

---

# TRIBUNALE DI CATANZARO

## Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

**N. 74/2022 R.G. Espr.**  
**Esecuzioni Immobiliare**

Giudice Dr. **MERCURI LUCA**

## ELABORATO PERITALE

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

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

---



## Indice

|  |    |
|--|----|
| Conferimento incarico e mandato ricevuto .....   | 4  |
| Premessa .....   | 7  |
| Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali.....   | 8  |
| Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c. 2° C.P.C.....  | 10 |
| <b>Punto 1</b> – l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le circolari dei Giudici del settore esecuzioni immobiliari)..... | 10 |
| <b>Punto 2</b> – Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.....   | 15 |
| <b>Punto 3</b> – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento .....  | 16 |
| <b>Punto 4</b> – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe) .....  | 17 |
| <b>Punto 5</b> – Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati .....  | 20 |
| <b>Punto 6</b> – In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli .....   | 41 |
| <b>Punto 7</b> – L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli   |    |



connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .....41

**Punto 8** – La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli .....43

**Punto 9** – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente .....43

**Punto 10** – In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .....44

**Punto 11** – La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) .....44

**Elenco Allegati** .....45



## Conferimento incarico e mandato ricevuto

Con **Ordinanza** pronunciata in data **24 novembre 2022**, l'III.mo **Giudice** dell'Esecuzione, **dott. Mercuri Luca**, nominava il sottoscritto, ing. **Sestito Antonio**, con studio tecnico in **Catanzaro**, alla **Via Indipendenza n. 43**, iscritto all'**Ordine** degli Ingegneri della **Provincia di Catanzaro** con il n. **1479** ed all'**Albo dei C.T.U.** del Tribunale di **Catanzaro** con il n. **1126**, **Esperto Stimatore** nella Procedura Esecutiva iscritta con il n. **74/2022 R.G. Espr.**, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Con la medesima **ordinanza**, il **Giudice delle Esecuzioni** ha disposto che, l'esperto stimatore provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'**art. 567 comma 2° c.p.c.** ed eventuale segnalazione al **Giudice** di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'**art. 568 C.P.C.** come modificato dalla **legge n. 132/2015**:

- Punto 01** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché **l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178** (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le **CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI**);
- Punto 02** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;
- Punto 03** **lo stato di possesso del bene**, con l'indicazione in particolare **se si tratti di abitazione principale del debitore**; **se invece il bene è occupato da terzi**, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento
- Punto 04** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'**art. 568 c.p.c.** come modificato



dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);

- Punto 05** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.
- Punto 06** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- Punto 07** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- Punto 08** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- Punto 09** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
- Punto 10** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi



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

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

Il **G.E.** ha fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del 06 aprile 2023, successivamente rinviata al **22 giugno 2023** a seguito di concessione di proroga, ed ha disposto che:

- **l'esperto stimatore**, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro **20 gg.** dal conferimento dell'incarico), **depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)**, disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo;
- **la relazione finale**, così come previsto dall'art. **173 bis** commi **3°** e **4°** disp. att. C.P.C., **sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata come sopra e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima**



**dell'udienza**, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.

### **Premessa**

Con **Atto di Pignoramento**, notificato in data **02-04 maggio 2022**, trascritto presso la **Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro** il **05.07.2022**, al n. **9525** del **Registro Particolare** e al n. **7798** del **Registro Generale**, la [REDACTED] ha chiesto che in suo favore e contro [REDACTED] fosse eseguito il pignoramento sui seguenti immobili, siti nel **Comune di Botricello (CZ)**, al foglio n. **6** e precisamente:

per la quota di **1/4 (3/12)** di nuda proprietà, in ragione di **2/12** [REDACTED]  
**1/12** [REDACTED]

- 1) **Terreno sito in Botricello, foglio di mappa 6, particella 187; consistenza 45 are e 80 centiare;**
- 2) **Terreno sito in Botricello, foglio di mappa foglio 6, particella 2613, consistenza 80 are e 97 centiare;**

per la quota di **1/1** della nuda proprietà, in ragione di **2/3** [REDACTED] e **1/3** [REDACTED]

- 3) **Terreno sito in Botricello, foglio di mappa foglio 6, particella 4910, consistenza 27 are e 39 centiare;**
- 4) **Terreno sito in Botricello, foglio di mappa foglio 6, particella 4918, consistenza 23 are e 71 centiare;**
- 5) **Terreno sito in Botricello, foglio di mappa foglio 6, particella 4919, consistenza 24 are e 99 centiare;**
- 6) **Terreno sito in Botricello, foglio di mappa foglio 6, particella 4926, consistenza 5 are e 94 centiare;**
- 7) **fabbricato sito in Botricello, foglio di mappa foglio 6, particella 2616, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 7 vani.**



## Svolgimento operazioni di sopralluogo e delle operazioni peritali

Per il compendio immobiliare pignorato, il creditore procedente non ha depositato né l'**estratto catastale attuale** né quello **storico**; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Prima di dare inizio alle operazioni di sopralluogo, dalla piattaforma tecnologica **SISTER** dell'**Agenzia delle Entrate**, per i beni oggetto di pignoramento è stata acquisita la seguente documentazione (All. n. 1: Documentazione Catastale):

- Estratto del foglio di mappa 6 del Comune di Botricello con rappresentati i beni oggetto di esecuzione (All. n. 1a);
- Visura Attuale per Soggetto a nome di [REDACTED] (All. n. 1b);
- Planimetria Catastale dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Botricello al foglio di mappa 6 particella 2616 (All. n. 1c);

Le **operazioni peritali** hanno avuto inizio in data **14.12.2022** alle ore **15:00** presso il compendio immobiliare pignorato, in **Botricello (CZ)**, previa comunicazione a mezzo raccomandata A.R. da parte del custode.

Nell'occasione, alla presenza della [REDACTED] e dell'avv. Pierpaolo Greco, in qualità di custode giudiziario, si è preso visione degli immobili oggetto di esecuzione, ad eccezione del bene censito nel NCT del Comune di Botricello al foglio di mappa 6 particella 187, effettuando i necessari rilievi metrici e fotografici (All. n. 2: Verbale di Sopralluogo Curatore – All. n. 3: Verbale Sopralluogo CTU – All. n. 4: Documentazione Fotografica).

In data **25.01.2023** è stato effettuato un ulteriore sopralluogo al fine di prendere visione del bene censito nel NCT del Comune di Botricello al foglio di mappa 6 particella 187, previa comunicazione alle parti a mezzo p.e.c. del 18.01.2023, prendendo visione del predetto bene ed effettuando nuova documentazione fotografica ad integrazione della precedente (All. n. 5: Comunicazione Sopralluogo del 25.01.2023 – All. n. 6: Verbale Sopralluogo del 25.01.2023).



In data **07.02.2023** a mezzo p.e.c. è stato acquisito dal Comune di Botricello il **Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)** (All. n. 7: Certificato Destinazione Urbanistica).

In data **08.02.2023** è stata inoltrata al Comune di Botricello “richiesta di accesso a documenti e atti amministrativi” relativi al compendio immobiliare oggetto di esecuzione (All. n. 8: Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Comune di Botricello):

In data **21.02.2023** è stata acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Botricello la seguente documentazione (All. n. 9: Documenti e Atti Amministrativi Acquisiti dal Comune di Botricello):

- Stralcio Relazione Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. (All. n. 9a);
- Deliberazione del Consiglio Comunale N. 16 del 12.05.2006: Piano di Lottizzazione [REDACTED] dell'area sita in località Stazzo – Approvazione (All. n. 9b);
- Convenzione Piano di Lottizzazione in località Stazzo (All. n. 9c);
- Progetto Piano di Lottizzazione in località “Stazzo” del Comune di Botricello – All. n. 1: Relazione Tecnica Illustrativa e Preventivo Sommario di Spesa (All. n. 9d);
- Progetto Piano di Lottizzazione in località “Stazzo” del Comune di Botricello – Stralcio P.R.G. (All. n. 9e);
- Progetto Piano di Lottizzazione in località “Stazzo” del Comune di Botricello – All. n. 2: Norme Tecniche di Attuazione del PdL (All. n. 9f);
- Progetto Piano di Lottizzazione in località “Stazzo” del Comune di Botricello – All. n. 7: Planivolumetrica Illustrativa (All. n. 9g);
- Progetto Piano di Lottizzazione in località “Stazzo” del Comune di Botricello – All. n. 9: Tabella Tipi Edilizi (All. n. 9h);
- Atto di Collaudo dei lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in località “” del Comune di Botricello (All. n. 9i).



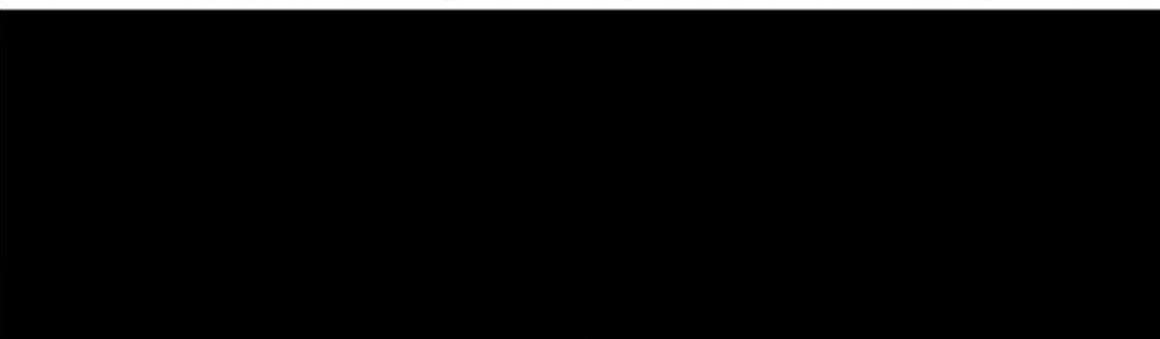
In data **04.01.2023** il Notaio dott. **Gianluca Perrella** ha trasmesso a mezzo posta ordinaria l'atto di Donazione con riserva di Usufrutto, rogato dal Notaio dott. Gianluca Perrelli in data 5 agosto 2015, Repertorio 98473, Raccolta 24430, trascritto nei Registri Immobiliari della Conservatoria di Catanzaro il 03 settembre 2015, al N. 8353 di Registro Particolare e N. 10337 di Registro Generale (All. n. 10: Atto Donazione con riserva di Usufrutto, rogato dal Notaio dott. Gianluca Perrelli in data 5 agosto 2015, Repertorio 98473).

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma della Dott.ssa Paola Scardamaglia, notaio in Catanzaro.

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

**Immobile 1:** Terreno sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCT al foglio di mappa **6**, particella **187**; consistenza 45 are e 80 centiare (4580 mq); Reddito Domenicale 3,07, €; Reddito Agrario 2,13, qualità Pascolo, classe 1, partita 451;



L'immobile confina a Nord con particelle 9 e 4963, ad Ovest con strada comunale (Via per Botricello Superiore), a Sud con stessa ditta (particella 2613), ad Est con particella 4700, salvo altri. All'interno del lotto è ubicata la particella 757 con la quale ha accesso comune dalla strada comunale.



Il bene pignorato è ubicato nel **Comune di Botricello** a Nord della Strada Statale 106 Ionica, dalla quale dista circa 400 m.

L'area nel vigente strumento urbanistico ricade in parte in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione e in parte in area destinata a Viabilità. Alla data odierna non essendo stato adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale 19/2002 e s.m. i., comma 2, lettera a) la destinazione urbanistica dell'area è agricola (I Piani regolatori generali e i Programmi di fabbricazione conservano validità limitatamente alle zone omogenee A) e B) e relative sottozone previste nei medesimi strumenti. Sono fatte salve, altresì, le previsioni di tutti gli ambiti territoriali, comunque denominati, nei quali siano stati approvati piani di attuazione secondo quanto disposto al comma 4, nonché le aree destinate agli interventi pubblici e di edilizia sociale di cui alla l.r. 36/2008 e la definizione delle richieste di trasformazione acquisite dai comuni entro i termini ammissibili ai sensi della legge regionale urbanistica vigente al momento della loro presentazione, in relazione alle differenti zone omogenee. Ai restanti suoli è estesa la destinazione agricola, la cui utilizzazione è disciplinata dagli articoli 50, 51 e 52, salvo quanto previsto in forma più restrittiva nei rispettivi strumenti urbanistici comunali. Successivamente all'adozione dei PSC/PSA, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'articolo 60).

La particella ricade per piccolissima parte in Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923; Misure di Salvaguardia PGRA di cui alla Delibera Cip. n. 1 del 20/12/2019; Vincolo PAI pericolo frane Delibera C. I. n. 27 del 02/08/2011.

La particella 187 necessita di essere riconfinata in quanto in sito non sono individuati i confini e sulla stessa in adiacenza alla particella 757 insiste una tettoia, che non è dato comprendere se occupa, seppure in minima parte la particella 187.

**Immobile 2:** Terreno sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCT al foglio di mappa foglio **6**, particella **2613**, consistenza 80 are e 97 centiare (8097 mq); Reddito Domenicale 35,54, €; Reddito Agrario 10,45, qualità Seminativo, classe **2**, partita 451;



[REDACTED]

L'immobile confina a Nord e ad Ovest con strada comunale e proprietà stessa ditta, a Sud con particelle 5264, 5265, 5266, 5269, 5270 e 5273, ad Est con particella 4700; salvo altri. All'interno del lotto sono ubicate la particella 2618 (al NCEU categoria C/6, stalla, scuderia), 2619 (al NCEU categoria C/6, stalla, scuderia e in parte A/3) i fabbricati censiti al NCEU con particella 2614 e 2617, in testa a [REDACTED] e il fabbricato censito con particella 2615 in testa a [REDACTED]

L'area anche se catastalmente autonoma di fatti costituisce corte inscindibile dei succitati fabbricati ed in particolare ai fini della vendita sarà accorpata con il fabbricato di cui alla particella 2616, per la quota appartenente agli esecutati (1/4 della nuda proprietà).

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Botricello a Nord della Strada Statale 106 Ionica, dalla quale dista circa 310 m.

L'area nel vigente strumento urbanistico ricade in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione. Alla data odierna non essendo stato adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale 19/2002 e s.m. i., comma 2, lettera a) la destinazione urbanistica dell'area è agricola.

**Immobile 3:** Terreno sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCT al foglio di mappa foglio 6, particella 4910, consistenza 27 are e 39 centiare (2739 mq); Reddito Domenicale 16,27, €; Reddito Agrario 10,61, qualità Uliveto, classe 2; in

[REDACTED]

L'immobile confina a Nord con particella 4909 in testa a [REDACTED] ad Ovest con particelle 4911, 4916 e stessa ditta, a Sud con particelle 4320 e 4323, ad Est con particella 4970, salvo altri.

L'area nel vigente strumento urbanistico ricade in parte in Zona F – Zona Standard Urbanistico ed è parte integrante di un Piano Attuativo, attualmente valido.



La particella andrà a costituire un unico lotto con le particelle 4919-4926-4918 appartenenti tutte allo stesso piano di lottizzazione.

**Immobile 4:** Terreno sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCT al foglio di mappa foglio **6**, particella **4918**, consistenza 23 are e 71 centiare (2371 mq); Reddito Domenicale 14,08, €; Reddito Agrario 9,18, qualità Uliveto, classe 2; in

L'immobile confina a Nord con particella 4916, ad Ovest con particelle 4917, 4924, 4929, 4931 e stesa ditta, a Sud con particella 4928, 4323 e stessa ditta, ad Est con particella 4323 e stessa ditta, salvo altri.

L'area nel vigente strumento urbanistico ricade in parte in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione e in parte in Zona F – Zona Standard Urbanistico ed è parte integrante di un Piano Attuativo, attualmente valido. La particella andrà a costituire un unico lotto con le particelle 4910-4919-4926 appartenenti tutte allo stesso piano di lottizzazione.

**Immobile 5:** Terreno sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCT al foglio di mappa foglio **6**, particella **4919**, consistenza 24 are e 99 centiare (2499 mq); Reddito Domenicale 14,84, €; Reddito Agrario 9,68, qualità Uliveto, classe 2; in

L'immobile confina a Nord con particella 4915 in testa a [REDACTED], ad Est con particelle 4917, 4920, 4921 e stessa ditta, a Sud con particelle 4920, 4923, 4927, 4924, 4925 e stessa ditta, salvo altri.

L'area nel vigente strumento urbanistico ricade in parte in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione ed è parte integrante di un Piano Attuativo, attualmente valido. La particella andrà a costituire un unico lotto con le particelle 4910-4918-4926 appartenenti tutte allo stesso piano di lottizzazione.



**Immobile 6:** Terreno sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCT al foglio di mappa foglio 6, particella 4926, consistenza 5 are e 94 centiare (594 mq); Reddito Domenicale 3,53, €; Reddito Agrario 2,30, qualità Uliveto, classe 2; in

L'immobile confina a Nord con stessa ditta (particella 4919), ad Ovest con particella 4927, a Sud con particella 4930 e ad Est con particella 4925, salvo altri.

L'area nel vigente strumento urbanistico ricade in parte in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione ed è parte integrante di un Piano Attuativo, attualmente valido. La particella andrà a costituire un unico lotto con le particelle 4910-4918-4919 appartenenti tutte allo stesso piano di lottizzazione.

**Immobile 7:** Fabbricato sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCEU al foglio di mappa foglio 6, particella 2616, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 226 mq, superficie totale escluse aree scoperte 224 mq, Rendita 433,82 €, Via per Botricello Superiore, snc, Piano T-1; in testa a

L'immobile confine a Ovest con particella 2617, ad Est con particella 2615 e con proprietà stessa ditta, salvo altri. Lo stesso è parte integrante di un edificio storico (ante 1942), costituito da quattro unità immobiliari distinte (particelle 2614, 2615, 2616 e 2617).

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

L'immobile è di remota costruzione e lo stato di conservazione e manutenzione è scadente, in particolare per essere reso agibile richiede ingenti quanto importanti opere di ristrutturazione, con sostituzione integrale degli infissi, pavimenti, impianti e di tutte le opere di rifinitura. Altrettanto compresa è la condizione statica che richiede urgenti quanto costosi interventi di consolidamento. Sono presenti



fessure, anche passanti, nelle strutture murarie portanti che lo rendono inagibile anche dal punto di vista statico.

Si compone di due piani. Al piano terra sono presenti locali di sgombero e ripostiglio. Al piano primo collegato al piano sottostante mediante una scala interna, oltre i servizi, bagno e cucina, sono presenti un soggiorno, un disimpegno e tre stanze da letto, una delle quali ha accesso ad un balcone.

L'immobile ha una superficie commerciale, arrotondata alla cifra intera, di **223 mq**; l'altezza interna di piano è di circa **3,35 m**, come si evince dalla planimetria allegata.

La distribuzione interna dell'immobile è corrispondente, salvo piccole variazioni a quella catastale.

Per una rappresentazione generale dei luoghi di causa si rimanda alla Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000 e alle immagini estrapolati rispettivamente dai "Sito" e "Google Heart Pro" con ripresa del 22.05.2021 (All. n. 11: Carta Tecnica Regionale con ripresa 2008 – All. n. 12: Immagine dal Sito Web "Stimatrix For Maps – All. n. 13: Ortofoto dei Luoghi Estratto dal Portale Google Hearth Pro con ripresa del 22 maggio 2021).

Per la rappresentazione fotografica dell'immobile si rimanda all'allegato n. 4.

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

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva per come si evince dalla "certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2, C.P.C. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari", nonché dall'atto di Donazione con riserva di Usufrutto, rogato dal Notaio dott. Gianluca Perrelli in data 5 agosto 2015, Repertorio 98473, Raccolta 24430, risultano come di seguito intestati:





**Punto 3** – Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono in possesso degli esecutati nelle quote e nei diritti specificati nel punto precedente. La sig.<sup>ra</sup> [redacted] [redacted] detiene il diritto di usufrutto.



**Punto 4** – Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)

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

Il criterio di stima adottato nel procedimento estimativo per il fabbricato è quello sintetico per comparazione, attribuendo all'unità immobiliare un valore equo in analogia ai prezzi medi di mercato praticati per altri immobili dello stesso genere, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Si è determinato il valore di mercato ossia il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene in parola sia posto in libero mercato di compravendita, assumendo come termine di confronto la superficie lorda commerciale, calcolata al lordo delle murature interne, sino alla mezzeria di quelle confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze di uso esclusivo, omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio.

Il criterio di stima sintetico per comparazione si riferisce a quelle che sono le quotazioni del mercato immobiliare, attraverso le quali si perviene, in funzione della zona in cui sorge il fabbricato e dell'andamento demografico del Comune, al valore a metro quadrato a nuovo dell'immobile.

Tale valore viene in seguito corretto utilizzando i cosiddetti "coefficienti di differenziazione", i quali, permettono di determinare la quotazione dell'immobile tenendo conto: dell'epoca di costruzione; del suo stato di degrado; dell'eventuali caratteristiche qualitative dello stesso; nonché dell'ubicazione geografica.

Nel caso di specie, per i fabbricati si è fatto riferimento al criterio di misurazione redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) con il quale la superficie lorda commerciale è ottenuta dalla sommatoria delle varie superfici rag-



guagliate con opportuni coefficienti per tener conto delle diverse destinazioni d'uso:

- a) superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), determinata misurando le superfici di ogni piano al lordo delle murature interne e di quelle esterne perimetrali (queste ultime considerate per intero e fino ad uno spessore massimo di 50 cm se di proprietà esclusiva mentre nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare);
- b) superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (balconi lastrici solari), computata nella misura: del 25%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
- c) superficie delle pertinenze esclusive di ornamento all'unità immobiliare (terrazzi e logge), computata nella misura: del 35%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 10% per la parte eccedente;
- d) superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del 25% qualora non comunicanti;
- e) superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile (corti e cortili, aree urbane di pertinenza di fabbricati), che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 15%, fino a 25 metri quadrati e nella misura del 2% per la parte eccedente.

Per i terreni censiti al foglio di mappa 6 con particelle n. 187 e 2613, quest'ultima costituente di fatto una corte di fabbricati a diversa destinazione d'uso, si è utilizzato sempre il criterio estimativo sintetico per comparazione, tenendo in considerazione la peculiarità dei beni.

Per quanto riguarda invece i terreni facenti parte del piano attuativo, trattandosi di aree edificabili, il criterio di stima adottabile è esclusivamente quello per valore di trasformazione. Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore



del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.

### Fonti di Informazione

Per i beni oggetti di stima con il procedimento sintetico comparativo, considerata le loro caratteristiche, non è stato possibile reperire dal sito di Consultazione dell'Agenzia dell'Entrate "Valori Immobiliari Dichiarati Comparabili", desunti da reali atti di compravendita per beni simili appartenenti al medesimo segmento di quelli oggetto di stima, per cui per il giudizio di stima sono state esperite indagini in loco, pubblicazioni di agenzie immobiliari, quotazioni del borsino immobiliare quelle della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate - OMI". Questi ultimi valori, che sono solo indicativi, sono stati opportunamente corretti per tener conto delle effettive condizioni dei beni oggetto di valutazione e delle caratteristiche peculiari dei beni.

Dalle indagini esperite in loco e dall'esame delle pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari è stato possibile rilevare che nella zona in esame, per fabbricati simili, la quotazione può essere assunta pari rispettivamente a: **600,00 €/mq**, riferita ad unità immobiliari per le quali lo stato conservativo è tale da rendere l'immobile abitabile.

Per i terreni si considera un valore di **15.00 €/mq**, relativamente alla particella **187** del foglio di mappa **6**, in considerazione della sua destinazione urbanistica, La particella **2613** del foglio di mappa **6**, di fatto costituisce un'area destinata a corte e cortile di un complesso di edifici a diversa destinazione e come tale sarà di conseguenza valutata. La valutazione della Superficie commerciale di quest'ultima area, comparabile agli edifici urbani medi della zona (valore 600 €/mq) è pari rispettivamente al 10%, per i primi 25 mq, **60 €/mq** ( $600 \text{ €/mq} \times 0,10$ ), e al 2% per la restante area, **12 €/mq** ( $600 \text{ €/mq} \times 0,02$ ).

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



La stima del compendio immobiliare è effettuata al paragrafo successivo, essendo necessario preliminarmente la formazione dei lotti.

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

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

**Lotto N. 1** – Il lotto N. 1 è costituito dal bene censito nel NCT del Comune di Botricello al foglio di mappa 6, particella 187, costituente un terreno dell'estensione di 4580 mq.

L'accesso al lotto avviene direttamente dalla strada Comunale denominata Via per Botricello Superiore ed è in comune con proprietà di altre ditte e nello specifico dei proprietari di cui alle particelle 757 e 4963.

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Botricello a Nord della Strada Statale 106 Ionica, dalla quale dista circa 400 m.

L'area nel vigente strumento urbanistico ricade in parte in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione e in parte in area destinata a Viabilità. Alla data odierna non essendo stato adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale 19/2002 e s.m. i., comma 2, lettera a) la destinazione urbanistica dell'area è agricola.

La particella ricade per piccolissima parte in Vincolo Idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923; Misure di Salvaguardia PGR di cui alla Delibera Cip. n. 1 del 20/12/2019; Vincolo PAI pericolo frane Delibera C. I. n. 27 del 02/08/2011.

La particella 187 necessita di essere riconfinata in quanto in sito non sono individuati i confini e sulla stessa in adiacenza alla particella 757 insiste una tettoia, che non è dato comprendere se occupa, seppure in minima parte la particella 187.

Considerando un valore unitario pari a 15,00 €/mq ed applicando il coefficiente di correzione della stima nella misura del 5%, si ottiene un valore del lotto pari a:



$$4.580,00 \text{ (mq)} \times 15,00 \text{ (€/mq)} \times 0,95 = 65.265 \text{ €}$$

Per il bene in trattazione occorre considerare che gli esecutati sono proprietari complessivamente di 4/12 (1/4) della nuda proprietà e su tale quota detiene il diritto di usufrutto la [REDACTED] e che, quindi, alla data odierna ha l'età di 87 anni.

Stabilito quale sia il valore della piena proprietà dell'immobile, si deve stabilire quale sia il valore dell'usufrutto che è rappresentato da una percentuale della piena proprietà, rapportata alla sua durata *presunta*, per l'usufrutto vita natural durante, che è di gran lunga il più frequente. In materia di valutazione dell'usufrutto vita natural durante esistono solo norme fiscali (imposte di registro e successione) basate sul tasso legale d'interesse.

Una valutazione *obiettiva* dell'usufrutto vita natural durante, può tuttavia essere fatta applicando dei valori tabellari che tengono conto dell'evento aleatorio legato alla durata della vita della persona o delle persone al cui favore è riservato o costituito il diritto di usufrutto, in relazione a diversi parametri: età dell'unico avente diritto; sesso dell'unico avente diritto (dovendosi tener conto della maggiore durata della vita femminile).

Ne caso di specie il diritto di usufrutto spetta ad una femmina di età di 87 anni, a cui corrisponde un coefficiente da applicare per determinare il valore della nuda proprietà pari a 0,82.

Tenendo quindi conto della quota della nuda proprietà in possesso degli esecutati (1/4) e del coefficiente di 0,82 di riduzione per avere il valore della nuda proprietà in funzione dell'età e del sesso dell'usufruttuaria, il bene oggetto di stima ha un valore a base d'asta di:

$$65.265 \text{ €} \times 1/4 \times 0,82 = 13.379,32 \text{ €}$$

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

**Lotto N. 2** – Il lotto N. 2 è costituito dal **Fabbricato** sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCEU al foglio di mappa foglio **6**, particella **2616**, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie totale 226 mq, superficie totale



escluse aree scoperte 224 mq, Rendita 433,82 €, Via per Botricello Superiore, snc, Piano T-1; [REDACTED]

[REDACTED] e dal Terreno sito in Botricello, località "Stazzo", censito nel NCT al foglio di mappa foglio **6**, particella **2613**, consistenza 80 are e 97 centiare (8097 mq); Reddito Domenicale 35,54, €; Reddito Agrario 10,45, qualità Seminativo, classe 2, partita 451; in testa

La particella **2613** anche se catastalmente autonoma di fatti costituisce corte inscindibile di più fabbricati ed è per tale motivo che ai fini della vendita sarà accorpata con il fabbricato di cui alla particella **2616**, per la quota appartenente agli esecutati (1/4 della nuda proprietà).

I beni pignorato sono ubicati nel **Comune di Botricello** a Nord della Strada Statale 106 Ionica, dalla quale distano circa 310 m e sono accessibili, mediante un cancello, direttamente dalla strada pubblica denominata Via Per Botricello Superiore.

La particella **2613** nel vigente strumento urbanistico ricade in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione. Alla data odierna non essendo stato adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale 19/2002 e s.m. i., comma 2, lettera a) la destinazione urbanistica dell'area è agricola.

L'unità immobiliare residenziale è di remota costruzione e lo stato di conservazione e manutenzione è scadente, in particolare per essere resa agibile sono necessari ingenti quanto importanti opere di ristrutturazione, con sostituzione integrale degli infissi, pavimenti, impianti e di tutte le opere di rifinitura. Altrettanto compresa è la condizione statica che richiede urgenti quanto costosi in-



terventi di consolidamento. Sono presenti fessure, anche passanti, nelle strutture murarie portanti che la rendono inagibile anche dal punto di vista statico. Per le predette motivazioni rispetto ai valori medi della zona si considera una riduzione nella misura del 70% (coefficiente riduzione 0,30).

L'unità immobiliare si compone di due piani la cui superficie in considerazione delle altezze di piano, del collegamento funzionale dei piani, viene considerata interamente come superficie utile netta calpestabile, a prescindere della destinazione catastale attribuita al piano terra (depositi e ripostigli).

L'immobile ha una superficie commerciale, arrotondata alla cifra intera, di **223 mq**, come di seguito distribuita:

| Destinazione             |             | Sup. Lorda (mq) | Coefficiente      | Sup. Comm.le (mq) |
|--------------------------|-------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| ABITAZIONE<br>p.lla 2616 | Piano Terra | 110,40          | 1,00              | 110,40            |
|                          | Piano Primo | 110,40          | 1,00              | 110,40            |
|                          | balcone     | 8,00            | 0,25 fino a 25 mq | 2,00              |
| <b>TOTALE</b>            |             | ---             | ---               | <b>222,80 mq</b>  |

La particella 2613 stimata con le caratteristiche di una pertinenza di fabbricati ai fini della stima ha un'estensione di:

$$25 \text{ (mq)} \times 10\% + (8097 - 25) \text{ (mq)} \times 2\% = \mathbf{163,94 \text{ mq}}$$

Non appartenendo agli esecutati stesse quote di proprietà occorre tener conto nella stima rispettivamente che: per l'immobile ad uso residenziale godono del diritto di nuda proprietà per l'intera quota 1/1, mentre per la particella terreni 2613 godono del diritto di nuda proprietà nella misura di 1/4. Il coefficiente di riduzione relativo all'usufrutto è pari a 0,82.

Il Lotto n. 2 ha quindi un valore a base d'asta pari a:

$$\{[223 \text{ (mq)} \times 0,30 \text{ (stato conservazione)} \times 600,00 \text{ (€/mq)} \times 0,82] + [163,94 \text{ (mq)} \times \frac{1}{4} \times 600,00 \text{ (€/mq)} \times 0,82]\} \times 0,95 \text{ (coeff. riduzione per assenza vizi di gravami e immediatezza vendita giudiziaria)} = \mathbf{50.425,45 \text{ €}}$$

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



**Lotto N. 3** – Il lotto N. 3 è costituito dai terreni oggetto del Piano di Lottizzazione [REDACTED] approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 12.05.2006 (Cfr. All. n. 9).

La convenzione è stata stipulata in data 16.08.2007 rep. N. 16 e registrata in Catanzaro al n. 1778 il 04.09.2007. La durata della Lottizzazione è stata fissata in anni dieci dalla data di registrazione dell'atto di convenzione definitivo e quindi fino al 04.09.2017.

All'attualità sono state realizzate le sole opere di urbanizzazione primarie, collaudate in data 17.04.2014. Il certificato di Collaudo è stato acquisito dal Comune di Botricello con assunzione di protocollo n. 3417 del 17.04.2014.

Il Piano Attuativo a tutt'oggi conserva la sua validità, come attestato dal predetto Comune nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. All. n. 7).

Nel merito occorre far presente che secondo l'orientamento consolidato della magistratura, l'intervenuta decadenza del piano particolareggiato, per scadenza della convenzione, non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona, restando consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione (Consiglio di Stato, sez. IV, Sent. 14 aprile 2020 n. 2390).

L'art. 17, comma 3, della Legge Urbanistica 17 agosto n. 1150, che disciplina la c.d. "ultrattività residuale dei piani particolareggiati" decaduti per decorso del tempo, infatti, stabilisce che "decorso il termine stabilito per la esecuzione del piano particolareggiato, questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione", soggiungendo che resta "fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso".

Il principio che la giurisprudenza ha espunto da tale norma è che l'intervenuta decadenza del piano (per il decorso del tempo fissato ex lege per la sua attua-



zione) non determina automaticamente l'inedificabilità delle aree oggetto della pianificazione ed il conseguente blocco di ogni attività nella zona; dovendosi ritenere consentito il completamento delle opere di urbanizzazione in corso di realizzazione e l'edificazione, in conformità alle prescrizioni urbanistiche di zona (cioè secondo gli indici di edificabilità praticati secondo il piano) nelle aree già lottizzate e dotate delle opere di urbanizzazione.

La ratio della norma è diretta ad evitare che l'assetto urbanistico della zona resti in uno stato di permanente disordine e che la pianificazione resti parzialmente inattuata e l'edificazione incompleta (o incompiuta) rispetto alle previsioni.

Il citato art. 17, quindi, ha la duplice funzione di precludere – per un verso – la proroga sine die di piani attuativi mai avviati (o rimasti inattuati o quasi del tutto inattuati) ed ormai scaduti (e presumibilmente obsoleti in quanto non più conformi alle mutate esigenze urbanistiche), e di salvare – per altro verso – le opere già realizzate, consentendo comunque (al fine di evitare un “danno urbanistico/ambientale” maggiore rispetto a quello cagionato dalla visione della incompletezza delle opere) il completamento urbanistico delle aree nelle quali la pianificazione sia stata correttamente avviata, consentendo, cioè, la ultimazione delle opere di urbanizzazione in corso e la ordinata edificazione, in conformità agli indici praticati nella zona secondo le disposizioni del piano stesso

Nel vigente strumento urbanistico il lotto ricade in parte in Zona C<sub>2</sub> – Zona Residenziale di Espansione e in parte in Zona F – Zona Standard Urbanistico.

La Superficie totale del Piano Attuativo è pari a 19.355 mq, costituito dalle originarie particelle nr. 90, 97, 98 e 102 del foglio di mappa 6 del Comune di Botricello.

Il Volume edificabile è pari a 12.581 mc.

L'appezzamento di terreno oggetto di procedura facente parte del predetto piano attuativo, sito nel Comune di Botricello alla località “Stazzo”, è esteso complessivamente **8203 mq**, ed è iscritto nel Catasto Terreni del Comune di Botricello, con i seguenti estremi:



- foglio d mappa **6**, particella **4910**, 2739 mq (Immobile 3);
- foglio d mappa **6**, particella **4918**, 2371 mq (Immobile 4);
- foglio d mappa **6**, particella **4919**, 2499 mq (Immobile 5);
- foglio d mappa **6**, particella **4926**, 594 mq (Immobile 6);

lo stesso appartiene agli esecutati per l'intera nuda proprietà in ragione di 2/3 a

[REDACTED] L'usufrutto è in favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1.

Per il principio di complementarità tutte le particelle oggetto di procedura esecutiva rientranti nel predetto Piano di Lottizzazione non possono essere vendute come lotti separati.

Ed infatti, occorre chiarire che le aree di un Piano Attuativo hanno lo stesso valore a prescindere se le stesse sono individuate come aree interessate all'edificazione o di servizi (strade, verde, ecc.). Va infatti precisato che, indipendentemente dalla finalità assegnata dal Piano Attuativo al terreno nell'ambito della zona omogenea di cui fa parte, il requisito dell'edificabilità legale è una conseguenza nell'inclusione del Piano Attuativo.

In conseguenza di quanto sopra tutta l'area perimetrata dal Piano Attuativo, partecipa in maniera essenziale.

In altre parole, essendo la edificabilità della zona dipendente anche dalla destinazione di certi suoi spazi a verde e viabilità, anche se in esse non è inseribile di fatto un edificio, questi spazi partecipano, al valore di tutta la zona, in quanto senza di essi tutta la zona non potrebbero essere edificata e perderebbe il suo valore di zona edificabile.

Trattandosi di terreni facenti parte di un piano di lottizzazione, il criterio di stima adottabile è esclusivamente quello per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione di un bene è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi promuove l'intervento in ragione del rischio di mercato.



Per come si deduce dalla documentazione e dagli elaborati grafici a corredo del Piano Attuativo, la Volumetria edificabile è pari a 12.581 mc.

La disposizione planivolumetrica degli edifici è indicata nell'All. 7 degli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo; la tabella dei tipi edilizi è indicata nell'All. 9 e le norme tecniche di attuazione del PdL nella All. 2 (Cfr. All. nr. 9g, 9h e 9f).

La disposizione planivolumetrica degli edifici di cui al precitato All. 7 è puramente indicativa e, ciò per consentire un sufficiente grado di libertà nella fase progettuale. La cubatura consentita potrà essere liberamente articolata all'interno dei lotti.

Si procede di seguito alla stima dell'intera area costituente il Piano di Lottizzazione, adottando quale criterio di stima quello per "valore di Trasformazione".

Il valore di trasformazione è dato dalla seguente relazione:

$$V_T = V_M - (K + U_P) \text{ in cui:}$$

$V_T$  = valore di mercato dell'immobile da trasformare;

$V_M$  = valore di mercato dell'immobile trasformato;

$K$  = costi di trasformazione;

$U_P$  = utile lordo del promotore.

Il valore di trasformazione corrisponde, in altre parole, alla differenza tra l'attivo, rappresentato dal valore del prodotto trasformato, e il passivo costituito da tutti i costi da sostenere nella trasformazione, tra cui deve essere compreso anche il profitto del promotore edilizio, ovvero dell'imprenditore che opera la trasformazione.

Occorre tener conto che i ricavi, definiti in termini di valore di mercato dei beni trasformati, e i costi di trasformazione assumono la forma di flussi d'entrata e di uscita, perciò non possono essere sommati o dedotti gli uni dagli altri se prima non sono attualizzati e resi equivalenti rispetto al tempo.

Alla formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, sostituire quella della differenza dei flussi di ricavi e costi attualizzati, alla data della stima, che riporta



all'attualità attraverso il coefficiente  $1/q^n$ , se si assume l'anno a riferimento, i valori di mercato e di costo a secondo della loro distribuzione temporale.

In merito alla tempistica di realizzazione dell'intervento edilizio, considerati le varie fasi (analisi fattibilità, procedimenti autorizzativi, progettazione, durata lavori ecc.), viene ipotizzato un arco temporale complessivo di anni tre.

La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione e che dovrà essere adottata nel procedimento è la seguente:

$$V_T = V_M/q^n - (K + U_P) / q^n$$

dove con  $q^n = (1 + r)^n$  si indica il montante annuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione e con  $n$  il tempo della normale trasformazione. I costi di trasformazione ( $K$ ) comprendono le voci di spesa riassunte nella seguente tabella:

|           |  |   |   |                                |
|-----------|--|---|---|--------------------------------|
| $C_{OI}$  | Costo opere di idoneizzazione  | $C_{TT}$<br>Costo tecnico di trasformazione |   | Costo totale di trasformazione |
| $C_{SC}$  | Costo trasformazione superfici coperte   |   |   |                                |
| $C_{SE}$  | Costo trasformazione superfici esterne   |   |   |                                |
| $C_{UPS}$ | Oneri urbanizzazione primaria e secondaria   | $O_U$                                       | $C_{IT}$<br>Costi indiretti di trasformazione opere |                                |
| $C_{CC}$  | Contributi concessori sul costo di costruzione   | Oneri urbanizzazione                        |   |                                |
| $C_P$     | Oneri professionali  | $C_G$<br>Costi di gestione                  |   |                                |
| $S_G$     | Spese generali del promotore   |   |   |                                |
| $S_C$     | Spese di commercializzazione del prodotto finale   |   |   |                                |
| $O_{FT}$  | Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione                                       |   |   |                                |
| $O_{IA}$  | Oneri indiretti d'acquisto dell'area da trasformare espressi in percentuale del valore incognito $V_t$ |   |   |                                |
| $O_{FA}$  | Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto dell'area in % di $V_t$                      |   |   |                                |
| $U_P$     | Utile del promotore  |   |   |                                |



Si procede di seguito alla valutazione.

**a. Determinazione del valore di mercato del bene trasformato ( $V_M$ )**

Nel caso di specie essendo disponibile una progettazione, seppure preliminare (Cfr. All. n. h - Tabella dei tipi Edilizi), è possibile pervenire con accettabile approssimazione al prodotto finito della trasformazione, formulando delle ragionevoli ipotesi a partire dalla Volumetria massima realizzabile sull'area interessata.

Volume max realizzabile: 12.581 mc.

Il rapporto di copertura può essere determinato con riferimento alle Tipologia Edilizie che sono stata previste in progetto costituita prevalentemente da moduli unifamiliari e bifamiliari a tre livelli, di cui uno interrato destinato a cantinato-garage.

Considerata che l'All. n. 7 è non rappresentato in scala al Piano di Lottizzazione, si è reso necessario riprodurre lo stesso in scala 1:100, al fine di poter rilevare le superfici e tutti i dati necessari per procedere alla stima, minimizzando gli errori di lettura (All. n. 14a: Tipologia Edilizia A, Unifamiliare – All. n. 14b: Tipologia Edilizia A, Bifamiliare).

Per determinare il rapporto massimo di copertura, rappresentato dalla Superficie Lorda Pavimento S.I.v., questa definita come «*la somma delle superfici dei singoli piani della costruzione comprese entro il perimetro esterno delle pareti di ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vani scala, vani ascensore, ecc.), rilevante ai fini della determinazione del carico urbanistico, considerata al 50% per i piani seminterrati senza permanenza di persone, prive di requisiti di agibilità*», noto il Volume Massimo realizzabile, occorre tener conto dei soli piani abitabili in quanto, per come prescritto dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (Volume di un Edificio) si esclude il volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto, e i volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda solo se contenuti nei limiti strettamente necessari e se questi costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Inoltre ai fini delle altezze degli orizzontamenti di



piano ai sensi dell'art. 49 della Legge Regionale n. 19/1992 (Miglioramenti Tecnologici), al fine di migliorare la qualità tecnologica e di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico degli edifici, nuovi o esistenti, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e dei rapporti di copertura: a) i tamponamenti perimetrali per la sola parte eccedente i trenta centimetri, per le nuove costruzioni, e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque; b) il maggiore spessore dei solai, orizzontali od inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico degli edifici, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica; c) le disposizioni del presente articolo valgono anche ai fini del calcolo delle altezze massime, delle distanze dai confini, fra edifici e dalle strade, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.

Per determinare la S.I.p. di Piano facciamo riferimento all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel seguito NTA (Cfr. All. n. 9a).

A partire dagli indici urbanistici di progetto in particolare risulta:

IF (indice fabbricabilità fondiaria) = 0,65 mc/mq;

Area della Lottizzazione ricadente in Zona C2: 19.355 mq;

$V_{\text{max-realizzabile}} = 19.355 \text{ (mq)} \times 0,65 \text{ (mc/mq)} = 12.581,00 \text{ mq};$

Considerando ai fini delle tipologie edificabili, i Tipi Edilizi Standard previsti nell'All. 7 del Piano di Lottizzazione, nel seguito PdL, ed atteso che ai fini del volume occorre considerare i soli piani fuori terra e per un'altezza di 2,90 m, si ha che, la S.I.p., corrispondente a tali piani è pari a:

Superficie Lorda Pavimento max realizzabile f.t. =  $12.581/2.90 = 4.338,28 \text{ mq}$

Alla SIp, come sopra determinata, bisogna aggiungere il piano interrato, che si computa nella misura del 50%, per cui, in definitiva si ha:

**S.I.p. =  $4.338,28 + \frac{1}{4} 4.338,28 \cong 5.422,85 \text{ mq}$**

Tale superficie trova piena corrispondenza con le misurazioni grafiche effettuate dallo scrivente dall'Allegato 7 al Piano Attuativo (Cfr. All. n. 9g: Planivolumetrica



Illustrativa) dalle quali risulta che la superficie d'impronta dei fabbricati è pari a circa 5421 mq.

Il valore di mercato a nuovo che trova applicazione nell'area d'interesse è di circa 1.800,00 € per metro quadrato di superficie commerciale, quest'ultima, determinabile con buona approssimazione dalla S.I.p., aggiungendo i vani accessori (balconi, terrazzi, ecc.) e la corte esterna per ogni corpo di fabbrica.

La corte esterna, nel caso di specie si determina sottraendo alla Superficie Totale dei lotti edificati, indicata nell'All. 7 del Pdl, la Superficie lorda di pavimento:

$$16.803,00 - 5.422,85 = 11.390,15 \text{ mq}$$

Gli aggetti (balconi, terrazzi) si stimano nel 10%, per come si rileva dai Tipi Edilizi del PdL.

Con buona approssimazione si ha pertanto che la Superficie Commerciale è pari a:

$$5.422,85 + 25\% \times (5.422,85/10 \text{ balconi e terrazzi}) + [10\% \times 25 + (11.390-25) \times 2\%] = 5.788,22 \text{ mq}$$

Il valore di mercato del prodotto finito, sarà di conseguenza:

$$V_M = 5.788,22 \text{ (mq)} \times 1.800 \text{ (€/mq)} = \mathbf{10.418.796 \text{ €}}$$

## **b. Determinazione dei costi di trasformazione (K)**

### **b.1 Costo tecnico di trasformazione**

Il costo tecnico di costruzione è dato dalle somme dei seguenti costi:

- a.** costo di costruzione delle superfici coperte;
- b.** costo della sistemazione delle superfici scoperte.

Per la determinazione dei suddetti costi complessivi si utilizzano i costi unitari desunti da prezziari unificati. Nel caso di specie il prezziario delle "Tipologie Edilizie", redatto dal Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, edito dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, per stime di carattere sintetico, costituisce una fonte di grande interesse e rappresentativa sui costi delle opere compiute relative ad una serie di interventi articolati per tipologie. I valori riportati nel



prezzario devono essere considerati indicativi e utilizzati tenendo presente che particolari situazioni di mercato possono influire sui costi di costruzione, tuttavia, essi consentono di formulare stime sommarie del più probabile valore di costo con sufficiente attendibilità.

Le opere in trattazione sono comparabili con la Tipologia “A2 - edificio residenziale di tipo medio e di pregio – Edificio Unifamiliare”, per la quale il succitato Prezzario, relativamente all’anno 2019, fornisce un valore di 1.107,00 € per metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

Le caratteristiche del compendio immobiliare sono le seguenti:

- piano interrato destinato a posti auto, cantine e spazi tecnici;
- piano terreno e primo destinati per uso abitazione di cui il piano rialzato adibito a zona giorno e il piano primo a zona notte.

Le caratteristiche dell’intervento previste relativamente alle opere edili e agli impianti sono le seguenti:

- struttura dell’edificio in cemento armato del tipo a travi e pilastri su fondazioni del tipo diretto;
- I solai sono realizzati con predalles a copertura del piano interrato e solette miste a travetti e pignatte per i restanti piani.
- Le murature di tamponamento sono in blocchetti di cemento vibro-compreso di tipo coibentato, mentre i divisori del piano cantina sono in blocchetti di cemento di tipo normale.
- I tavolati interni sono in forati spessore 12 cm nelle zone servizi e spessore 8 cm per i rimanenti locali, completamente isolati sul piano di posa.
- La copertura è realizzata con muretti in forati spessore 12 cm e sovrastanti tavelloni in laterizio con solettina in cemento da 2 cm. Su tale struttura viene posato il manto in tegole di cemento coppo di Grecia con relativi pezzi speciali.
- I serramenti esterni sono realizzati in legno pino di Svezia naturale verniciato da 55 mm con vetrocamera da 14 mm di spessore.



- Le porte interne sono tamburate piene in noce tanganika lucidato con maniglie in ottone.
- I portoncini di ingresso sono anch'essi in legno pino di Svezia spessore totale 55 mm con perlinatura esterna e interna.
- I pavimenti sono in piastrelle monocottura di 20 x 20 cm nei locali servizi, dimensioni 30 x 30 cm nel locale soggiorno e in moquette bouclé nelle camere da letto e nei disimpegni.
- I rivestimenti dei locali servizi sono in piastrelle monocottura 20 x 20 cm per una altezza di 160 cm posati con collante.
- Davanzali e soglie sono realizzati in marmo travertino.
- Le pareti esterne sono finite con intonaco rustico fine e rivestimento plastico al quarzo del tipo graffiato fine;
- La rete verticale per le acque nere è realizzata in pvc pesante con resistenza alla temperatura di almeno 100 °C.
- La rete verticale delle acque bianche è realizzata in rame 8/10 per pluviali in vista e in pvc normale per quelli incassati.
- Tutta la rete di collegamento orizzontale è in pvc normale a vista, mentre è interrata per la parte fuori dell'edificio sino all'allacciamento alla fognatura comunale.
- L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a condensazione a metano (serve anche per la produzione dell'acqua calda); la distribuzione del fluido scaldante è realizzata con tubi di rame, i corpi scaldanti sono in ghisa.
- L'impianto idrico è costituito da colonne montanti in acciaio così come la relativa distribuzione, che è intercettata a maniglia a monte di un gruppo di servizi.
- Gli apparecchi sanitari sono di primarie marche così come pure le rubinetterie.
- L'impianto gas ha una distribuzione in ferro zincato dal contatore alla caldaia derivazione per la cucina.



- L'impianto elettrico è costituito da linee di alimentazione con partenze dal contatore situato nel seminterrato e con distribuzione sotto traccia ai locali.
- Ogni unità è provvista di tubazione telefonica con punto telefono per ogni locale abitabile collegato alla rete Telecom.
- L'impianto TV è del tipo centralizzato con 2 prese per ogni villetta.

Per omogeneizzare quanto più possibile la costruzione presa a riferimento con quelle che sono le caratteristiche costruttive della zona, appare opportuno tenere in debita considerazione che:

- i solai vengono previsti in latero-cemento tipo Unic di spessore H = 25 cm;
- le murature perimetrali sono previste in laterizio con cappotto esterno;
- le divisioni interne sono previste in laterizio tradizionale,
- ogni unità sarà equipaggiata con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete, con equipaggiamento di un punto di accesso esterno;
- ogni unità sarà, secondo le vigenti disposizioni di legge, fornita da impianto fotovoltaico, solare termico ecc., che andranno ad integrarsi con gli impianti tradizionali.

Per le predette motivazioni e per tener conto del contesto territoriale della zona d'intervento, i minor costi della manodopera, le condizioni climatiche favorevoli, ma anche il maggiore onere per recepire il caro materiali e l'adeguamento degli impianti alle vigenti normative, ecc., si considera una maggiorazione del costo di trasformazione di circa il **4,8%**, per cui si può ritenere congruo il valore di **1.150,00 €/mq**.

Essendo la S.I.v. pari a **5.422,85 mq**, si ha:

$$C_{TT} = 5.422,85 \text{ (mq)} \times 1.150,00 \text{ (€/mq)} = \mathbf{6.236.277,50 \text{ €}}$$



## b.2 Oneri di urbanizzazione

Il costo del contributo sugli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) vengono determinati con riferimento alle tariffe applicate dal Comune.

Nel caso di specie, dalle informazioni assunte presso il Comune di Botricello e da quanto fissato nella convenzione allegata al PdL, gli stessi sono pari rispettivamente a 0,77 €/mc, quale contributo per le opere di urbanizzazione; e quelli previsti dall'art. 6 della Legge 27.01.1977, n. 10, per i costi di costruzioni.

Il costo di costruzione per una tipologia costruttiva come quella in esame è pari a 12,23 €/mq (dato acquisito dall'ufficio tecnico comunale). La Superficie complessiva determinata ai sensi del D.M. 10.05.1977. n. 10, come si evince dai Tipi Edilizi, allegati al PdL, per comparazione, è pari a circa il 33% della Slp.

Oneri di urbanizzazione:  $12.581 \text{ (mc)} \times 0,77 \text{ (€/mc)} = 9.687,67 \text{ €};$

Costi Costruzione:  $5.422,85 \times 33\% \times 12,23 \text{ €/mq} = 21.866,08 \text{ €}$

Gli oneri di urbanizzazione (contributo urbanizzazioni + costi costruzione), sono pertanto, determinati in:

$$O_U = 9.687,67 + 21.866,08 = \mathbf{31.573,45 \text{ €}};$$

## b.3 Oneri professionali

Gli oneri professionali (*progettazione, direzione dei lavori, collaudo, accatastamento*) per un intervento edilizio come quello in trattazione incidono nella misura del **8,0%** dei costi diretti:

$$O_P = 6.236.277,50 \text{ (€)} \times 8,00\% = \mathbf{498.902,20\text{€}};$$

## b.4 Spese generali

Le spese generali del promotore e oneri di allacciamento ai pubblici servizi si assumono pari complessivamente al **2%** dei costi diretti e degli oneri di urbanizzazione, in quanto sia la custodia che gli ammortamenti sono compresi nei costi diretti di costruzione così come l'utile di impresa e le spese generali. Sono pertanto determinati in:



$$S_G = (6.236.277,50 + 31.573,45) (\text{€}) \times 2\% = 125.357,02 \text{ €}$$

### b.5 Spese di commercializzazione del prodotto finito

I costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari ammontano in genere al 3% del prezzo del prodotto finito, ma in questo caso l'imprenditore avente un ingente portafoglio di immobili da vendere e la natura stessa degli immobili, può far valere una forte leva contrattuale e ottenere una tariffa più favorevole che si assume pari all'**1,5%** del valore commerciale. Si ipotizza che la fase di commercializzazione coincida con l'ultimazione lavori intendendo compensato il tempo necessario alla vendita del prodotto finito dopo tale data con quello relativo alle vendite in corso di costruzione, per cui i relativi costi si ipotizzano erogati al ultimazione lavori. Si ha, quindi:

$$S_C = 10.148.796,00 (\text{€}) \times 1,5\% = 156.281,94 \text{ €};$$

Il totale dei costi di gestione (costo tecnico di trasformazione + costi indiretti di trasformazione) è pari a:

$$\Sigma C = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C) = (6.236.777,50 + 31.573,45 + 498.902,20 + 125.357,02 + 156.281,94) = 7.048.92,11 \text{ €}.$$

### b.6 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sui costi di trasformazione finanziati da capitale di debito, ipotizzando il ricorso al credito per l'**80%** e al capitale proprio per il restante **20%**, saranno determinati tenendo conto che preferenzialmente gli operatori del settore si avvalgano del credito fondiario-edilizio, con costo del denaro inferiore al credito ordinario, il saggio d'interesse sul debito si costruisce con riferimento a un dato di mercato medio di periodo, rappresentato dall'EURIRS incrementato dello spread e delle spese. Si ritiene, inoltre che, l'imprenditore ricorre all'indebitamento all'inizio della realizzazione dell'opera (2023). L'erogazione dei mutui a credito agevolato, commissione onnicomprensive, applicato dagli istituti bancari e riferito all'anno 2023 (anno in cui l'imprenditore fa ricorso al credito), è in media pari al 3,50 %.

La tempistica dell'operazione consta delle seguenti fasi:



✍  $n_1$  = fase preliminare (tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e rilascio Permesso di Costruire): 4 mesi;

✍  $n_2$  = fase di costruzione, commercializzazione: 32 mesi.

La durata totale dell'operazione che ne deriva è perciò pari a 36 mesi (tre anni).

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla seguente formula:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

$$q = 1 + r;$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento;

n = tempo in anni in cui gli interessi passivi dovranno essere corrisposti.

Tenendo conto che l'indebitamento avrà una durata di 3,0 anni, si ha:

$$O_{FT} = 7.048.392,11 \times 80\% \times (1,035^3 - 1) = \mathbf{613.028,97 \text{ €}}$$

### **b.7 Oneri indiretti sull'acquisto dell'area (bene da trasformare)**

Gli oneri di trasferimento dell'area, da sostenere alla stipulazione dell'atto, sono costituiti dall'imposta di registro (8%), imposta ipotecaria (2%) e imposta catastale (1%) oltre i compensi notarili e le spese accessorie che ammontano mediamente al 4% del valore:

$$O_{IA} = 15\% V_T$$

### **b.8 Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti dell'acquisto del bene da trasformare**

Tali oneri, vengono sempre calcolati sulla quota "d" dei costi (diretti  $V_T$  + e indiretti  $O_{IA}$ ), di acquisto del bene da trasformare, che è stata finanziata dal debito, calcolati con la formula dell'interesse composto come quella degli  $O_{FT}$ :



$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) * d * [(1+i)^n - 1] = V_T(1+0,15) * d * [(1+i)^n - 1] - (\text{poiché } O_{IA} = 15\% V_T)$$

Detti oneri andranno computati al medesimo saggio d'interesse passivo "i" già individuato per i costi diretti e indiretti di trasformazione, con riferimento ai tempi di erogazione del costo del bene da trasformare che in questo caso coincide con l'istante iniziale, il che significa che detti oneri maturano per tutta la durata dell'operazione immobiliare, e anch'essi dovranno essere espressi attraverso una percentuale del valore aggiunto.

Essendo  $i = 3,5\%$ , avremo:

$$O_{FA} = (1+0,15) \times 0,80 \times (1,035^3 - 1) = 0,10\% V_T$$

### **b.9 Utile del promotore sul valore di mercato del bene trasformato**

L'utile del promotore in base all'approccio classico, può essere calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato.

La particolare congiuntura economica che già dal 2007 comprime il mercato immobiliare, ha fatto registrare anche una contrazione degli utili dei promotori, che oscilla fra il 10% e il 13%. Nel caso in esame, viene fissato il valore minimo pari al **11,50%**, considerando la lieve ripresa del mercato, per cui si ha:

$$U_p = 11,5\% V_M = 11,50\% \times 10.148.796,00 = 1.198.161,54 \text{ €}$$

### **b.10 Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di costruzione**

Occorre, ora, attualizzare i ricavi, i costi e gli oneri finanziari maturati alla fine dei lavori. Poiché tutte le componenti di rischio sono state inglobate nella voce relativa al profitto del promotore, l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Il tasso da utilizzare sarà quindi pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata. Nel nostro caso si adotterà il tasso di rendimento dei BPT medio ponderato a tre anni emessi nella



ultima vendita (aprile 2023), che è del 3,80%, al netto della tassazione di legge del 12,50% sul rendimento: **3,325%**.

Posto  $r = 3,325\%$  e  $q = 1 + r = 1,0325$ , il coefficiente di sconto  $f$  è dato da:

$$f = 1/q^n = 1/1.0325^3 = \mathbf{0,9085}$$

Raggruppando in forma tabellare i dati numerici dei calcoli fin qui esposti si può procedere all'attualizzazione di ciascun componente:

| Dettaglio Voci  | Valore        | Anni | f       | Valore attualizzato               |
|---|---------------|------|---------|-----------------------------------|
| Valore Mercato prodotto finito<br>$V_M$   | 10.418.796,00 | 3    | 0,90851 | 9.465.580,35                      |
| Costo Tecnico di trasformazione + Costi Indiretti<br>$\Sigma C$                     | 7.048.392,11  | 3    | 0,90851 | 6.403.534,72                      |
| Oneri Finanziari<br>$O_{FT}$  | 613.028,97    |      | 0,90851 | 556.942,95                        |
| <b>Totale costi di trasformazione attualizzati (<math>\Sigma C + O_{FT}</math>)</b> |               |      |         | <b>6.960.477,67</b>               |
| Utile del promotore<br>$U_p$  | 1.198.161,54  | 3    | 0,90851 | 1.088.541,74                      |
| Oneri Indiretti di Acquisto Area<br>$O_{IA}$  | 15% $V_T$     | 3    | 0,90851 | 0,1362765 $V_T$                   |
| Oneri finanziari relativi al capitale area<br>$O_{FA}$                              | 0,10% $V_T$   | 3    | 0,90851 | 0,090851 $V_T$                    |
| <b>Oneri sul capitale area attualizzati (<math>O_{IA} + O_{FA}</math>)</b>          |               |      |         | <b>0,2271275 <math>V_T</math></b> |



**VALORE DI MERCATO CON IL METODO DI TRASFORMAZIONE**

Partendo dalla formula della differenza attualizzata fra il valore del bene trasformato e i costi di trasformazione:

$$\frac{V_T}{q^n} = (C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P) / q_n - V_T \cdot (t + f) / q_n$$

da cui deriva:

$$V_T = \frac{\frac{V_M}{q_n} - \frac{(C_{TT} + O_U + O_P + S_G + S_C + O_{FT} + U_P)}{q_n}}{[1 + (t + f) / q_n]}$$

Dove  $t$  e  $f$  sono la percentuale del valore incognito  $V_T$ .

Sostituendo i termini noti si perviene così al valore dell'unica incognita  $V_T$ .

$$V_t = \frac{9.465.580,35 - (6.960.477,67 + 1.088.541,74)}{1,2271275} = \mathbf{1.154.371,45 \text{ €}}$$

Avendo ipotizzato l'inizio l'attività di trasformazione dell'area nel **2023**, il sopra determinato valore di stima non deve essere attualizzato.

Il valore sopra determinato si riferisce ad un terreno già urbanizzato e tale da poter essere con immediatezza trasformato.

L'appezzamento di terreno oggetto di procedura facente parte del predetto piano attuativo è esteso complessivamente **8203 mq**, ed è iscritto nel Catasto Terreni del Comune di Botricello al foglio di mappa 6, con i seguenti estremi: particella **4910** di estensione 2739 mq; particella **4918** di estensione, 2371 mq; particella **4919** di estensione, 2499 mq e particella **4926** di estensione 594 mq

L'area totale del piano attuativo è pari a **28030 mq**, per cui l'area oggetto di procedura partecipa all'intera area del PdL per la percentuale del 29,265% ( $8203 \cdot 100 / 28030$ ), con il conseguente valore di:

$$1.154.371,45 \times 29,265\% = \mathbf{337.827,65 \text{ €}}$$

L'area appartiene agli esecutati per l'intera nuda proprietà in ragione di 2/3 a [redacted] ed 1/3 [redacted]. L'usufrutto è in favore di [redacted] [redacted] per la quota di 1/1.



Tenendo quindi conto della quota della nuda proprietà in possesso degli esecutati (1/1) e del coefficiente di 0,82 di riduzione per avere il valore della nuda proprietà in funzione dell'età e del sesso dell'usufruttuaria, il bene oggetto di stima ha un valore a base d'asta di:

$$337.827,65 \text{ €} \times 0,82 = 277.018,67 \text{ €}$$

Ed in cifra Tonda (Euro Duecentosettantasettemila/00).

Per tale bene non si applicano riduzioni per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, di gravami e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

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

I beni oggetto di esecuzione sono in capo agli esecutati per la nuda proprietà con quote diverse, non è pertanto possibile predisporre un progetto di massima con eventuali conguagli, anche in ragione della tipologia degli stessi.

**Punto 7** – L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

1. Domande Giudiziale trascritta l'1.06.2017 al n. 5421 di Repertorio a favore

██████████  
██████████ in virtù di provvedimento emesso dalla Corte dei Conti Procura Generale del 26.04.207, Rep. N. 21341;



2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: come da Piano di Lotizzazione relativamente al solo Lotto N. 3

3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: NESSUNO

4. Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: Diritto di usufrutto su tutti i beni a favore di [REDACTED]

5. Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Lotto 2, relativamente al fabbricato censito nel NCEU la foglio di mappa 6 particella 2616

**Oneri e vincoli che saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

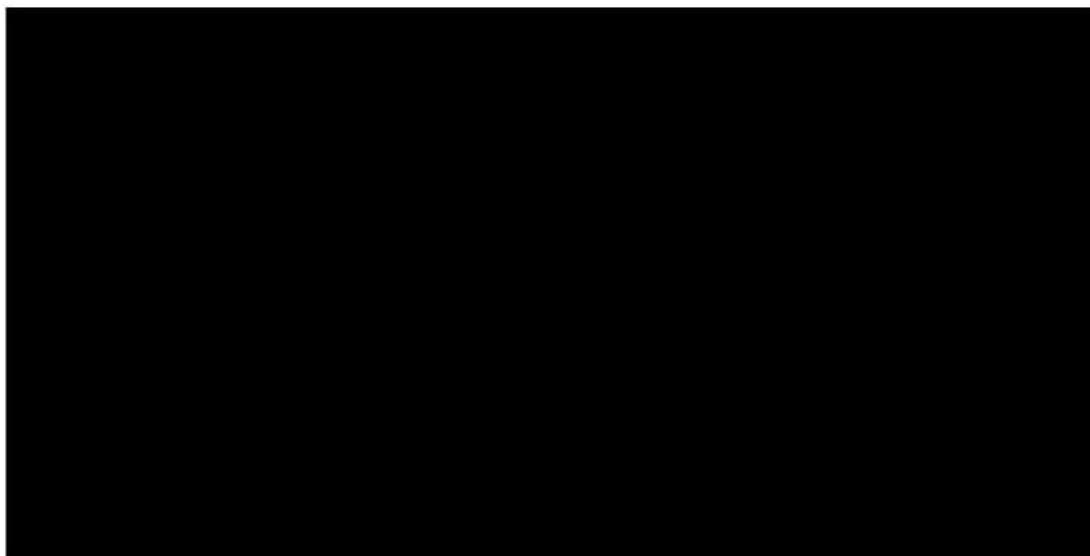
1. Iscrizioni ipotecarie NESSUNA

2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: annotazione di inefficacia parziale in data 18.01.2018, R.P. n. 64 dell'atto di donazione ricevuto dal Notaio G. Perrella il 05.08.2015, rep. N. 98473, la Sezione Giurisdizionale per la Calabria, accoglie l'atto di citazione e per l'effetto dichiara la revocatoria e la conseguente inefficacia nei confronti della [REDACTED] dell'atto disposto a rogito del Notaio Gianluca Perrella del 05.08.2015, n. repertorio 98473/24430, nota di trascrizione al registro generale n. 10337, rep. 8353, si chiede la prenotazione a debito delle spese.

**2.1 Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data **05.07.2022** ai numeri **7798** di Registro Particolare e **9525** Registro Generale, in forza di atto del Tribunale di Catanzaro del **02.05.2022**, Repertorio n. **3220**, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]





**3. Spese Condominiali:** NESSUNA

**3.1 Spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto:** NESSUNA

**Punto 8** – La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

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

**Punto 9** – La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente

Dopo aver esaminato la documentazione acquisita, nonché a seguito delle verifiche eseguite durante le operazioni di sopralluogo è stato rilevato che per il fabbricato ad uso abitativo, sotto il profilo edilizio ed urbanistico non risultano emessi provvedimenti urbanistici pregiudizievoli e non risulta rilasciato il certificato di agibilità.



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

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

Non sono stati riscontrati opere abusive con riferimento agli immobili oggetto di procedura.

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

L'unità immobiliare oggetto di procedura a destinazione residenziale, è inagibile, non utilizzabile in nessun modo e non comporta nessun consumo energetico per cui non è necessario il rilascio dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica).

\*\*\*\*\*

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

Catanzaro lì **02 Giugno 2023**

Il C.T.U.

Ing. **Antonio Sestito**



## Elenco Allegati

- ✎ All. n. 1: Documentazione Catastale:
  - ✓ Estratto del foglio di mappa 6 del Comune di Botricello con rappresentati i beni oggetto di esecuzione (All. n. 1a);
  - ✓ Visura Attuale per Soggetto a nome di [REDACTED] (All. n. 1b);
  - ✓ Planimetria Catastale dell'immobile censito nel NCEU del Comune di Botricello al foglio di mappa 6 particella 2616 (All. n. 1c);
- ✎ All. n. 2: Verbale di Sopralluogo Curatore 14.12.2022;
- ✎ All. n. 3: Verbale Sopralluogo CTU 14.12.2022;
- ✎ All. n. 4: Documentazione Fotografica;
- ✎ All. n. 5: Comunicazione Sopralluogo del 25.01.2023;
- ✎ All. n. 6: Verbale Sopralluogo del 25.01.2023;
- ✎ All. n. 7: Certificato Destinazione Urbanistica;
- ✎ All. n. 8: Richiesta di Accesso a Documenti e Atti Amministrativi Comune di Botricello;
- ✎ All. n. 9: Documenti e Atti Amministrativi Acquisiti dal Comune di Botricello):
  - ✓ Stralcio Relazione Norme Tecniche di Attuazione P.R.G. (All. n. 9a);
  - ✓ Deliberazione del Consiglio Comunale N. 16 del 12.05.2006: Piano di Lottizzazione [REDACTED] dell'area sita in località Stazzo – Approvazione (All. n. 9b);
  - ✓ Convenzione Piano di Lottizzazione in località Stazzo (All. n. 9c);
  - ✓ Progetto Piano di Lottizzazione in località "Stazzo" del Comune di Botricello – All. n. 1: Relazione Tecnica Illustrativa e Preventivo Sommario di Spesa (All. n. 9d);
  - ✓ Progetto Piano di Lottizzazione in località "Stazzo" del Comune di Botricello – Stralcio P.R.G. (All. n. 9e);



- ✓ Progetto Piano di Lottizzazione in località "Stazzo" del Comune di Botricello – All. n. 2: Norme Tecniche di Attuazione del PdL (All. n. 9f);
- ✓ Progetto Piano di Lottizzazione in località "Stazzo" del Comune di Botricello – All. n. 7: Planivolumetrica Illustrativa (All. n. 9g);
- ✓ Progetto Piano di Lottizzazione in località "Stazzo" del Comune di Botricello – All. n. 9: Tabella Tipi Edilizi (All. n. 9h);
- ✓ Atto di Collaudo dei lavori di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in località "" del Comune di Botricello (All. n. 9i);
- ✗ All. n. 10: Atto Donazione con riserva di Usufrutto, rogato dal Notaio dott. Gianluca Perrelli in data 5 agosto 2015, Repertorio 98473;
- ✗ All. n. 11: Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000;
- ✗ All. n. 12: Immagine dal Sito Web "Stimatrix For Maps";
- ✗ All. n. 13: Ortofoto dei Luoghi Estratto dal Portale Google Earth Pro con ripresa del 22 maggio 2021;
- ✗ All. n. 14: Tipologie Edilizie Piano di Lottizzazione:
  - ✓ Tipologia Edilizia A, Unifamiliare (All. n. 14a);
  - ✓ Tipologia Edilizia B, Bifamiliare (All. n. 14b).

Catanzaro li **09 Giugno 2023**

Il C.T.U.

**Ing. Antonio Sestito**

