= \text{Va} - \text{Cd} + (\text{val. loc.} \times 5) = \\ &= \text{€ } (5.610,00 - 2.500,00 + 13.381,00) = \text{€ } 16.491,00 \end{aligned}$$

che rappresenta il valore della porzione abusiva da porre a base d'asta.

j.2.2. Il manufatto sito in

Determinazione del Valore dell'area = Va

Ai fini della determinazione di tale valore occorre considerare i parametri urbanistici riferibili al bene in esame, il quale si colloca all'interno della zona E - Zona agricola che, ai sensi del titolo VII della L.R. 19/02 e ss. mm. ii. e all'art. 10 del tomo IV del QTRP, prevede la costruzione di attrezzature e abitazioni ad esclusivo uso dell'attività agricola, con i seguenti parametri ed indici:

- Abitazioni: *omissis*;
- Attrezzature legate alla produzione agricola:

- *indice di fabbricabilità:* 0.1 mq/mq (v. L.R. n. 19/2002);
- *altezza massima:* $\text{mt } 7.50$;
- *Distanza dai confini* 10.00 m minimo ;

Nel caso in esame, quindi considerato $\text{if} = 0.1 \text{ mq/mq}$ e il lotto avente una Sup. Catastale di $\text{mq } 1620$, ne deriva che

$$\text{Superficie massima edificabile} \quad \text{mq } 1620 * \text{mq/mq } 0.1 = \text{mq } 162.00$$

Il valore di mercato per interventi simili a quello ipotizzato è stato pari a € 441,00 €/mq, che corretto da opportuni coefficienti (si veda quesito I), da un valore pari a **€/mq 441,00**.

$$\text{Sostituendo i valori ottenuti alla formula 2) } V_{mp} = V_e * S = 441,00 \text{ €/mq} \times 162 \text{ mq} = \text{€ } 71.442,00$$

Applicando i valori ottenuti alla formula empirica 1) per la determinazione del valore dell'area edificabile otterremo:

$$\text{Valore dell'area } V_a = V_{mp} * I_a = 71.442,00 \times 0,15 = \text{€ } 10.716,00$$

I costi da sostenere per la demolizione si stimano in € /mc 16,73, derivanti dal LISTINO REGIONE CALABRIA 2021 - OPERE CIVILI.



21CL.PR.R.0210.10

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

21CL.PR.R.0210.10 b per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno

Considerando per definizione che il volume lordo di un piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza, misurata tra le quote di estradosso dei solai, si ha:

Nel nostro caso, essendo la superficie lorda pari a: $mq\ 31.60 \times 12.80 = mq\ 404.00$ e l'altezza media pari a m 4.50 circa, si ha

$$VL = 404\ mq \times 4.50\ m = 1818,00\ mc$$

Il costo da sostenere per la sua demolizione è pari a:

$$\text{€} /mc\ 16,73 \times 1818\ mc = \text{€}\ 30.415,00$$

Determinazione del valore locativo (val. loc.)

Il valore della superficie di sedime del fabbricato è stato calcolato considerando i dati forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** della provincia di Reggio Calabria, Comune di Roccella J. e dalle **Agenzie immobiliari** operanti nella zona, che per tale tipologia d'immobile.

Considerata la tipologia del bene trattato le sue condizioni di manutenzione è possibile far riferimento allo scaglione proposto per la tipologia di abitazioni di tipo economico Val. loc. O.M.I. = **2,40 €/mq/medio**;

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE						
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valore di locazione (€/mq x mese)	
					min	max
1 - 2021	Periferica	Magazzini	Normale	L	2,0	2.8

Le agenzie immobiliari per tale tipologia d'immobile forniscono un valore locativo compreso tra 1,13 €/mq x mese e 2,16 €/mq x mese, pari a **1,65 €/mq/medio**

Attuando una media aritmetica dei valori sopra indicati possiamo desumere il seguente valore:

$$\text{Val. loc.} = 2,02\ \text{€/mq/mese}$$

Inoltre, la superficie commerciale risulta:



Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	434.00	100	434.00
Superficie commerciale totale (mq)	404		

Pertanto il valore locativo del fabbricato, per il periodo di 5 anni, così come stabilito nel verbale di conferimento di incarico, risulta pari a:

$$404.00 \text{ mq} \times 2,02 \text{ €/mq/mese} \times 12 \text{ mesi} \times 5 \text{ anni} = \text{€ } 48.965,00$$

Sostituendo i valori precedentemente determinati, si ricava:

$$\begin{aligned} \text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} &= \text{Va- Cd} + (\text{val. loc.} \times 5) = \\ &= \text{€ } (10.716,00 - 30.415,00 + \text{€ } 48.965,00) = \text{€ } 29.266,00 \end{aligned}$$

che rappresenta il valore della costruzione abusiva da porre a base d'asta.

Quesito k)

"Evidenzi se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica".

R - Da quanto si è potuto accertare si evidenzia che:

- Tutte le unità immobiliari (o sub.) appartenenti al fabbricato sito alla Contrada Lacchi del Comune di Roccella J, Foglio di mappa 39, particella 150, ad eccezione di quelle in "corso di costruzione", possono essere dotati di attestazione di prestazione energetica. Tuttavia, da quanto si è potuto accertare, nessuna delle citate unità immobiliari è dotato di attestazione di prestazione energetica;
- L'immobile sito alla [REDACTED] del Comune di [REDACTED], foglio 39, part. 322, sub. 1, piano terra, categ. C/6, rientra in quei casi in cui l'attestazione di prestazione energetica non è obbligatoria;
- L'appartamento sito alla [REDACTED] del Comune di [REDACTED], foglio 17, part. 692, sub. 9, piano terzo, può essere dotato di attestazione di prestazione energetica. Tuttavia, da quanto si è potuto accertare l'unità immobiliare non è dotato di attestazione di prestazione energetica.

Quesito l)

"Determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di quota indivisa indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione



urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ) ".

R1 - Per prima cosa determiniamo il valore di mercato per i beni sanabili. Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni da stimare è quello *sintetico comparativo* consistente nella determinazione del valore attuale degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, che hanno le stesse caratteristiche esterne e che sono venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato. Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** e dall'interrogazione dei **borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti** oltre che da informazioni ottenute **presso tecnici che operano nella zona**. Il valore finale degli immobili è stato calcolato con l'ausilio del metodo statistico, avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale¹ del bene, nonché di parametri correttivi che tengono conto dei fattori estrinseci (es. potenzialità della zona in cui è posto il fabbricato, presenza di snodi stradali, presenza delle opere di urbanizzazione, presenza di parcheggi, rapporto verde/costruito), che dei fattori intrinseci quali: la tipologia del fabbricato (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa), le finiture edilizie (popolari, economiche, civili, di lusso), la dotazione di impianti tecnologici, la vetustà, lo stato di conservazione, la consistenza del fabbricato, il livello di piano, gli affacci, la panoramicità, l'esposizione la luminosità, l'eventuale interesse artistico storico, l'esistenza o meno di abusivismo, etc..

¹ Per il caso di specie la superficie commerciale è il risultato della somma di queste superfici:

- a) il 100% della superficie esterna lorda, ovvero la superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti;
- b) nella misura del 30% nel caso di balconi e lastrici solari fino alla misura di mq 25
- c) nella misura del 10% per l'eccedenza;



11. Andamento del mercato immobiliare

Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (1° semestre 2021), interrogazioni dei borsini immobiliari della zona per immobili equivalenti.

Le quotazioni di mercato, quali risultano nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI- relativamente a immobili produttivi nella microzona in cui ricadono gli immobili da valutare e dalle interrogazioni dei borsini immobiliari di Reggio Calabria e provincia sono di seguito sintetizzati:

11.1 FABBRICATI

A- Per il Fabbricato riportato al C.F. al foglio 39, particelle 150 - Comune di XXXXXXXXXX

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE (XXXXXXXXXX)						
				Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo		min	max
1 - 2021	Periferica	Abitazioni civili	Normale	L	570	740

BORSINO IMMOBILIARE REGGIO CALABRIA E PROVINCIA					
			Superficie (L/N)	Valore medi di mercato (€/mq)	
1^ fascia	2^ fascia	Destinazione		min	max
Appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	Appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	Abitazioni civili	L	532	754

Da informazioni ricevute da **tecnici operanti nella zona** è emerso che per costruzioni ricadenti nella zona i valori mediamente oscillano tra 900,00 e 1100,00 €/mq.

Per come si può evincere dalla documentazione allegata alla presente relazione di perizia, i terreni oggetto di pignoramento riportati nel foglio 39, particelle 346 e 347, così come sono disposti, possono (come di fatto sono!) essere utilizzate come corte al fabbricato in argomento, oltre che come unico collegamento con la pubblica via (SS. 106 Jonica). Per tale ragione lo scrivente ritiene appropriato apportare un incremento di prezzo al valore medio unitario che andremo a determinare.



Per la determinazione del valore medio unitario si eseguirà la media dei sei valori riportati nelle precedenti tabelle. Pertanto il valore medio unitario risulta pari a:

€ 824,50

Per come avanti specificato, lo scrivente ritiene che l'incremento da apportare al valore medio unitario sopra calcolato sia del 12%. Pertanto il valore medio unitario corretto (**Vmu**) sarà pari a:

€ (824,50+0.12 *824,50) = € 923,44 in tondo **€ 923,00**

Fabbricato riportato al C.F. al foglio 39, particella 322, sub. 1 - Comune di

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE						
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
					min	max
1 - 2021	Periferica	Box	Normale	L	325	465

BORSINO IMMOBILIARE REGGIO CALABRIA E PROVINCIA			
Destinazione	Superficie (L/N)	Valore medi di mercato (€/mq)	
		min	max
Box auto & autorimesse	L	298	458

Da informazioni ricevute da **tecnici operanti nella zona** è emerso che per costruzioni ricadenti nella zona i valori mediamente oscillano tra 450,00 e 650,00 €/mq.

Per come si può evincere dalla documentazione allegata alla presente relazione di perizia, i terreni oggetto di pignoramento riportati nel foglio 39, particelle 348 (area Urbana) e 153, così come sono disposti, possono (come di fatto sono!) essere utilizzate come corte al fabbricato in argomento, oltre che come unico collegamento con la pubblica via (SS. 106 Jonica). Per tale ragione lo scrivente ritiene appropriato apportare un incremento di prezzo al valore medio unitario che andremo a determinare.

Per la determinazione del valore medio unitario si eseguirà la media dei quattro valori riportati nelle precedenti tabelle. Pertanto il valore medio unitario risulta pari a:

€ 441,00



Per come avanti specificato, lo scrivente ritiene che l'incremento da apportare al valore medio unitario sopra calcolato sia del 12%. Pertanto il valore medio unitario corretto (**Vmu**) sarà pari a:

$$€ (441,00 + 0.12 * 441,00) = € 493,92 \text{ in tondo } € \mathbf{494,00}$$

C- Area urbana riportata al C.F. al foglio 39, particella 348 - Comune di [REDACTED]

Per quanto riguarda l'area urbana sopra identificata, per come sopra specificato, non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tale area di accesso al fabbricato riportato al c.f. al foglio 39, particella 322, sub. 1 è insito e ricompreso all'interno del valore delle autorimesse: la classificazione catastale F/1 difatti viene definita fittizia, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

Fabbricato riportato al C.F. al foglio 17, particelle 692, sub. 9- Comune di [REDACTED]

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE ([REDACTED])						
Semestre	Fascia/Zona	Destinazione	Stato conservativo	Superficie (L/N)	Valore mercato(€/mq)	
					min	max
1 - 2021	Centrale	Abitazioni civili	Normale	L	580	840

BORSINO IMMOBILIARE REGGIO CALABRIA E PROVINCIA					
			Superficie (L/N)	Valore medi di mercato (€/mq)	
1^ fascia	2^ fascia	Destinazione		min	max
Appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	Appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	Abitazioni civili	L	586	942

Da informazioni ricevute da **tecnici operanti nella zona** è emerso che per costruzioni ricadenti nella zona i valori mediamente oscillano tra 1000,00 e 1200,00 €/mq.



Dalla media dei quattro valori riportati nelle precedenti tabelle si può ritenere che il valore medio unitario (V_{mu}) è pari a: **€ 918,00**

11.2 TERRENI

E- terreni riportati al N.C.T. al foglio 39, particella 152

Il valore dell'area è stimato considerando sia valori agricoli medi per la provincia di Reggio Calabria - Regione agraria N. 7² - sia la destinazione urbanistica della zona ("E" Agricola), sia, soprattutto delle caratteristiche intrinseche (panoramicità del luogo, salubrità dell'aria, clima mite, configurazione plano-altimetrica, geologia, etc.) ed estrinseche (vicinanza al centro abitato, presenza di fabbricati, vicinanza alle vie di comunicazione, etc.). Considerando tali fattori, si può assumere un valore unitario, a metro quadro, variabile tra 3,50 €/mq e a 5,00 €/mq.

Pertanto, si ha:

$$V_a = mq\ 2713 \times 3,50\ €/mq = €\ 9.495,00 \text{ arrotondato a } €\ 9.500,00$$

1.2 Determinazione della superficie commerciale del bene pignorato

Per il foglio 39, particelle 150 - Comune di XXXXXXXXXX

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 7			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	126.00	100	126.00
Balconi fino a 25 mq	24.30	30	7.29
Superficie commerciale totale (mq)	133.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 8			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	131.00	100	131.00
Balconi fino a 25 mq	0.00	30	0.00
Superficie commerciale totale (mq)	131.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 9			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	92.00	100	92.00
Balconi fino a 25 mq	8.00	30	2.40
Superficie commerciale totale (mq)	94.00		

² È opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.



Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 10			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	184.00	100	184.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	18.00	10	1.80
Superficie commerciale totale (mq)	193.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 11			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	131.00	100	131.00
Balconi fino a 25 mq	10.00	30	3.0
Superficie commerciale totale (mq)	134.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 12			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	131.00	100	131.00
Balconi fino a 25 mq	23.00	30	6.90
Superficie commerciale totale (mq)	138.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 13			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	126.00	100	126.00
Balconi fino a 25 mq	24.30	30	7.29
Superficie commerciale totale (mq)	133.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 14			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	131.00	100	131.00
Balconi fino a 25 mq	0.00	30	0.00
Superficie commerciale totale (mq)	131.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 15			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	145.00	100	145.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	4.00	10	0.40
Superficie commerciale totale (mq)	153.00		



Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 16			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	125.00	100	125.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	11.00	10	1.10
Superficie commerciale totale (mq)	134.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 17			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	126.00	100	126.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	3.00	10	0.30
Superficie commerciale totale (mq)	134.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 18			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	139.00	100	139.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	3.00	10	0.30
Superficie commerciale totale (mq)	147.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 20			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	131.00	100	131.00
Balconi fino a 25 mq	23.00	30	6.90
Superficie commerciale totale (mq)	138.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 21			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	126.00	100	126.00
Balconi fino a 25 mq	24.30	30	7.29
Superficie commerciale totale (mq)	133.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 22			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	131.00	100	131.00
Balconi fino a 25 mq	0.00	30	0.00
Superficie commerciale totale (mq)	131.00		



Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 23			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	145.00	100	145.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	4.00	10	0.40
Superficie commerciale totale (mq)	153.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 24			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	125.00	100	125.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	11.00	10	1.10
Superficie commerciale totale (mq)	134.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 25			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	126.00	100	126.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	3.00	10	0.30
Superficie commerciale totale (mq)	134.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 26			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	139.00	100	139.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	3.00	10	0.30
Superficie commerciale totale (mq)	147.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 27			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	265.00	100	265.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	43.00	10	4.30
Superficie commerciale totale (mq)	276.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 28			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	84.00	100	84.00
Balconi fino a 25 mq	0.00	30	0.00
Superficie commerciale totale (mq)	84.00		



Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 29			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	202.00	100	202.00
Balconi fino a 25 mq	0.00	30	0.00
Superficie commerciale totale (mq)	202.00		

Calcolo della superficie commerciale della porzione di fabbricato identificato con il sub. 30			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	202.00	100	202.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	17.00	10	1.70
Superficie commerciale totale (mq)	211.00		

Per il foglio 39, particella 322, sub. 1 - Comune di Roccella J.

Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	274.00	100	274.00
Balconi fino a 25 mq	0.00	30	0.00
Superficie commerciale totale (mq)	274.00		

Per il foglio 17, particelle 692, sub. 9- Comune di Marina di Gioiosa J.

Calcolo della superficie commerciale			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	111.00	100	111.00
Balconi fino a 25 mq	25.00	30	7.50
Balconi oltre a 25 mq	23.60	10	2.36
Superficie commerciale totale (mq)	121.00		

1.3 Determinazione del valore di mercato unitario dei vari cespiti (Vmu).

Per come esposto in precedenza, il valore medio unitario calcolato per il cespite oggetto di pignoramento deve essere opportunamente corretto a mezzo di opportuni parametri, che nei casi specifici sono decrementali e riguardano le condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile quali: la tipologia, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione...ecc.. Vediamo i principali coefficienti correttivi i quali moltiplicati tra loro determinano il coefficiente di ragguaglio complessivo necessario per la determinazione del prezzo unitario corretto:



COEFFICIENTI CORRETTIVI PER ABITAZIONI

CARATTERISTICA	MODALITÀ	COEFFICIENTE
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto		0.90
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10
	Da 5 a 10 anni	1.05
	Da 10 a 20 anni	1.00
	Da 20 a 40 anni	0.90
	Più di 40 anni	0.80
Stato di possesso	Abitazioni liberi	1.00
	Abitazioni locatate con canone e durata liberi	0.95
	Abitazioni con canone libero e durata 4+4 anni	0.75
	Con canone convenzionato sindacale 3+2 anni	0.70
	Durata transitoria	0.80
	Abitazioni locatate stagionalmente per uso turistico	0.99
	Abitazioni soggette a equo canone	0.75
Piano	seminterrato (con o senza ascensore)	0.75
	piano terra senza giardino	0.80
	piano terra con giardino - piano primo	0.90
	secondo piano con ascensore	0.97
	secondo piano senza ascensore	0.85
	piani superiori al secondo con ascensore	1.05
	piani superiori senza ascensore	0.70
	ultimi piani con ascensore	1.10
	ultimi piani senza ascensore	0.70
Stato di conservazione	In buono stato	1.00
	Da ristrutturare	0.90
	Ristrutturato	1.05
	Finemente ristrutturato/Nuova costruzione	1.10
Esposizione/Panorama	esterna panoramica	1.10
	esterna	1.05
	interna	0.95
	Posizione mista	1.00
Luminosità	Molto luminoso	1.10
	Luminoso	1.05
	Mediamente luminoso	1.00
	Poco luminoso	0.95

Ne consegue che il più probabile valore unitario di mercato dei beni in oggetto, prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento, è, per ognuno dei cespiti da stimare, pari a:

❖ Comune di [REDACTED], Foglio 39, part. 150:

- Per il Sub 7 : $V_{mu} = € 923,00 \times 0,80 = 739,98 \text{ €/mq}$
- Per i Sub da 8 a 11 : $V_{mu} = € 923,00 \times 0,72 = 667,65 \text{ €/mq}$
- Per i Sub da 12 a 16 : $V_{mu} = € 923,00 \times 0,68 = 630,56 \text{ €/mq}$
- Per i Sub 17 - 18 : $V_{mu} = € 923,00 \times 0,87 = 799,53 \text{ €/mq}$
- Per i Sub da 20 a 24 : $V_{mu} = € 923,00 \times 0,50 = 461,50 \text{ €/mq}$



- Per i Sub da 25 a 26 : $V_{mu} = € 923,00 \times 0,94 = 865,47 \text{ €/mq}$
- Per il Sub 27 : $V_{mu} = € 923,00 \times 1,08 = 997,36 \text{ €/mq}$
- Per i Sub 28 - 29 : $V_{mu} = € 923,00 \times 0,50 = 461,50 \text{ €/mq}$
- Per il Sub 30 : $V_{mu} = € 923,00 \times 1,13 = 1.044,85 \text{ €/mq}$

❖ Comune di [REDACTED], Foglio 39, part. 322, sub. 1:

- $V_{mu} = € 494,00 \times 1,00 = 494,00 \text{ €/mq}$

❖ Comune di [REDACTED], Foglio 17, part. 692, sub. 9:

- $V_{mu} = € 918,00 \times 0,62 = 566,83 \text{ €/mq}$

I.4 Determinazione del valore di mercato complessivo dei vari cespiti (Vm).

Applicando il valore così ottenuto alla superficie convenzionale precedentemente computata per ognuno dei cespiti, si ottiene:

❖ Comune di [REDACTED], Foglio 39, part. 150:

- Sub. 7 : $V_m = 132,00 \text{ mq} \times 739,98 \text{ €/mq} = € 97.677,00$
- Sub. 8 : $V_m = 131,00 \text{ mq} \times 667,65 \text{ €/mq} = € 87.462,00$
- Sub. 9 : $V_m = 94,00 \text{ mq} \times 667,65 \text{ €/mq} = € 62.759,00$
- Sub. 10: $V_m = 192,00 \text{ mq} \times 667,65 \text{ €/mq} = € 128.189,00$
- Sub. 11: $V_m = 134,00 \text{ mq} \times 667,65 \text{ €/mq} = € 89.465,00$
- Sub. 12: $V_m = 137,00 \text{ mq} \times 630,56 \text{ €/mq} = € 86.387,00$
- Sub. 13: $V_m = 132,00 \text{ mq} \times 630,56 \text{ €/mq} = € 83.234,00$
- Sub. 14: $V_m = 131,00 \text{ mq} \times 630,56 \text{ €/mq} = € 82.604,00$
- Sub. 15: $V_m = 152,00 \text{ mq} \times 630,56 \text{ €/mq} = € 95.845,00$
- Sub. 16: $V_m = 132,00 \text{ mq} \times 630,56 \text{ €/mq} = € 83.234,00$
- Sub. 17: $V_m = 133,00 \text{ mq} \times 799,53 \text{ €/mq} = € 106.337,00$
- Sub. 18: $V_m = 146,00 \text{ mq} \times 799,53 \text{ €/mq} = € 116.731,00$
- Sub. 20: $V_m = 137,00 \text{ mq} \times 461,50 \text{ €/mq} = € 63.226,00$
- Sub. 21: $V_m = 132,00 \text{ mq} \times 461,50 \text{ €/mq} = € 60.918,00$
- Sub. 22: $V_m = 131,00 \text{ mq} \times 461,50 \text{ €/mq} = € 60.457,00$
- Sub. 23: $V_m = 152,00 \text{ mq} \times 461,50 \text{ €/mq} = € 70.148,00$
- Sub. 24: $V_m = 132,00 \text{ mq} \times 461,50 \text{ €/mq} = € 60.918,00$
- Sub. 25: $V_m = 133,00 \text{ mq} \times 865,47 \text{ €/mq} = € 115.108,00$
- Sub. 26: $V_m = 146,00 \text{ mq} \times 865,47 \text{ €/mq} = € 126.359,00$
- Sub. 27: $V_m = 276,00 \text{ mq} \times 997,36 \text{ €/mq} = € 275.271,00$
- Sub. 28: $V_m = 84,00 \text{ mq} \times 461,50 \text{ €/mq} = € 38.766,00$
- Sub. 29: $V_m = 202,00 \text{ mq} \times 461,50 \text{ €/mq} = € 93.223,00$
- Sub. 30: $V_m = 210,00 \text{ mq} \times 1044,85 \text{ €/mq} = € 219.419,00$



❖ Comune di [REDACTED], Foglio 39, part. 322, sub. 1:

➤ $Vm = 274.00 \text{ mq} \times 494,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 135.334,00$

❖ Comune di [REDACTED], Foglio 17, part. 692, sub. 9:

➤ $Vm = 110.00 \text{ mq} \times 566,83 \text{ €/mq} = \text{€ } 62.351,00$

I.5 Descrizione dei lotti

Tenuto conto di quanto fin qui esposto, i beni oggetto di esecuzione sono vendibili in 25 lotti secondo quanto sintetizzato nei seguenti quadri sinottici:

Quadro sinottico LOTTO 1	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano primo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 132.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED], foglio 39, particella 150, sub. 7 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6, Rendita euro 291,28
VALORE STIMATO euro	€ 97.677,00

Quadro sinottico LOTTO 2	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano primo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 131.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED], foglio 39, particella 150, sub. 8 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6, Rendita euro 291,28
VALORE STIMATO euro	€ 87.462,00

Quadro sinottico LOTTO 3	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano primo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 94.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED], foglio 39, particella 150, sub. 9 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita euro 242,73
VALORE STIMATO euro	€ 62.759,00



Quadro sinottico LOTTO 4	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano primo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 192.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 10 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 8.5, Rendita euro 412,65
VALORE STIMATO euro	€ 128.189,00

Quadro sinottico LOTTO 5	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano primo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 134.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 11 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 5.5, Rendita euro 267,01
VALORE STIMATO euro	€ 89.465,00

Quadro sinottico LOTTO 6	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano secondo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 137.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 12 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6.5, Rendita euro 315,56
VALORE STIMATO euro	€ 86.387,00

Quadro sinottico LOTTO 7	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano secondo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 132.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 13 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita euro 242,73
VALORE STIMATO euro	€ 83.234,00



Quadro sinottico LOTTO 8	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano secondo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 131.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 14 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita euro 242,73
VALORE STIMATO euro	€ 82.604,00

Quadro sinottico LOTTO 9	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano secondo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 152.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 15 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6,5, Rendita euro 315,56
VALORE STIMATO euro	€ 95.845,00

Quadro sinottico LOTTO 10	
[REDACTED]	[REDACTED]
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 132.00
[REDACTED]	[REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 16 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 5, Rendita euro 242,73
VALORE STIMATO euro	€ 83.234,00

Quadro sinottico LOTTO 11	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano secondo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 133.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 17 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6, Rendita euro 291,28
VALORE STIMATO euro	€ 106.337,00



Quadro sinottico LOTTO 12	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano secondo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 146,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 18 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6, Rendita euro 291,28
VALORE STIMATO euro	€ 116.731,00

Quadro sinottico LOTTO 13	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo+ porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 146,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 20 - in corso di costruzione
VALORE STIMATO euro	€ 63.226,00

Quadro sinottico LOTTO 14	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo+ porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 132,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 21 - in corso di costruzione
VALORE STIMATO euro	€ 60.918,00

Quadro sinottico LOTTO 15	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 131,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 22 - in corso di costruzione
VALORE STIMATO euro	€ 60.457,00



Quadro sinottico LOTTO 16	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo+ porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 152,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 23 - in corso di costruzione
VALORE STIMATO euro	€ 70.148,00

Quadro sinottico LOTTO 17	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 132,00
SITUAZIONE GIURIDICA	[REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 24 - in corso di costruzione
VALORE STIMATO euro	€ 60.918,00

Quadro sinottico LOTTO 18	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 133,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 25 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6, Rendita euro 291,28
VALORE STIMATO euro	€ 115.108,00

Quadro sinottico LOTTO 19	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 146,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 26 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 6, Rendita euro 291,28
VALORE STIMATO euro	€ 126.359,00



Quadro sinottico LOTTO 20	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo+ porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 276,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 27 - Cat. A/2, Classe 2, Vani 11,5, Rendita euro 772,10
VALORE STIMATO euro	€ 275.271,00

Quadro sinottico LOTTO 21	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano quarto+ porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 84,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED], foglio 39 , particella 150, sub. 28 - in corso di costruzione
VALORE STIMATO euro	€ 38.766,00

Quadro sinottico LOTTO 22	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano quarto + porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 202,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 29 - in corso di costruzione
VALORE STIMATO euro	€ 93.223,00

Quadro sinottico LOTTO 23	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano quarto+ porzione millesimale dei terreni di cui alle particelle 346 - 347 adibite a corte
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 210,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 150, sub. 30 - Cat. A/2, Classe 2, Vani 8, Rendita euro 570,68
VALORE STIMATO euro	€ 219.419,00



Quadro sinottico LOTTO 24	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terra + area urbana (particella 348) + particella 153
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 274,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 322, sub. 1 - Cat. C/6, Classe 3, Vani 8, Consistenza 240 mq, Superficie Catastale 296 mq, Rendita euro 780,88
VALORE STIMATO euro	€ 135.334,00

Quadro sinottico LOTTO 25	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terzo
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 210,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 17 , particella 692, sub. 9 - Cat. A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita euro 267,01
VALORE STIMATO euro	€ 62.351,00

Quadro sinottico LOTTO 26	
NATURA DEL BENE	Unità immobiliare posta al piano terra edificata sul terreno riportato alla particella 149
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie commerciale mq 404,00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED] foglio 39 , particella 149 - opera abusiva
VALORE STIMATO euro	€ 29.266,00

Quadro sinottico LOTTO 27	
NATURA DEL BENE	Lotto di terreno (particella 152)
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
CONSISTENZA	Superficie lotto mq 1890.00
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Comune di [REDACTED], foglio 39 , particella 152, qualità pascolo, classe 2, di mq 2.713, R.D. euro 0,70, R.A. euro 0,28
VALORE STIMATO euro	€ 9.500,00



Quadro sinottico LOTTO 28	
NATURA DEL BENE	Porzione abusiva di manufatto sito in [REDACTED] di cui al foglio 39, particella 322 sub. 1
UBICAZIONE	Comune di [REDACTED]
SITUAZIONE GIURIDICA	Esecutati: [REDACTED]
VALORE STIMATO euro	€ 16.491,00

Quesito m)

"Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche".

R - Le piante planimetriche redatti dal sottoscritto sulla scorta delle misurazioni effettuate sono allegate alla presente relazione.

Quesito n)

"Indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA".

R - Per la loro natura i beni pignorati oggetto della presente consulenza tecnica non sono soggetti ad IVA.

Quesito o)

"Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti".

R - In merito al presente quesito, il CTU formulava all'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione [REDACTED] una prima richiesta di proroga del termine concesso per il deposito in data 01/11/2021; proroga, che, con lettera del 03/11/2021 a firma dell'Illustrissimo G.Es., inviata mediante PEC, veniva concessa e fissava la prossima udienza per il giorno 10/01/2022. In data 24/11/2021 il CTU formulava all'Illustrissimo Giudice una seconda richiesta di proroga del termine concesso per il deposito; proroga, che, con lettera del 25/11/2021 a firma dell'Illustrissimo G.Es., inviata mediante PEC, veniva concessa e fissava la prossima udienza per il giorno 14/03/2022.

Quesito p)

"Terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi".



R - Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto.

Quesito q)

"Depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale".

R - L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

Quesito r)

"Compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q)"

R - Lo scrivente comparirà alla predetta udienza qualora dovrà rispondere ad eventuali osservazioni formulate dalle parti.

5. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione e di cui viene fornita documentazione complementare in allegato, indica in € **2.555.679,00** (euro DuemilioniCinquecentoCinquantaCinquemilaSeicentoSettantaNove/00) il valore complessivo dei cespiti oggetto di esecuzione alla data corrente.

Il sottoscritto, con la presente, che si compone di n. **58** pagine oltre la copertina, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare la propria ulteriore collaborazione.

Allegati:

- N. 1 - Lettere di convocazione via PEC parte creditrice e parte debitrice;
- N. 2 - Verbali di sopralluogo;
- N. 3 - Richiesta documentazione al Comune di Roccella Jonica e atti rilasciati dall'Uff. Tecnico;
- N. 4 - Richiesta documentazione al Comune di Marina di Gioiosa Jonica e atti rilasciati dall'Uff. Tecnico;
- N. 5 - Planimetrie come da rilievo di perizia;



- N. 6 - Elaborato planimetrico; planimetrie catastali; estratto di mappa e visura storica e storiche catastali aggiornate; ispezioni ipotecarie;
- N. 7 - Documentazione fotografica;
- N. 8 - Spese vive sostenute

Camini, Locri lì 24/01/2022

IL C.T.U

(Dr. Ing. Cesare Graziano)

