

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### Incarico e generalità

- Il sottoscritto Ing. Francesco Lumare, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotona con n° 404 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Crotona.
- All'III.mo Sig. G.E. dr. Emanuele AGOSTINI del Tribunale di Crotona.

**Procedimento esecutivo immobiliare n° 38/2024 R.G.E.I.**

tra



rappresentata dall'Avv. XXXXXXXXXXXXX  
c/o Avv. XXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In data 23.05.2024 il sottoscritto, nominato esperto dal **G.E. dr. Emanuele AGOSTINI** con decreto del 21.05.2024 nel procedimento in epigrafe, prestava il giuramento di rito dopo l'assunzione dell'incarico.

Tale giorno, inoltre, veniva affidato allo scrivente il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

- verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:
  - nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all. B).
  - nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.
 Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare la bozza degli avvisi (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;
- entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.
- descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta



identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

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

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

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

8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del

d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

10) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18



maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

15) indichi se la procedura abbia ad oggetto immobili che risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche comunicandolo tempestivamente al custode e indicando gli enti pubblici competenti;

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

17) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.)

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

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

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

21) depositi, nel fascicolo telematico almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, redatto in conformità ai modelli predisposti dal G.E., (per come statuito dall'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., così come modificato dalla Riforma Cartabia) completo di tutti gli allegati, esclusivamente in forma elettronica: in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;

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



pertinenze compresi);

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

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

## Premessa

Dopo un primo esame dei documenti presenti nel fascicolo di parte il sottoscritto concordava con il custode giudiziario, rag. Iole Madarena, per le ore 10.00 del giorno 11.06.2024 la data del primo sopralluogo presso gli immobili pignorati siti alla località XXXXXX del Comune di Cotronei del che, a mezzo telegramma e lettera raccomandata A.R., veniva dato preavviso alle parti in causa ed ai loro rappresentanti legali. All'ora fissata di tale giorno, presso gli immobili pignorati, identificati al NCEU al Fg.12 part. 248 – part. 250 – part. 249 sub.1, sub 2 e sub 3 del Comune di Cotronei, luogo fissato per procedere all'inizio delle operazioni peritali, era presente, oltre allo scrivente il Custode Giudiziario rag. Iole Madarena, IXXXXX XXXXXXXXXXXXX

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico.

Si sospendevano, alle ore 11.10, le operazioni peritali annotando su separati fogli le caratteristiche degli immobili esaminati, scattando, altresì, alcune fotografie per meglio descriverli e redigendo concordemente al Custode Giudiziario il verbale di sopralluogo.

Inoltre, si è proceduto ad accertare l'esatta ubicazione dei beni, il contesto urbano in cui sono inseriti, la consistenza plano-volumetrica, gli elementi costituenti la viabilità.

Le operazioni peritali sono poi riprese alle ore 9,30 del giorno 18 luglio 2024, alla presenza della sig.ra XXXXXXXX. Durante tale sopralluogo presso gli immobili pignorati alla località XXXXXX del comune di Cotronei è stato eseguito un rilievo topografico di dettaglio. Si sospendevano, alle ore 11.40, le operazioni peritali dopo aver redatto apposito verbale, scattato numerose fotografie e annotato su separati fogli le caratteristiche costruttive e di finitura dei beni pignorati.

I risultati degli accertamenti e delle indagini eseguite vengono di seguito riportati.

## Risposte ai quesiti

- 1) *“Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, e comunque non oltre 20 gg. , al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:*
  - *nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compila il modulo predisposto e lo trasmette tempestivamente al Giudice (All. B).*
  - *nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.*

*Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare bozza degli avvisi (All. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;*



Documentazione prodotta – atto di pignoramento del 24.07.2023 rep. 638

Nell'atto di pignoramento del 04.04.2024 rep. n. 306, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Crotone – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16.04.2024 R.P. 2010 R.G. 2396, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà della sig.ra **XXXXXXXX** [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e più precisamente

**la quota di 1/1 del diritto di proprietà di:**

- A. immobile sito nel Comune di Cotronei alla IXXXXXX snc, identificato in catasto terreni al foglio XXX particella 248, consistenza 19 are 26 centiare;
- B. immobile sito nel Comune di Cotronei alla località XXXXX snc, identificato in catasto terreni al foglio XXX particella 250, consistenza 22 are 97 centiare;
- C. immobile sito nel Comune di Cotronei alla XXXXXX snc, Piano S1, identificato in catasto fabbricati al foglio XXXX particella 249, sub. 1 categoria C/3 di mq 70;
- D. immobile sito nel Comune di Cotronei alla località XXXXXXX snc, Piano S1, identificato in catasto fabbricati al foglio XXXX particella 249, sub. 2 categoria C/2 di mq 177;
- E. immobile sito nel Comune di Cotronei alla XXXXXXXX snc, Piano T, identificato in catasto fabbricati al foglio XXXXX, particella 249, sub. 3 categoria C/6 di mq 255.

## Premesso che:

- l'unità immobiliare di cui al punto A. distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa XXXXX particella 248 deriva dalla soppressione della particella XXXX del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 27/11/2001 Pratica N. 412664 (n. 4389.1/2001);
- l'unità immobiliare di cui al punto B. distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa XXXXX, particella 250 deriva dalla soppressione della particella 205 del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 27/11/2001 Pratica N. 412664 (n. 4389.1/2001), derivata a sua volta dalla soppressione della particella 72 del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 16/08/1993 Pratica n. 396249 (n. 6429.1/1993);
- le unità immobiliari di cui ai punti C.D.E. insistono sull'ente urbano distinto al NCT con la particella XXXXX (che comprende la particella 251) del medesimo foglio di mappa, costituzione del 28/11/2001 Pratica n. 417371 (n. 4128.1/2001), derivata dalla soppressione della particella 168 del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 27/11/2001 Pratica N. 412664 (n. 4389.1/2001)

## Dalla certificazione storico – ipotecaria ventennale allegata al fascicolo di parte risulta:

- la quota di 1/1 di piena proprietà in comunione legale, degli immobili esecutati è pervenuta al signor XXXXX, sopra meglio generalizzato, per averla ricevuta dai signori XXXXXXX, [REDACTED] con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale, sede Crotone (KR), in data 30 marzo 2009, repertorio n. 438/2009, trascritto a Crotone l' 11 maggio 2009, formalità 2317 R.G. e 1753 R.P.;



- la quota di 1/2 (ciascuno) di piena proprietà in comunione dei beni, (del terreno distinto con la particella 168 del foglio di mappa 1XXXX), è pervenuta ai signori XXXXXX XXXXX [REDACTED] sopra meglio generalizzati, per acquisto dai signori XXXXXXXXXXXX [REDACTED] il [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal notaio LIGUORI Francesco Maria, sede Pizzo (VV), in data 12 agosto 1984, repertorio n. 641 I, trascritto a Catanzaro il 1 settembre 1984, formalità 18067 R.G. e 16117 R.P.;
- la quota di 1/2 (ciascuno) di piena proprietà in comunione dei beni, (del terreno distinto con la particella 72 del foglio di mappa X è pervenuta ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] sopra meglio generalizzati, per acquisto dalla signora XXXXXXXXXXXX [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal notaio LIGUORI Francesco Maria, sede Pizzo (VV), in data 8 giugno 1985, repertorio n. 12159, trascritto a Catanzaro il 3 luglio 1985, formalità 10451 R.G. e 8973 R.P.

#### Verifica

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo inerente il procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n° 38/2024 R.G.E.I. è stata riscontrata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale riportante trascrizioni, iscrizioni e privilegi, a favore e contro, riferiti ai venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti nel fascicolo in esame le planimetrie catastali degli immobili pignorati e le visure storiche, che comunque saranno allegate alla relazione.

Inoltre, dopo aver eseguito le visure presso gli Uffici Provinciali di Crotone

– Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni pignorati sono così identificati e descritti:

#### Comune di Cotronei, Catasto Fabbricati,

Foglio	P.IIa	Sub	Z.C.	Categoria	Cl.	Consistenza	Rendita
X	249	1		C/3	1	70 mq	€ 133,76
X	249	2		C/2	1	177 mq	€ 177,00
X	249	3		C/6	1	255 mq	€ 329,24

#### Comune di Cotronei, Catasto Terreni,

Foglio	P.IIa	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
X	248	Cast frutto	1	1926	RD € 3,98 RA € 1,39
X	250	Cast frutto	1	2297	RD € 4,75 RA € 1,66

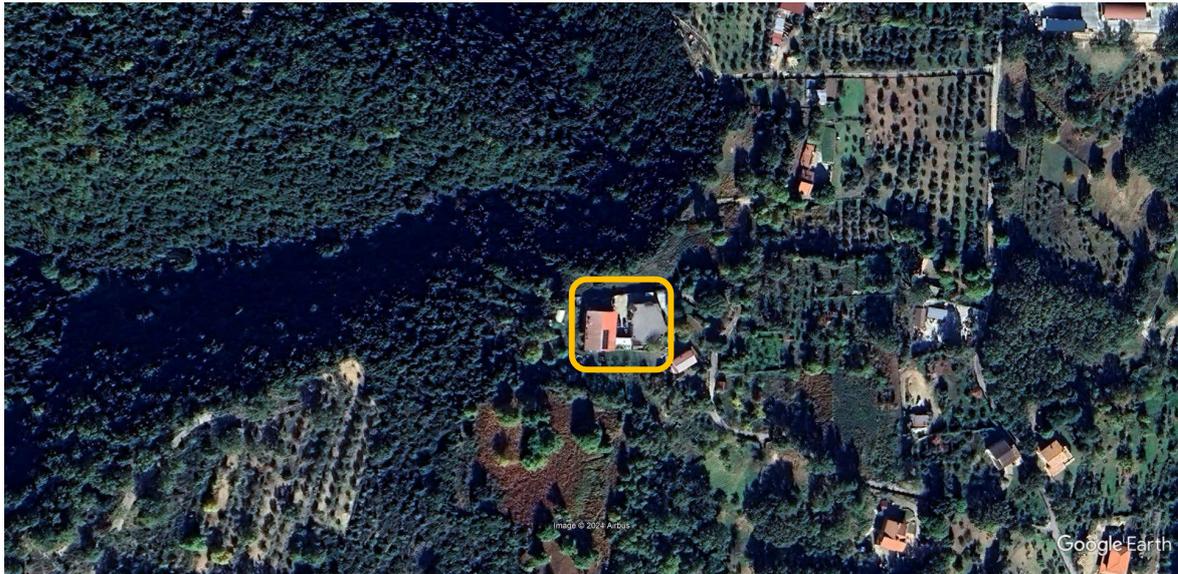


- 2) **Entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.**

Come sopra riportato la verifica sullo stato di occupazione e/o detenzione dei beni è stata eseguita in data 11.06.2024 alla presenza del custode giudiziario rag. Iole Madarena ed in data 18/07/2024 alla presenza della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

#### Breve descrizione dei beni pignorati

I beni pignorati sono situati alla IXXXXXXXXXXXXX snc del Comune di Cotronei. Questo impianto edilizio è organizzato sulla base di una tipologia di opifici industriali.



Si tratta di un capannone con struttura in cemento armato e di un appezzamento di terreno su cui sorge un altro capannone con struttura in cemento armato non censito in catasto.

#### Accertamento sullo stato di occupazione e/o detenzione

Durante i sopralluoghi effettuati in data 11.06.2024 e 18/07/2024, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare è emerso, per quanto dichiarato dalla sXXXXXXXXXXXX che gli immobili sono occupati dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXX quest'ultima attualmente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

#### **Unità immobiliare sita nel comune di Cotronei, distinta al NCEU foglio X, particella 249, sub 1.**

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano S1 di un capannone industriale con struttura in cemento armato a due piani di cui uno seminterrato. Vi si accede tramite un cancello, un vialetto ed una corte comune a tutti gli immobili del complesso.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Crotone e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cotronei, detta unità immobiliare presenta alcune difformità nella



distribuzione degli spazi interni, nelle aperture e nella destinazione d'uso dei locali. Le tamponature esterne sono in mattoni forati a cassa vuota intonacate. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, alcune pareti del locale sono rivestite in pietra e quelle dei servizi sono rivestite in gres. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio.

### **Unità immobiliare sita nel comune di Cotronei, distinta al NCEU foglio X, particella 249, sub 2.**

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano S1 di un capannone industriale con struttura in cemento armato a due piani di cui uno seminterrato. Vi si accede tramite un cancello ed un vialetto comune a tutti gli immobili del complesso.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Crotone e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cotronei, detta unità immobiliare presenta alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle aperture e nella destinazione d'uso dei locali. Le tamponature esterne sono in mattoni forati a cassa vuota intonacate. La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, alcune pareti del locale sono rivestite in pietra e quelle dei servizi sono rivestite in gres. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio. Detta unità è indicata nell'elaborato planimetrico, ma non è stata prodotta la planimetria catastale, pertanto risulta essere necessaria una pratica catastale docfa.

Allo stato le unità immobiliari censite al Fg. XXmappale 249 sub 1 e 2, della superficie netta pari a mq 291,00 sono comunicanti e sono costituite da una cucina industriale, un angolo bar, una zona camino con tavoli, un banco esposizione macelleria, una zona dove è stata ricavata una camera da letto, i servizi e un deposito.

### **Unità immobiliari site nel comune di Cotronei, al NCEU foglio X, particella 249, sub 1 e 2.**



### **Unità immobiliare sita nel comune di Cotronei, distinta al NCEU foglio X, particella 249, sub 3.**

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano Terra/Rialzato di un capannone industriale con struttura in cemento armato a due piani di cui uno seminterrato. Vi si accede dal lato sud del fabbricato. Le tamponature esterne sono in mattoni forati a cassa vuota intonacate. La pavimentazione interna è in battuto



di cemento, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio e la copertura è realizzata con struttura in ferro e pannelli in lamiera grecata; sulla copertura è presente un impianto fotovoltaico.

Allo stato l'immobile, con superficie netta pari a mq 252,20 risulta essere un deposito.

#### **Unità immobiliari site nel comune di Cotronei, al NCEU foglio X, particella 249, sub 3.**



#### **Unità immobiliari site nel comune di Cotronei, distinte al catasto terreni foglio X, particelle 248 e 250.**

Trattasi di appezzamento di terreno sul quale sorge un fabbricato non riportato in mappa. Vi si accede tramite lo stesso cancello e lo stesso vialetto sopra citato. Detto immobile è stato visitato in data 18/07/2024.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cotronei, detta unità immobiliare è stata autorizzata con concessione di costruzione n. 9/98 e successiva Concessione edilizia n. 10/2000 inerente la costruzione di un mattatoio ad un piano fuori terra e struttura in cemento armato. Dall'esame dei progetti autorizzati e dal rilievo del fabbricato sono state riscontrate alcune difformità. Questa unità immobiliare con superficie netta pari a mq 348.00 non è ancora censita in catasto.

Trattasi di un capannone con struttura in c.a., le tamponature esterne sono in blocchi di calcestruzzo a faccia vista le partizioni interne sono realizzate in parte in cartongesso ed in parte in pannelli di lamiera, la pavimentazione è in mattonelle monocottura, le pareti interne risultano essere intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio. Allo stato all'interno del locale è presente un deposito ed un'officina meccanica.



**Unità immobiliari site nel comune di Cotronei, distinte al catasto terreni foglio X, particelle 248 e 250**

- 4) ***Predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del sue dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);***

Dalla certificazione storico – ipotecaria ventennale del 29/04/2024 allegata al fascicolo di parte risulta:

- la quota di 1/1 di piena proprietà in comunione legale, degli immobili esecutati è pervenuta a XXXXXXXXXXXX sopra meglio generalizzato, per averla ricevuta dai signori XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, [REDACTED] XXXXXXXXXXXX con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale, sede Crotone (KR), in data 30 marzo 2009, repertorio n. XXXXXXXXXXXX, trascritto a Crotone l' 11 maggio 2009, formalità 2317 R.G. e 1753 R.P.;
- la quota di 1/2 (ciascuno) di piena proprietà in comunione dei beni, (del terreno distinto con la particella 168 del foglio di mappa X è pervenuta ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sopra meglio generalizzati, per acquisto dai signori XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX; SXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXX XXXXX na XXXXXXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXo, na XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita ricevuto dal notaio LIGUORI Francesco Maria, sede Pizzo (VV), in data XXXXXXXX repertorio n. 641 I, trascritto a Catanzaro l'1 settembre 1984, formalità 18067 R.G. e 16117 R.P.;

- la quota di 1/2 (ciascuno) di piena proprietà in comunione dei beni, (del terreno distinto con la particella 72 del foglio di mappa X), è pervenuta ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX sopra meglio generalizzati, per acquisto dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita ricevuto dal notaio LIGUORI Francesco Maria, sede Pizzo (VV), in data XXXXXXXX repertorio n. 12159, trascritto a Catanzaro il 3 luglio 1985, formalità 10451 R.G. e 8973 R.P.

Inoltre, nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto della seguente formalità:

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Crotona in data 16/04/2024 ai numeri XXXXXE 2010 R.P., a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX e contro i signori XXXXXXXX (per la quota 1/1 di proprietà in comunione legale), nata a Crotona XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(per la quota 1/1 di proprietà in comunione legale), nato a Cosenza il XXXXXXXXXXXXXXXX cod. fisc. BXXXXXXXXXXXXX, notificato dal UNEP Tribunale di Crotona in data 04/04/2024 rep. 306.

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

Gli immobili sotto elencati, oggetto della presente procedura esecutiva, appartengono ai signori FXXXXX X (per la quota 1/1 di proprietà in comunione legale) XXXXXXXX – XXX X e XXXXX XXXXX (per la quota 1/1 di proprietà in comunione legale), nato XXXXXXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXX

- immobile sito nel Comune di Cotronei alla località XXXXX snc, identificato in catasto terreni al foglio XXXX particella 248, consistenza 19 are 26 centiare;
- immobile sito nel Comune di Cotronei alla località XXXXX snc, identificato in catasto terreni al foglio 1XXXXX, particella 250, consistenza 22 are 97 centiare;
- immobile sito nel Comune di Cotronei alla XXXXXXX snc, Piano S1, identificato in catasto fabbricati al foglio XXXXX particella 249, sub. 1 categoria C/3 di mq 70;
- immobile sito nel Comune di Cotronei alla IXXXXXX snc, Piano S1, identificato in catasto fabbricati al foglio XXXXX particella 249, sub. 2 categoria C/2 di mq 177;
- immobile sito nel Comune di Cotronei alla IXXXXXX snc, Piano T, identificato in catasto fabbricati al foglio 1XXXXX particella 249, sub. 3 categoria C/6 di mq 255.

- l'unità immobiliare di cui al punto A. distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa



X particella 248 deriva dalla soppressione della particella 168 del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 27/11/2001 Pratica N. 412664 (n. 4389.1/2001);

- l'unità immobiliare di cui al punto B. distinta nel Catasto Terreni di detto Comune al foglio di mappa X, particella 250 deriva dalla soppressione della particella 205 del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 27/11/2001 Pratica N. 412664 (n. 4389.1/2001), derivata a sua volta dalla soppressione della particella 72 del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 16/08/1993 Pratica n. 396249 (n. 6429.1/1993);
- le unità immobiliari di cui ai punti C.D.E. insistono sull'ente urbano distinto al NCT con la particella 249 (che comprende la particella 251) del medesimo foglio di mappa, costituzione del 28/11/2001 Pratica n. 417371 (n. 4128.1/2001), derivata dalla soppressione della particella 168 del medesimo foglio di mappa, giusta tipo mappale del 27/11/2001 Pratica N. 412664 (n. 4389.1/2001)

Per i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene si veda il punto precedente.

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

Così come accennato nella risposta al quesito n. 3, lo scrivente può accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, per quanto riguarda di immobili identificati al NCEU del comune di Cotronei al Fg. XXX particella 249, sub 1 - 2 - 3. rilevando che i dati indicati in pignoramento consentono la loro univoca identificazione, mentre sulle particelle terreni 248 e 250, contenute nell'atto di pignoramento, oggi insiste un fabbricato non riportato in mappa.

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

Sono state rilevate diverse difformità rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici tecnici del Comune di Cotronei e dell'Agenzia del territorio della Provincia di Crotone. Risulterebbero quindi necessarie una pratica edilizia ed una pratica di aggiornamento degli atti catastali, tuttavia si è preferito non procedere alle variazioni catastali necessarie, quantificandone comunque i costi, decurtandoli successivamente dalla valutazione esperita.

- 8) **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

Secondo lo Strumento Urbanistico in vigore, P.R.G. del comune di Cotronei, i beni pignorati ricadono in Zone Omogenee "D" – Sottozone D1

Le zone omogenee "D" sono destinate al completamento, alla riqualificazione ed alla realizzazione di insediamenti produttivi secondari, commerciali, turistici e sanitari, così come indicato nelle sottozone in cui le zone omogenee "D" sono suddivise:

D1 – Sottozone per insediamenti produttivi secondari esistenti e di nuova costruzione

In tale sottozona sono ammessi i soli insediamenti produttivi secondari di cui all'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. con esclusione della destinazione d'uso di cui al punto 7.8. (Allegato 5)

In essa è consentita la costruzione di impianti di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici nel rispetto di:



If = 1,00 mc/mq  
H massima = 8 m

- 9) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*

Dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini svolte presso gli uffici comunali è emerso che i beni pignorati fanno parte di un insediamento produttivo costituito da due corpi di fabbrica e da una corte comune a tutti e due gli edifici.

- A. Le unità immobiliari censite al NCEU foglio X particella 249, sub 1 – 2 – 3 fanno parte dell'edificio autorizzato con concessione edilizia n. 43 del 23.04.1991 e successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 13 del 18.05.2001

Per l'unità censita al NCEU foglio X particella 249, sub 1 è stata inoltre presentata una SCIA per attività di laboratorio artigianale e macelleria codice univoco SUAP 4115 del 24/02/2020.

Rispetto ai sopracitati titoli abilitativi l'edificio presenta alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle aperture e nella destinazione d'uso dei locali, inoltre nella vasca di decantazione dei liquami, autorizzata, oggi sono dislocati i servizi igienici ed un locale deposito.

- B. L'edificio che insiste sull'appezzamento di terreno indicato in catasto del comune di Cotronei, al foglio 12, particelle 248 e 250 è stato autorizzato con concessione edilizia n. 9/98 del 03.03.1998 e successiva Concessione edilizia n. 10/2000 del 09/10/2000 (Variante tecnica alla concessione edilizia 9/98) inerenti la costruzione di un mattatoio ad un piano fuori terra e struttura in cemento armato.

Detto edificio, dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini svolte presso gli uffici comunali, è parzialmente difforme rispetto ai succitati titoli abilitativi.

E' stato riscontrato soltanto il certificato di agibilità relativo al piano seminterrato dell'edificio indicato al punto A censito al NCEU foglio 12, particella 249, sub 1 – 2 (Allegato 8)

Gli abusi riscontrati sull'edificio di cui al punto A sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e consistono in alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni, nelle aperture e nella destinazione d'uso dei locali; mentre l'edificio di cui al punto B è stato eseguito in parziale difformità rispetto ai titoli abilitativi, in questo caso dal momento che la demolizione della parte del capannone eseguita in difformità pregiudicherebbe la staticità dell'intera opera, per regolarizzare l'illecito edilizio, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio (cfr. art 34 comma 2 D.P.R. 380/2001).

- 10) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Il complesso immobiliare pignorato è costituito da più unità immobiliari delle quali una non risulta ancora accatastata.

Per cui si potrà procedere alla vendita secondo l'elenco appresso riportato, corrispondente allo stato attuale dei beni:



- Lotto a)** Unità immobiliare sita nel comune di Cotronei X, identificata al NCEU al Foglio XXXXXX p.la 249 sub 1 – 2;
- Lotto b)** Unità immobiliare sita nel comune di Cotronei "XXXXXXX, identificata al NCEU al Foglio XXXX p.la 249 sub 3;
- Lotto c)** Unità immobiliare sita nel comune di Cotronei "XXXXXXX", non ancora accatastata, che insiste sull'appezzamento di terreno indicato in catasto terreni di detto comune al foglio XXXX particelle 248 e 250.

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

Gli immobili in questione sono stati pignorati per intero.

- 12) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Durante i sopralluoghi effettuati in data 11.06.2024 e 18/07/2024, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare è emerso, per quanto dichiarato dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX che gli immobili sono occupati dai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX, quest'ultima XXXXXXXXXXXXXXXX

- 13) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Gli immobili in narrazione non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

- 14) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Nessun vincolo grava sui beni pignorati.

- 15) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del*



*pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)". Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

#### Indagini specifiche di mercato e metodi di stima.

Il sottoscritto perito ha esaminato anzitutto se la zona interessata è o meno in fase dinamica o statica perchè nella fase dinamica si hanno variazioni e si debbono esaminare effetti perturbatori del mercato.

I dati sono stati cercati con oculatezza e si sono considerate vendite di beni di ampiezza paragonabile a quello del bene in esame.

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito.

E' necessario, ad esempio, nel caso di immobili fare una qualificazione di appartamenti e di terreni di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare o meglio, considerando appartamenti che abbiano caratteristiche strutturali in senso lato e poi mediante aggiunte e detrazioni, si riesce a paragonarlo con quello in esame.

Non ultimo, sono stati tenuti in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati.

#### Metodi di stima.

I metodi di stima che attualmente noi conosciamo sono cinque e cioè: il valore di mercato; il valore complementare; il valore di trasformazione; il valore di surrogazione; il costo.

Di questi cinque metodi di stima lo scrivente userà la prima e cioè: il più probabile valore di mercato. Incidentalmente si nota che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale si può fondare per comparare grandezze economiche, è rappresentata dai prezzi.

Ecco perché si può usare la locuzione: Il più probabile prezzo in comune commercio.

#### Valutazione

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante;

L'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;

Per quanto interessa la presente valutazione, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di immobili e delle relative consistenze, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui compendi realizzati nelle zone circostanti e zone equivalenti. Si è preferito estendere notevolmente il raggio di tali indagini in modo da includere in dette valutazioni più parametri possibili.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili presi a termini di paragone.

Si possono in fondo utilizzare due gruppi di metodi: stime analitiche a capitalizzazione di reddito e stime sintetiche.

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso.

Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato; useremo il prezzo di stima a metro quadro di superficie.

Per quanto innanzi esposto, lo scrivente perito ritiene opportuno stimare l'immobile con il procedimento di stima sintetico-comparativo.

#### Stima sintetico-comparativa. Valutazione a mq di superficie.

In base alle destinazioni attuali degli immobili, oltre alle indagini di mercato personalmente condotte sul posto, ed eseguiti gli opportuni confronti e computi, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione di poter



indicare, per gli immobili in trattazione il prezzo unitario di mercato, al metro quadro, di:

Lotto a	u.i. censita al Foglio 12 p.IIa 249 sub 1 – 2	€/mq	450,00
Lotto b	u.i. censita al Foglio 12 p.IIa 249 sub 3	€/mq	450,00
Lotto c	Edificio che insiste sull'appezzamento di terreno al foglio 12, particelle 248 e 250	€/mq	450,00

Con riferimento all'unità immobiliare indicata con il lotto c, per regolarizzare l'illecito edilizio (maggiore superficie e volume realizzati), il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del valore venale pari ad €/mq 230,00, determinato a cura della agenzia del territorio (cfr. art 34 comma 2 D.P.R. 380/2001). [Allegato 11]

Passando ai conteggi si ha:

lotto a)	u.i. censita al Foglio 12 p.IIa 249 sub 1 – 2	mq 312,80 x €/mq 450,00	€	140.760,00
lotto b)	u.i. censita al Foglio 12 p.IIa 249 sub 3	mq 272,0 x €/mq 450,00	€	122.400,00
lotto c)	Edificio che insiste sull'appezzamento di terreno al foglio 12, particelle 248 e 250	mq 374,0 x €/mq 450,00	€	168.300,00
	Superficie eseguita in difformità (374,00 – 169,64) = mq 204,36			
	Sanzione Superficie eseguita in difformità	mq 204,36 x €/mq 230,00 x 3	€	-141.008,40
	Spese tecniche: (Pratica edilizia e aggiornamento atti catastali)		€	- 4.000,00
	<b>SOMMANO</b>		€	<b>286.451,60</b>

Dai dati riportati emerge che:

l'importo complessivo dei beni valutati ammonta ad **€ 286.451,60**;

Siccome però nessuna stima è certa, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno dei valori prima riportati.

- 16) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);*

Dalle informazioni raccolte è emerso che non vi sono spese di gestione o di manutenzione



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

I risultati dell'indagine svolta sono stati descritti singolarmente in apposita relazione, redatta nel rispetto dei quesiti richiesti.

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

L'elaborato peritale è stato depositato c/o il Tribunale di Crotone nei termini stabiliti dal G. E.

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

Il sottoscritto CTU sarà presente all'udienza fissata per il giorno 30 ottobre 2024 al fine di poter rendere eventuali chiarimenti sull'elaborato peritale stesso.

- 20) *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*

L'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, è stato depositato nel rispetto dei requisiti richiesti.

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

All'elaborato peritale è allegata una documentazione fotografica (Allegato 9) che i beni pignorati sia all'interno che all'esterno.

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

All'elaborato peritale sono state allegate le planimetrie dei beni immobili, le relative visure catastali attuali, nonché la copia delle Autorizzazioni e Concessioni Edilizie che hanno reso possibile realizzare i beni oggetto di esecuzione.

- 23) *provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.*

E' stata redatta su foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenete gli elementi di cui al precedente punto 3 dei quesiti posti dal G.E.



Allegati:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visure ipotecarie;
3. Visure catastali;
4. Inquadramento Territoriale;
5. Stralcio Norme tecniche di attuazione PRG;
6. Planimetria catastale;
7. Elaborati grafici;
8. Copia Titoli Abilitativi e Certificato di Agibilità;
9. Documentazione fotografica;
10. Descrizione dettagliata dei beni;
11. Valore venale AdE.

Crotone, li 08 ottobre 2024

**Il C.T.U.**

FRANCESCO LUMARE INGEGNERE  
ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONE N. 404

