



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

- SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Relativa a: **BENI IMMOBILI**

SENTENZA N° 53/2021 data iscrizione 06/12/2021

Esecuzione immobiliare post L.80

Vertente tra: **PRELIOS SOLUTION SPA**

Contro: **[REDACTED]**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Alessia Iavazzo**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. For. Adriano Ganino**, nato a
Lamezia Terme il 02/04/1985, con studio in C/da
Petramone 5 – 88040 Martirano Lombardo (Cz)

□□□□□□

Giorno 26/01/2022, il signor Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Alessia Iavazzo, disponeva la nomina del sottoscritto, dott. Adriano Ganino, quale consulente tecnico d'ufficio nella causa n. N° 53/2021 R.G.E vertente tra: Prelios soluzion Spa contro **[REDACTED]**



QUESITI

Il sottoscritto. Dott. For. Adriano Ganino, con studio in Martirano Lombardo alla C/da Petramone n°5 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Reggio Calabria col n° 741/A nonché a quello dei CTU del Tribunale di Lamezia Terme con n°1177 sezione Agronomi e Forestali in data 07.02.2022 ha accettato l'incarico di esperto per la stima dei beni pignorati il Giudice dell'esecuzione avv. Alessia Iavazzo ha posto i seguenti quesiti in merito agli immobili dell'esecuzione immobiliare vertente tra Prelios credit solution (attore) e Sig. [REDACTED] (convenuto):

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure



esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

6. *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*

7. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*

8. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

9. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es spese condominiali ordinarie) ; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese*



condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il



soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14. verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di



ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

*17. estraiga reperto fotografico – **in formato pdf e formato j.peg** – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*



ALLEGATO N. 0: Elenco Allegati. (pdf)

Allegato n. 1: VISURE CATASTALI.....pagina 40;
Allegato n. 2: VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARIpagina 47;
Allegato n. 3: ELABORATI CARTOGRAFICI.....pagina 133;
Allegato n. 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....pagina 152;
Allegato n. 5: TITOLI DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE.....pagina 157;
Allegato n. 6: VERBALE DI SOPRALLUOGO E DELEGA.....pagina 192;
Allegato n. 7: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E ATTESTAZIONE
DEI VINCOLI INIBITORI.....pagina 196;
Allegato n. 8: CERTIFICATO DI MATRIMONIO.....pagina 211;
Allegato n. 9: TITOLI DI PROPRIETA' INDAGINE DI MERCATO.....pagina 214;



In virtù della nomina il sottoscritto C.T.U.:

PREMESSO CHE

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche, presso:

- Agenzia delle Entrate di Catanzaro, ufficio del catasto, per accertare i dati identificativi degli immobili oggetto d'indagine ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardano espressamente i beni indicati;
- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro, per appurare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare nominativi e note di trascrizione;
- Ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese (Cz), al fine di farsi rilasciare copia dei certificati di destinazione urbanistica e la sussistenza di eventuali vincoli;
- Archivio notarile di Catanzaro e quello di Cosenza, al fine di reperire alcuni titoli di proprietà dei cespiti in esame;
- La ricerca delle registrazioni relative agli immobili investigati è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (Cz);

Dopo aver prestato fedele giuramento, innanzi al G.E., dott.ssa Alessia Iavazzo, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, anche mediate portale telematico, e visionava il fascicolo di causa ascrivibile alla procedura esecutiva N. 53/2012 R.G.E.;

Individuati i soggetti implicati nella causa, inviava agli stessi comunicazioni ufficiali, tramite raccomandata PEC, con le quali si fissava la data di sopralluogo dei cespiti eseguiti, da svolgersi il 03 Aprile 2022 alle ore 09:00 **(VEDI ALLEGATO N. 6)**



Ai patrocinatori della parte procedente, altresì, la comunicazione era inoltrata tramite PEC.

Il giorno 22/03/2022 comunicava l'inizio delle operazioni peritali e in seguito convocavo per il giorno 06/04/2022 alle ore 15:00 il sopralluogo in località Marina de Luca di Nocera Terinese (Cz);

Nel giorno e nell'ora statuiti all'incontro erano presenti: il sign. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] munito di delega da parte del sig. [REDACTED] **(VEDI ALLEGATO N. 6).**

Alle ore 15:30 sul posto di seguiva il rilievo grafico e fotografico del terreno, ivi ubicato, costituito da unico corpo fondiario, distinti al Catasto terreni del comune di Nocera Terinese, al foglio di mappa n. 32 particelle n. 459, 460, 461, 462.

Alle ore 12:00 ritenuto esaurente quanto rilevato, si procedeva a redigere il verbale, sottoscritto dagli astanti al quale il sig. [REDACTED] allegava copia di ispezione ipotecaria **(VEDI ALLEGATO N. 2).**

Ultimati i lavori di rilievo e le misurazioni, nonché tutte le operazioni preliminari, si espongono di seguito i risultati della consulenza.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

QUESITO N. 1

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

Dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva risulta che la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, 2° comma del Cod. proc. Civ., è stata regolarmente inoltrata.

QUESITO N. 2

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

Come già indicato nella risposta al primo quesito la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, 2° comma del Cod. proc. Civ., è stata regolarmente inoltrata da parte del creditore, risultando **“completa ed idonea”**.

QUESITO N. 3

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

Come già riferito in precedenza la documentazione agli atti, essa risulta completa ed idonea”.



QUESITO N. 4

Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

I beni coinvolti nella procedura n. 53/2021 R.E. – Tribunale di Lamezia Terme innescata da atto di precetto del 20/07/2021 notificato al sig. ██████████ in data 10/08/2021, alla quale ha fatto seguito: l'atto di pignoramento immobiliare consegnato al creditore in data 25/11/2021 dall'UNEP del Tribunale di Lamezia Terme (Cz), la nota di iscrizione a ruolo emesso dal Tribunale di Lamezia Terme del 06/12/2021, risultano ubicati in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese in provincia di Catanzaro. I corpi fondiari sono identificabili alle seguenti coordinate GPS UTM WGS84: 596264 – 4319424

Di seguito vengono indicati, così come trascritti nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di iscrizione a ruolo, i cespiti immobiliari eseguiti:

- 1) Comune F910 – Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, Foglio n. 32, P.IIa n. 459, incolt. prod., classe 1, are 25 centiare 60 – “terreno”;
- 2) Comune F910 – Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, Foglio n. 32, P.IIa n. 460, incolt. prod., classe 1, are 33 centiare 10 - “terreno”;
- 3) Comune F910 – Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, Foglio n. 32, P.IIa n. 461, incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 77 centiare 75 - “terreno”;
- 4) Comune F910 – Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, Foglio n. 32, P.IIa n. 462, incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 70 centiare 25 - “terreno”;

La procedura esecutiva in esame si esplica contro il sig. ██████████ in quanto proprietario 1000/1000 dei beni eseguiti coniugato in regime di separazione dei beni (**VEDI ALLEGATO N. 8**). I beni concessi in garanzia dalla società ██████████ sono stati assegnati al Sig. ██████████ con atto 4/5/2009 a rogito Notaio Dott. Leucio Gisonna di



Cosenza n. Rep 311724 e n. Racc. 52316, trascritto in data 14/05/2009 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catanzaro al n. reg. part. 4411 e n. reg. gen. 6617 a favore della Banca Popolare di Crotone S.p.A.;

Prima di procedere alla “formazione” del lotto di vendita, è necessario fare delle precisazioni, riguardanti gli aspetti peculiari del contesto territoriale al fine della caratterizzazione e valutazione dei beni immobili pignorati.

I terreni citati sono siti in località “*Marina de Luca*” del comune di Nocera Terinese (Cz) costituiti da quattro appezzamenti costituenti un unico corpo fondiario. I terreni si presentano con giacitura pianeggiante dotati di viabilità interna che li collega alla vicina SS18.

I beni eseguiti confinano a Nord: Contrada Salice; a Est: Strada Statale 18; a Sud: Via del Mare; Ovest: Spiaggia;



Inquadramento – Foglio 32 – particelle 459,460,461,462 NCT Nocera Terinese (Cz)

Le particelle interessate da pignoramento sono state indagate attraverso delle ricerche storiche che hanno permesso di delineare l’evoluzione catastale al fine di constatare lo stato dell’attuale assetto particellare;

Le particelle **1, 9 e 194** del foglio di mappa n. **32** del catasto terreni di Nocera Terinese (Cz) furono rappresentate dal tipo di frazionamento, redatto dal geom. Aldo Pontiero, su estratto di mappa n. 63506 del 29/10/1981 come di seguito riportato:



Foglio	P.lla ex ante	P.lla ex post	ha	R.D. lire	R.A. lire
32	I		6.10.25	48,82	12,21
		1	5.81.85	46,55	11,64
		211	28.40	2,27	0,57
	9		3.41.08	27,29	6,85
		9 (a)	3.18.18	25,46	6,36
		212 (b)	12.40	0,99	0,25
		9 (c)	5.00	27,29	6,82
		213 (d)	5.50	0,44	0,11
	194		1.80.50	100,64	31,45
		194 (a)	1.45.80	89,54	27,28
		214 (b)	27.70	7,58	2,37
	215 (c)	11.00	3,52	1,10	

Si riporto di seguito l'estratto di mappa allegato al frazionamento:

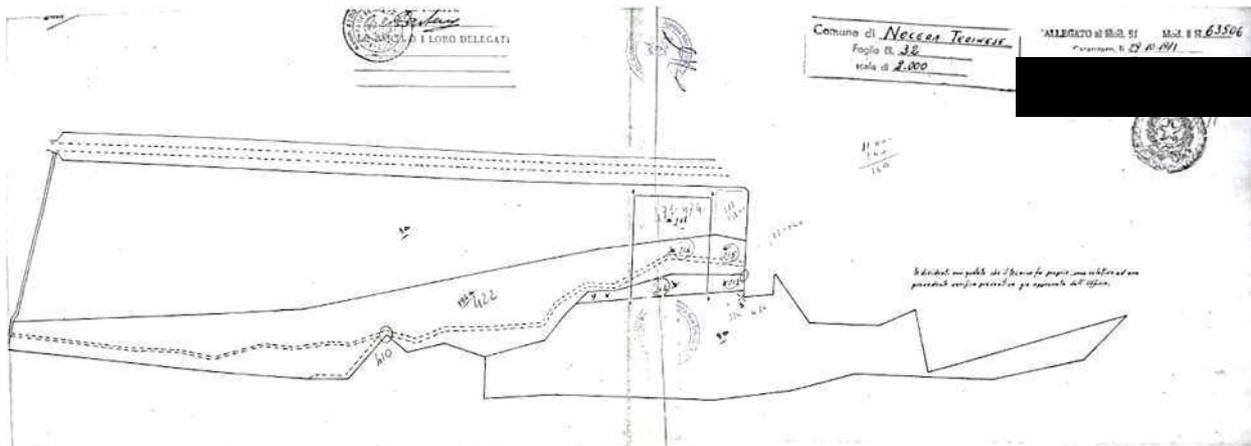
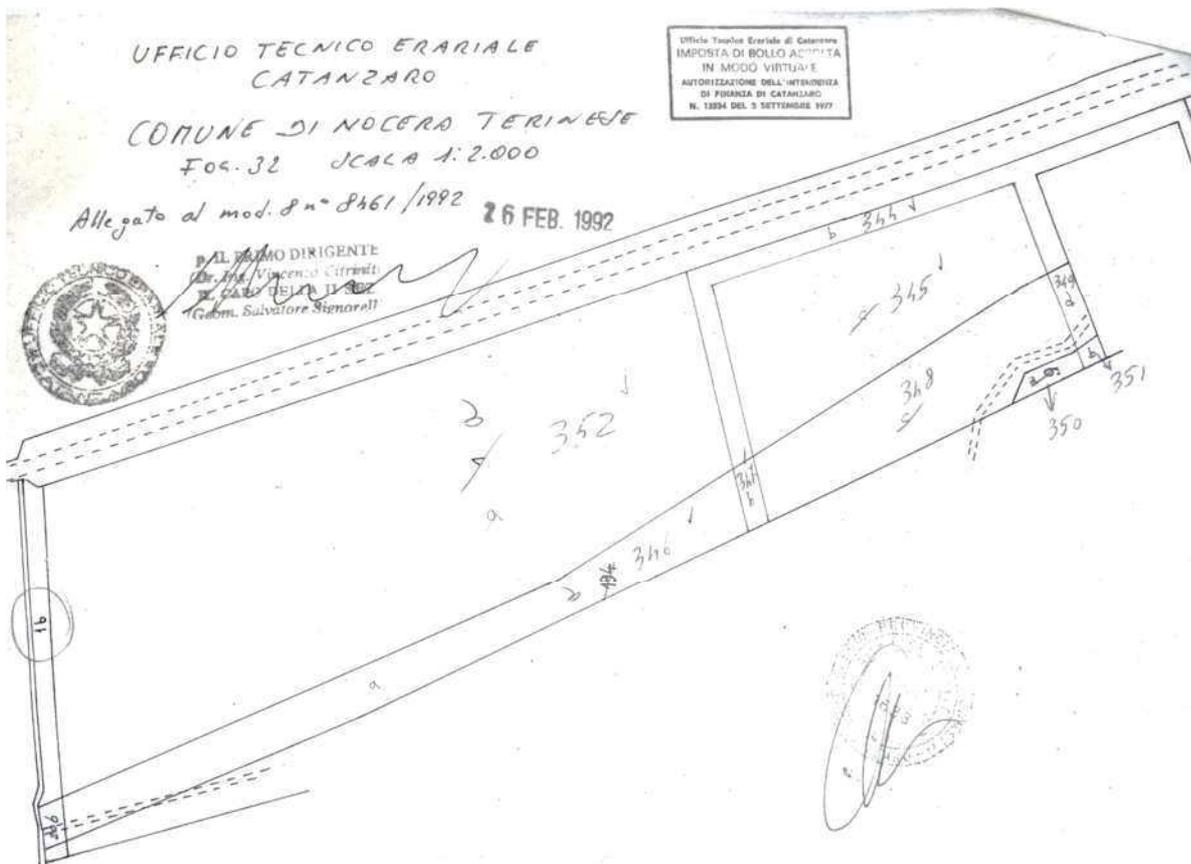


Foto 1 – frazionamento del 29/10/1981

In seguito a contratto di compravendita per scrittura privata autenticata del 21 Novembre 1992 – Repertorio n. 27843, Registrazione n. 6322, IV serie del 11/12/1992 a rogito del Dott. Lanzillotti S. con sede in Cosenza le particelle subivano ulteriore frazionamento. A suddetto titolo di possesso, infatti, veniva allegato il frazionamento catastale redatto dal geom. Michele Floro del 21/05/1992 in atti dal 12/07/1994 n. 2571/2/1992 dal quale emerge il seguente nuovo assetto fondiario:

Foglio	P.lla ex ante	P.lla ex post	ha	R.D. lire	R.A. lire
32	1		5.68.65	48,82	12,21
		352 (a)	4.16.80	8336,00	4168,00
		344 (b)	48.30	966,00	483,00
		345 (c)	1.03.55	2071,00	1035,00
	194		1.43.80	2876,00	1438,00
		346 (a)	71.20	1424,00	712,00
		347 (b)	3.30	66,00	33,00
		348 (c)	65.10	1302,00	651,00
		349 (d)	4.20	84,00	42,00
	9		5.00	100,00	50,00
		350 (a)	3.65	73,00	36,00
	351 (b)	1.35	27,00	14,00	

Si riporta di seguito l'estratto di mappa allegato al frazionamento:



Dalla ricostruzione storica delle particelle e in riscontro alle ispezioni ipotecarie è emerso che le **particelle n. 341 - 346** del foglio di **mappa 32** del catasto terreni di Nocera Terinese (Cz) sono state oggetto di **vertenza giudiziale per accertamento di diritti reali** presso il tribunale di Roma con data 19/01/1999 e numero di repertorio n. 44019/98. L'efficacia giuridica di detta trascrizione **è oggi da ritenersi inefficace, ai sensi dell'art. 2668 bis, comma I, c.c.** per il quale: *“La trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine”*. Infatti suddetta, come risulta dall'ispezione ipotecaria aggiornata, allo stato non risulta essere stata rinnovata nei termini e non risulta essere stata trascritta.

Gli immobili oggetto di stima sono quelli indicati ed intestati al sig. [REDACTED] così come riportato nella visura catastale (**VEDI ALLEGATO N. 1**) che corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

QUESITO N. 5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

I beni di cui alla presente perizia, come richiamato dalla nota giudiziale, provengono da atto di compravendita per scrittura privata autenticata con rogito del notaio Stefania Lanzillotti in data 21/11/1992 n. 27843/6534 registrato a Cosenza l'11/12/1992 al n. 6322 Serie IV trascritto a Catanzaro il 26/03/1994 ai n. 5925/5040 **(VEDI ALLEGATO N. 5)**;

In cui la sig.ra [REDACTED] vendeva alla società [REDACTED] la piena proprietà dei terreni in località Marina De Luca di Nocera Terinese (Cz) estesi ettari 7.17.45 confinanti con demanio marittimo, con S.S. 18, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] per il valore di compravendita pari a Lire 3.000,00 (tremilioni,00) come riportato nel giusto frazionamento redatto dal perito Floro Michele approvato dall'U.T.E di Catanzaro il 21/05/1992 prot. 2571 **(VEDI ALLEGATO N. 3)**;

Con atto di compravendita del 04/05/2009 a rogito del dott. Gissonna Leucio, notaio di Cosenza, rep. N. 311724, raccolta n. 52316, registrato a Cosenza in data 07/05/2009 al n. 5287 serie 1T – trascritto all'agenzia del territorio di Catanzaro il 14/05/2009 Reg. Gen. N. 6617, Reg. Part. n. 4411, perveniva al sig. [REDACTED] la proprietà dei fondi ricadenti in comune di Nocera Terinese, località Marina de Luca, esteso catastalmente ha 4.06.60 e così identificati **(VEDI ALLEGATO N. 5)**:

- ✓ **Foglio di mappa n. 32, Particella n. 459**, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 1, are 25 centiare 60 – RD. euro 0,66 – RA. euro 0,13;
- ✓ **Foglio di mappa n. 32, Particella n. 460**, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 1, are 33 centiare 10 – RD. euro 0,85 – RA. euro 0,17;
- ✓ **Foglio di mappa n. 32, Particella n. 461**, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 77 centiare 75 – RD. euro 1,85 – RA. euro 0,92;
- ✓ **Foglio di mappa n. 32, Particella n. 462**, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 70 centiare 25 – RD. euro 1,76 – RA. euro 0,88;



Il venditore risultava essere: ██████████ in liquidazione del quale il sig. ██████████ è unico socio della detta società in data anteriore al 01 Gennaio 2007.

Sulla scorta di detta ricostruzione dei passaggi di proprietà verificatosi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il debitore risulta essere l'unico proprietario, così come si evince dagli atti di compravendita allegati in virtù dei quali ha acquisito la proprietà; Si precisa infine che dalle ricerche condotte non risultano esservi, altresì, acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO N. 6

Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

L'immobile è in piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato e risulta essere configurato in modo tale che non è possibile procedere ad alcuna divisione.

QUESITO N. 7

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

Durante il sopralluogo, oltre a rilevare i cespiti immobiliari, si metteva in luce la presenza di una coltivazione di cipolla in atto sul terreno e di una serra per la coltivazione di ortaggi. Dovendo accertare la presenza di eventuali diritti di godimento chiedevo il sig. ██████████ delegato dal sig. ██████████ (**VEDI ALLEGATO N. 6**), l'esistenza di eventuale contratto. Lo stesso dichiarava che né egli né il sig. ██████████ avessero mai



autorizzato a terzi la coltura in atto e che non sussistono alcun diritto reale di godimento dei beni limitanti la piena fruibilità dei cespiti **(VEDI ALLEGATO N. 4)**.



QUESITO N. 8

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

Dal certificato di matrimonio rilasciato in data 06/10/2021 dal comune di Milano (Mi) risulta che il Sig. [REDACTED] - esecutato e la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] - hanno contratto matrimonio il [REDACTED]

A margine dello stesso non risultano annotazioni che indicano la sussistenza di convenzioni matrimoniali **(VEDI ALLEGATO N. 8)**. La titolarità dei beni esecutati è avvenuta anteriormente come emerge dall'atto di assegnazione n. Rep. 311724 en. Raccolta 52316 del 04/05/2009 a rogito del Notaio Lucio Gissona, trascritto in data 14/05/2009 presso l'agenzia delle entrate - Ufficio del Territorio di Catanzaro al n. reg. Part. 4411 e reg. gen. 6617. Nell'ambito si suddetto atto pubblico il sig. [REDACTED], dopo aver dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni, acquisisce il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 degli immobili esecutati. In definitiva, risultando il sig. [REDACTED] proprietario esclusivo dei cespiti esecutati, non esiste alcuna contraddittorietà con le formalità di riferimento.



QUESITO N. 9

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es spese condominiali ordinarie) ; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

RISPOSTA AL NONO QUESITO

Sugli immobili oggetto di procedura esecutiva, dalle indagini effettuate presso le Amministrazioni di competenza, è emersa la sussistenza dei vincoli tutori di cui al D.lgs n. 42 del 22/01/2004 art. 142 per il vincolo paesaggistico derivante dalla distanza dal mare. Nell'ambito del quale, come si legge dall'attestazione sui vincoli redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico del comune di Nocera Terinese, l'edificazione è subordinata ai dettami di cui all'art. 11 (tomo 4) del Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica (Q.T.R.P.); Non esistono altri vincoli o spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute (**VEDI ALLEGATO N. 7**); Non risultano infine vincoli o oneri dalla consultazione del Piano Strutturale Comunale (PSC).

QUESITO N. 10

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

Nel dare appropriata risposta al quesito avanzato, si è fatto ricorso ad un'indagine completa presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:



VISURE IPOTECARIE (dal 01/01/1989)

A nome del debitore esecutato, sig. ██████████ risultano le seguenti formalità:

➤ **Iscrizione del 30/03/2007 R.G. n. 5770 - R.P. n. 1253**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**;

Pubblico ufficiale **GISONNA MARIA** Rep. 844/614 del 28/03/2007 – annotazione n. 3008 del 08/10/2008 (variazione durata ammortamento) – annotazione n. 3009 del 08/10/2008 (restrizione dei beni);

➤ **Trascrizione del 14/05/2009 R.G. n. 6617 - R.P. n. 4411**

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE;

Pubblico ufficiale **GISONNA MARIA** Rep. 311724/52316 del 04/05/2009;

➤ **Trascrizione del 03/12/2021 R.G. n. 16763 - R.P. n. 13933**

ATTO ESECUTIVO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale **UFF. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME** Rep. 893 del 02/11/2021;

A favore di: Spring SPV s.r.l. sede in Conegliano (TV) – C.F. 05074030262 - **BPER Banca Spa** (già BANCA POPOLARE del Mezzogiorno S.p.A., incorporante di Banca Popolare di Crotone S.p.A) – sede Crotone (KR) via Napoli 60 – C.F. 00093640795;

Contro: ██████████

██████████ – diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

██████████ debitore

ma non datore di ipoteca;

Riferita agli immobili identificati in catasto terreni del comune di Nocera Terinese (cz) al foglio di mappa 32 – particelle 459, 460, 461, 462);

ULTERIORI INFORMAZIONI

L'istituto creditore concede a mutuo ai sensi dell'art. 38 e seguenti e del testo unico in materia bancaria e creditizia (Dlgs 1.09.93 n. 385), di seguito denominato T.U. alla ██████████



██████████ che accetta per se e per i propri aventi causa, in via solidare ed indivisibile tra tutti e ne rilasciano ampia e definitiva quietanza, la somma di euro 2.600.000,00. A garanzia del puntuale ed integrale pagamento del capitale mutuato e dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di mutuo e del regolamento le ██████████ e ██████████ a mezzo del costituito legale rappresentate concedono a favore della banca ipoteca di III grado iscritta in data 30/03/2007 presso la conservatoria di Catanzaro al n. reg. gen. 5770 e reg. part. 1253.

L'ipoteca viene concessa per la somma di euro 5.200.000,00 (euro cinquemilioniducemila) la quale comprende il capitale mutuato di euro 2.600.000,00 (euro duemilioneisecemila) e gli interessi nella misura di 3 annualità. Il garante sig. ██████████ si costituisce fidejussore solidare nei confronti della banca per l'adempimento di qualsiasi obbligazione della parte mutuataria o di chi dovesse subentrare nel suo rapporto con la banca, derivante dal mutuo e da eventuali proroghe. Lo stesso si impegna a garantire tutto quanto dovuto dalla parte mutuataria.

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, per la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale sconta un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% e con il minimo di 200 euro, *“viene calcolata sulla differenza rappresentata dal minor valore tra il credito portato in esecuzione e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile che in genere è sempre inferiore al primo”*. In più occorrono € 59,00 di tassa di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria.

La cancellazione della trascrizione sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00 per ciascuna trascrizione. Nel caso che si occupa, dei beni sottoposti a pignoramento, risultano iscritte n. 2 pignoramenti (una volontaria e una legale).

La cancellazione delle formalità gravanti ammonterebbe dunque ad: € 35,00 + € 59,00 + € 294,00 + € 294,00 + 0,5%* (0,005 * € 2.391.000,00) = € 12.637,00 oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire la cancellazione. Trattasi di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa conservatoria.



QUESITO N. 11

Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

Nel corso dell'espletamento delle operazioni peritali, svariate volte si è fatto appello all'ufficio delle entrate di Catanzaro, allo scopo di ricostruire la cronistoria catastale della massa immobiliare esecutata. Nel contempo si raffrontava la documentazione reperita con quanto accertato nel corso delle ricerche e alla luce dei riscontri eseguiti in fase di sopralluogo. Relativamente alle ispezioni ipotecarie condotte presso l'agenzia delle entrate di Catanzaro allo scopo di coprire il ventennio come si è già relazionato nel precedente "Quesito n. 4".

E' bene ribadire che per le particelle n. 341 - 346 del foglio di mappa 32 del catasto terreni di Nocera Terinese (Cz) sono state rilevate dapprima una **vertenza giudiziale per accertamento di diritti reali** presso il tribunale di Roma con data 19/01/1999 e numero di repertorio n. 44019/98. **Suddetta vertenza, da approfondite ricerche, non risulta essere trascritta e rinnovata.** L'efficacia pertanto giuridica di detta trascrizione **è oggi da ritenersi inefficace, ai sensi dell'art. 2668 bis, comma I, c.c.** per il quale: *"La trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine"*.

In conclusione, quindi, non perdurano dubbi sull'identificazione e corrispondenza tra del bene esecutato, sia in termini di consistenza che per quote di proprietà e diritti reali.

QUESITO N. 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;



RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

Successivamente al giuramento, il sottoscritto si interfacciava con l'ufficio tecnico del comune di Nocera Terinese (Cz), a partire dal 22/03/2022, inoltrando apposita richiesta scritta, al fine di individuare la destinazione urbanistica degli immobili, la sussistenza di eventuali vincoli e la verifica di regolarità urbanistica della serra per la coltivazione di ortaggi. Dal certificato di destinazione urbanistica del vigente PSC è emersa la seguente destinazione urbanistica con i relativi indici di fabbricabilità **(VEDI ALLEGATO N. 7)**:

-----omissis -----

Foglio n°: 32 particella n°: 459 (per l'86% circa), 460, 461 e 462 rientra in zona: **"Zona CT1 - Ambito specializzato turistico ricettivo –Marina 3"** con i seguenti vincoli e prescrizioni:

- ✓ Plafond edificatorio 0,15 mq/mq
- ✓ Indice di fabbricabilità differenziato 0.30 mq/mq

Caratteri morfologici e funzionali

Area pianeggiante, confinante con strada S.S.18, strade comunali e arenile, collegata attraverso viabilità comunale esistente da potenziare.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica della serra destinata alla coltivazione di ortaggi, dallo studio dei documenti reiterati dallo scrivente in seguito ad apposite ricerche non risulta presentato presso gli uffici comunali alcuna D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L. né tanto meno alcune elaborato per sanare difformità. Si ribadisce infine che l'area è sottoposta ai vincoli tutori di cui al D.lgs n. 42 del 22/01/2004 e che eventuale edificazione è subordinata ai dettami di cui all'art. 11 (tomo 4) del Q.T.R.P.

QUESITO N. 13

Riferisca in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

In occasione del sopralluogo è stata accertata la presenza di una serra per la coltivazione di fiori. Per tale manufatto è ammissibile il ricorso alla sanatoria c.d. ordinaria o di regime, già regolata dall'art. 13 della legge 47/85, ora regolata, dal T.U. sull'edilizia, dall'art. 37 commi 4, 5 e 6 (sanatoria di interventi soggetti a semplice D.I.A., S.C.I.A. o semplicemente C.I.L.) e dall'art. 11 (tomo 4) del Q.T.R.P. che disciplina l'eventuale edificazione essendo l'area sottoposta a vincoli tutori di cui al D.lgs n. 42 del 22/01/2004.

Le cifre stimate necessarie all'ottenimento della sanatoria e/o demolizione e smaltimento sono pari a circa 4.000,00 euro fermo restando che l'importo sarà determinato dal competente ufficio tecnico, così come la documentazione da incorporare al fine del perfezionamento della pratica.

QUESITO N. 14

Verifichi se 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 pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

Provare ad aver un approccio con la materia di usi civici¹ è cosa certamente non facile tanto è complessa, si pensa che bisogna riferirsi partendo dalla normativa fondamentale, *legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751- riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno)* e al *R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.*

¹ Gli usi civici rappresentano un **diritto di godimento spettante a una determinata comunità**, gravante solitamente su **fondi rustici (pubblici o privati)** e che si concretizza nel diritto di coltivazione, di caccia, di pascolo o di legnatico. Sono diritti la cui origine risale al medioevo e sono nati per dare un sostentamento vitale alle popolazioni, in un momento storico nel quale la terra rappresentava l'unico elemento dal quale le popolazioni potevano ricavare prodotti necessari per la sopravvivenza.



Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici, altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionali per le liquidazione degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927. Con la Legge Regionale 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare le funzione amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) e conferirne altre ai comuni. Vi è da segnalare che ancora la Regione non risulta abbia emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale, previsto dall'art. 4; **cosicché le competenze e funzioni sembrano ancora incerte e divise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.**

Lo scrivente, per assumere quanto più notizie possibili nel merito dell'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico nelle aree interessate, ha dapprima effettuato una *ricerca informatica sull'oggetto dei decreti dirigenziali e delle delibere di Giunta Regionale e un'analisi in ambiente GIS sul sito <http://geoportale.regione.calabria.it/> (sezione "Navigatore SIRV"/vincoli paesaggistici/beni ex-lege/Usi Civici e Usi Civici geocodificati), non essendo sinora stati approvati l'inventario e la mappatura dei terreni gravati da uso civico di cui agli art.8,9 e 10 della L.R. 18/2007. Dall'analisi non non risulta che vi sia stato accertamento demaniale sui detti terreni.* Successivamente ha comunque inoltrato richiesta tramite PEC:

- del **22 Marzo 2022**, indirizzata all'**Amministrazione comunale di Nocera Terinese – Area Tecnica** – con la quale chiedeva, fra l'altro, - “[...sei siano gravati da livello o usi civico o che siano stati affrancati;...]” (**cf. allegato n. 7**);
- del **01 Ottobre 2022**, indirizzata alla **regione Calabria, Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari - Settore 1 – Affari Generali, Risorse Umane, Servizi Territoriali, Enti Strumentali e Sub-Regionali; Al Dirigente del Servizio 1 – AA.GG., Contenzioso ed Usi Civici, Rapporti con l'Organismo Pagatore regionale, con gli enti strumentali e di Bonifica, Area Centro.(cf. allegato n. 7)**, circa “[...se per il comune di Nocera Terinese in provincial di Catanzaro è stato nominato un perito demaniale”., con planimetria allegata degli identificativi:]”

A seguito dell'istanze succitate, il comune di Nocera Terinese rilasciava, in data 26 aprile 2022, a mezzo PEC, il certificato di destinazione urbanistica in cui relativamente ai



vincoli veniva indicato “3) che il terreno in oggetto non soggiace ai vincoli di cui alla Legge 21/11/2000 n. 353”. *(cfr. allegato n. 7).*

Non avendo l’ufficio chiarito quanto richiesto, provvedevo a trasmettere nuovamente la richiesta e con nota del 02 Dicembre 2022 l’ufficio rilasciata un’attestazione con evidenza del solo vincolo di cui al **Dlgs n. 42 del 22/01/2004**. *(cfr. allegato n. 7).*

Con nota protocollo n. 425195 del 03 Novembre 2022 l’ufficio operativo “**Usi Civici**” del **Dipartimento Agricoltura, Risorse Agroalimentari – Forestazione della Regione Calabria** evidenziava che con “*Decreto n. 6060 del 01/06/2022 sono state fornite a tutti i comuni calabresi le indicazioni operative sulla nomina del PID e sull’espletamento dell’incarico del PID ai sensi della normativa statale e regionale vigente*”. *(cfr. allegato n. 7).* Appare rilevante evidenziare che nell’ambito dei link forniti per la disamina del decreto citato non si evince la nomina da parte del commune di Nocera Terinese (Cz) di alcun perito demaniale.

A questo punto ha ritenuto di completare la relazione, sottoponendo alla valutazione del G.E. le risultanze ad oggi acquisite, consapevole, suo malgrado, di non aver potuto rispondere esaurientemente al quesito, atteso che **non esiste una verifica o accertamento demaniale recente che possa dar conto della natura giuridica del suolo**. Fa presente inoltre che data la delicatezza dell’istituto degli Usi Civici e gli eventuali risvolti circa la presenza o meno del diritto, ha provveduto a segnalare ai funzionari dell’Ente Comunale della comunicazione ricevuta dalla Regione nonché a sollecitare l’avvio della procedura per la nomina del Perito Demaniale **al fine di conoscere l’esistenza e l’estensione di tali diritti**.



QUESITO N. 15

Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di indagine; nel caso specifico si tratta di monetizzare un lotto costituito da 4 corpi fondiari ubicati in località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese con destinazione prevalente **"Zona CT1 - Ambito specializzato turistico ricettivo – Mrina 3.**

Per ottenere i valori cercati, si deve indagare a fondo il mercato dove gli immobili sono ubicati ed individuare beni simili a quello oggetto di stima compravenduto negli ultimi anni nella stessa zona.

Il metodo estimativo adottato è quello diretto che si basa su un sistema ipotetico-deduttivo dimostrabile, e allo stesso tempo verificabile, ossia consiste nel costruire una scatola comparativa multi-parametrica di elementi caratterizzanti nei quali inquadrare con certezza il bene oggetto di indagine.

La stima come fondamento logico della valutazione la comparazione tra l'immobile investigato ed altro di prezzo noto con caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche simili, passando alla valutazione delle stesse e sfruttando la metodologia si arriva ad attribuire un valore al bene oggetto di indagine.

Il metodo estimativo basandosi, come detto sul principio della comparazione, prevede la rilevazione di dati che offriranno un valore di stima tanto più preciso quanto più grande sarà il campione investigato.



Nello stabilire il valore dei cespiti oggetto di espropriazione forzata, si sono vagliate le risultanze di svariate indagini condotte presso altrettanti agenzie immobiliari, allo scopo di individuare e reperire quanti più possibile immobili simili e dati economici, attinenti per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello in esame.

I risultati ottenuti sono stati successivamente confrontati dagli atti di compravendita di beni simili per recenti compravendite a seguito di ricerca sulla banca digitale Strimatrix per acquisiti presso gli studi notarili dei quali si allega copia (**VEDI ALLEGATO X**).

Il procedimento di stima adottato è il Market Comparison Approach (MCA) che a livello internazionale forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.

Esso è basato sulla rilevazione reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti (**MARCO SIMONOTTI, METODI DI STIMA IMMOBILIARE, 2006 DARIO FLACCOVIO EDITORE**).

Il MCA si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevanti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Il procedimento può essere impiegato nelle stime di mercato di singoli immobili, o di complessi di immobili e nella stima su larga scala anche per i fini fiscali.

Il MCA si fonda su coerenti premesse estimative, su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento metodologico, condotto sistematicamente e sulla dimostrazione dei risultati (**SIMONOTTI, OP. CIT**).

La prova documentale era rappresentata dalle compravendite di immobili simili concluse sul mercato. Considerando utili le compravendite di altri immobili simili, (chiamati comparables) a quello da stimare (detto subject) si è quindi intrapresa la strada che ha reso possibile il progresso delle stime immobiliari, tanto che negli stati uniti si parla oggi di industria delle valutazioni, su queste basi, la Appraisal institute è una delle prime scuole di formazione nel campo delle valutazione e di divulgazione della metodologia di stima moderna.



Questo ha permesso la stesura di standard operativi legati alla prassi professionale (best practice) consistenti in norme internazionali Standardizzate e riconosciute (International valuation standard – IVS).

La loro origine e il costante legame con l'attualità inducono nel tempo aggiornamenti, revisioni e modifiche in accordo con l'evoluzione del settore professionale (**RINDINELLA, IL MARKET COMPARISON APPROACH NELLA PRATICA ESTIMATIVA 2012**).

La carente disponibilità di dati di mercato e l'assenza di banche dati immobiliari che fossero riconosciute dai più come incontrovertibili ha ritardato l'applicazione del MCA nel nostro paese, tuttavia nonostante tali ostacoli, i periti valutatori e gli operatori di mercato immobiliare, riconoscono che questo procedimento di stima rappresenta, come dimostrato negli USA e nei paesi più avanzati nel settore delle valutazioni immobiliari, una svolta verso stime immobiliari maggiormente puntuali e soprattutto documentate (Rindinella, opp. Cit.).

Questo procedimento, d'altronde, è stato ripreso nel MOSI – dall'agenzia del territorio con alcuni importanti adattamenti e utilizzato dall'agenzia delle entrate come unico modello per le stime comparative dirette ai fini di accertamento fiscale del valore degli immobili.

Il MCA è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di pressioni che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può quindi procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in sima, il subject e gli immobili di confronto, i comparables (Benvenuti 2013).

La stima attraverso il MCA si ottiene attraverso le seguenti fasi (Gallerani, Manuale di Estimo 2011):

- 1) Adattamento dei valori rilevati in funzione delle caratteristiche specifiche e significative che differenziano l'immobile da stimare da quelli presi a riferimento;



- 2) Determinazione del valore medio ordinario per unità di consistenza;
- 3) Moltiplicazione del valore medio ordinario determinato per la consistenza dell'immobile da stimare;

Nel caso in cui la comparazione si svolga nell'ambito di una stretta omogeneità, la prima fase può essere del tutto trascurata e si può passare direttamente alla seconda e alla terza. Nel caso invece, si riscontri una certa eterogeneità, i prezzi di mercato (Già aggiustati in relazione alle modalità di pagamento e alla data di stima), devono essere adattati al caso di stima per tenere conto dell'incidenza delle variabili estrinseche ed intrinseche che li differenziano dal bene da stimare (Gallarani, op. cit).

La stima mediante il MCA prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti da prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi si in termini percentuale che in termini di valore (Simonetti, op. cit).

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA le cui fasi principali sono le seguenti:

- 1) Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc);
- 3) Scelte delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- 4) Compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- 5) Stima dei prezzi marginali (adjustments);
- 6) Redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grids);
- 7) Sintesi valutativa (Riconciliation) e presentazione dei risultati.

Le fasi dell'1 alla 3 riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche, le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.



L'analisi del segmento di mercato immobiliare si sviluppa sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (pivot), rilevando i parametri del segmento ed in particolare quelli quantitativi necessari ai fini della stima.

L'analisi del segmento di mercato si svolge sui dati della scheda di rilevazione del segmento. La rilevazione dei dati immobiliari completi si svolge con l'impiego della scheda di rilevazione e la compilazione degli allegati (Simonotti. Op. cit).

Il criterio di scelta delle caratteristiche immobiliari si basa:

- ✓ Sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima;
- ✓ Sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai venditori nel segmento di mercato;
- ✓ Sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto simili e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare in seno al campione estimativo considerato;

La scelta delle caratteristiche da introdurre nel MCA è legata principalmente alle caratteristiche prese in considerazione dai compratori e dai veditori nel particolare segmento perché si intende:

- a. Stabilire una condizione di verosimiglianza con le scelte compiute dai soggetti e dagli operatori del mercato;
- b. Simulare fedelmente il meccanismo di mercato in rapporto alle aspettative dei contraenti;
- c. Rendere plausibile la stima nelle fasi di svolgimento, nell'interpretazione e nella dimostrazione dei risultati;

La misura delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecnico-economiche nella scala di misura cardinale;

Più complessa è di solito la misura delle caratteristiche qualitative nella scala nominale e nella scala ordinale;

Le caratteristiche qualitative non ordinabili si misurano assegnando i valori 0 e 1 (variabili dicotomiche), rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica oppure convenendo di assegnare 0 a una e 1 all'altra di due diverse modalità.

Per le caratteristiche qualitative ordinabili, la misura può essere ottenuta con l'impiego della scala a punteggio.



Per tutte le caratteristiche qualitative si definiscono i relativi nomenclatori. Vi è una circostanza nella quale una caratteristica non può entrare nel MCA: quando non presenta variazione nell'ammontare nell'ambito degli immobili di confronto e dell'immobile da stimare. Poiché si tratta di analisi quantitativa dei dati, occorre fare presente che la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mira a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche; di conseguenza, può essere necessario ricorrere a caratteristiche strumentali definite al solo fine delle analisi.

L'esempio tipico di caratteristica strumentale è la caratteristica proxy, che ha la funzione di svolgere il ruolo di un'altra o di altre caratteristiche con la quale o con le quali presenta una correlazione.

Un esempio di caratteristica proxy può essere rappresentato dal contratto di compravendita per la fase del ciclo di mercato immobiliare.

Quindi una caratteristica può divenire proxy dell'altra che non figura nell'MCA essendo rappresentata per procura dalla prima (Simonetti, op. cit.)

Dopo aver spiegato la metodologia di stima si passa ora alla valutazione dei cespiti pignorati, componenti un lotto unico tenendo conto dai dati metrici scaturiti dal rilievo in sito dalle osservazioni di misura, dalla successiva rappresentazione grafica e dalle elaborazioni di calcolo per i vari accessori.

LOTTO 1: Foglio di mappa n. 32, Particella n. 459, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 1, are 25 centiare 60 – RD. euro 0,66 – RA. euro 0,13;
 Foglio di mappa n. 32, Particella n. 460, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 1, are 33 centiare 10 – RD. euro 0,85 – RA. euro 0,17;
 Foglio di mappa n. 32, Particella n. 461, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 77 centiare 75 – RD. euro 1,85 – RA. euro 0,92;
 Foglio di mappa n. 32, Particella n. 462, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 70 centiare 25 – RD. euro 1,76 – RA. euro 0,88;

Il lotto si compone da quattro particelle identificate in località Marina De Luca in catasto terreni del comune di Nocera Terinese (Cz) la cui estensione è complessivamente pari a ha 4 are 06 ca 70; I cespiti presi a paragone risultano essere ubicati nella Marina di Nocera Terinese (Cz) in zone limitrofe al bene oggetto di stima (**VEDI ALLEGATO 1**).



Pertanto, è stato possibile identificare altri immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Non solo ma l'indirizzo produttivo degli immobili indagati "offerte" sul mercato si rivolgono ad una casistica commerciale diffusa per cui è stato possibile ottenere dei valori unitari accettabili ed utilizzabili.

È stato necessario quindi, selezionare tra le svariate offerte, quelle che anche per ubicazione e destinazione finale fossero compatibili con i cespiti in esame.

Dalle ricerche effettuate sono stati selezionate alcune compravendite (atti di compravendita immobiliare, in quanto è importante con la stima mediante MCA il prezzo di mercato) dei quali di seguito sono indicate le informazioni più rilevanti:

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE (m ² /tot)	PREZZO RICHIESTO (€/tot)	VALORE UNITARIO
Compravendita 6 maggio 2021 - rep. 2152 racc. 1635, Trascritto Catanzaro il 12/05/2021 R.G.6242	8.170 m ²	39.625,00 €	4,85 €/m ²
Compravendita 27 settembre 2019 - rep. 110773 racc. 41865	17.942 m ²	46.000,00 €	2,56 €/m ²
Compravendita 25 ottobre 2019 - rep. 110854 racc. 41926, Reg. Lamezia Terme il 13/11/2019 n. 4054 Ser. 1T	3804 m ²	34.500,00 €	9,07 €/m ²
Compravendita 25 ottobre 2016 - rep. 107389 racc. 39268, Reg. Lamezia Terme il 26/10/2016 n. 3275	56.360 m ²	230.000,00 €	4,08 €/m ²

I valori sopra esposti sono stati ritenuti compatibili sia per la tipologia di bene che per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche per il metodo di stima mediante MCA, si può passare dunque alla fase successiva:

Definizione delle caratteristiche;

- Ubicazione (UBI): misurata con una scala dicotomica (2-1-0; 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa;
- Accessibilità (ACS): mira rappresentare la facilità di accesso al cespite: misurata con una scala dicotomica (2-1-0; 2 = ottima; 1 = buona/media; 0 = scarsa;
- Data (DAT) anni calcolati retroattivamente a partire dal momento della stima;
- Vincolo paesaggistico (VIN. PAES.) quale limitazione al godimento del bene;



FASE 1	TABELLA DEI DATI					
		Unità A	Unità B	Unità C	Unità D	Soggetto
	PRZ (€)	39.625,00 €	46.000,00 €	34.500,00 €	230.000,00 €	?
	DAT (mesi)	22	41	40	76	0
	SUP (mq)	8170	17942	3804	56360	40670
	UBI	1	1	1	2	2
	ACS	1	0	0	2	2
	VIN. PAES.	1	0	0	2	2

Come più volte spiegato la stima mediante il Market Comparison Approach, consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercati noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Analisi dei prezzi marginali

I prezzi sono aggiornati al momento di stima utilizzando i numeri indici per le famiglie di operai e di impiegati, pubblicati dall'ISTAT, in mancanza di dati statistici e di altre informazioni relative al mercato immobiliare della zona, secondo la seguente relazione:

Anno	gen.	feb.	mar.	apr.	mag.	giu.	lug.	ago.	set.	ott.	nov.	dic.	Media annua
2016	99,7	99,5	99,6	99,6	99,7	99,9	100,0	100,2	100,0	100,0	100,0	100,3	99,9
2017	100,6	101,0	101,0	101,3	101,1	101,0	101,0	101,4	101,1	100,9	100,8	101,1	101,0
2018	101,5	101,5	101,7	101,7	102,0	102,2	102,5	102,9	102,4	102,4	102,2	102,1	102,1
2019	102,2	102,3	102,5	102,6	102,7	102,7	102,7	103,2	102,5	102,4	102,3	102,5	102,6
2020	102,7	102,5	102,6	102,5	102,3	102,4	102,3	102,5	101,9	102,0	102,0	102,3	102,3
2021	102,9	103,0	103,3	103,7	103,6	103,8	104,2	104,7	104,5	105,1	105,7	106,2	104,2
2022	107,7	108,8	109,9	109,7	110,6	111,9	112,3	113,2	113,5	117,2	117,9	118,2	112,6
2023	118,3												

Il prezzo medio della superficie complessiva è pari a:

$$P_{SUP} = \frac{PRZ}{SUP} \qquad P^* = P_0 + P_0 \cdot \left(\frac{NI^a - NI^p}{NI^a} \right)$$

Dove P è il prezzo aggiornato al momento di stima, P₀ è il prezzo di compravendita, NI^a è il numero indice relativo al mese rispetto al quale è stato effettuato l'aggiornamento, NI^p è il numero indice relativo al mese in cui è avvenuta la compravendita. Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie complessiva del bene.



Il prezzo marginale della superficie complessiva del cespite può essere rappresentato dai minori prezzi medi calcolati, per il fatto che la curva del prezzo marginale giace al di sotto della curva del prezzo medio che, quindi, rappresenta una sovrastima del prezzo marginale per qualsiasi livello della superficie.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, ossia, rappresentano idealmente i prezzi che avrebbero rappresentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima, salvo in questo caso che per l'ubicazione e per l'accessibilità.

FASE 2	PREZZI MARGINALI		
	p. data A	39.625,00 €	
	p. data B	46.000,00 €	
	p. data C	34.500,00 €	
	p. data D	230.000,00 €	
	p. sup A	4,85 €	
	p. sup B	2,56 €	
	p. sup C	9,07 €	
	p. sup D	4,08 €	
p. SER	4,3%		

Prezzo marginale (UBI e ACS)

Indica lo scostamento del prezzo marginale pari al 4,3%

Sistema di stima

FASE 3	TABELLA DEI DATI				
		<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>
	PRZ (€)	39.625,00 €	46.000,00 €	34.500,00 €	230.000,00 €
	DAT (mesi)	22	41	40	76
	SUP (mq)	8170	17942	3804	56360
	UBI	1	1	1	2
	ACS	1	0	0	2
	VIN. PAES.	2.748,01 €	95.729,57 €	-168.852,52 €	34.029,45 €
Totale	197.251,99 €	104.270,43 €	368.852,52 €	165.970,55 €	



Il sistema mira a stimare il valore di mercato degli immobili de quo e dei prezzi marginali dell'ubicazione dell'accessibilità.

Si basa sul confronto (in termini di punteggio) delle caratteristiche anzidette, svolgendo poi delle operazioni matriciali.

Nel caso specifico il sistema di stima è composto dai seguenti elementi:

$$D_d = \begin{bmatrix} 1 & (1-1) & (1-1) \\ 1 & (1-1) & (0-1) \\ 1 & (2-1) & (1-1) \end{bmatrix} \quad \hat{p} = \begin{bmatrix} V_S \\ P_{UBI} \\ P_{ACS} \end{bmatrix} \quad P = \begin{matrix} 197.251,99 \text{ €} \\ 104.270,43 \text{ €} \\ 368.852,52 \text{ €} \\ 165.970,55 \text{ €} \end{matrix}$$

In cui \hat{p} è il vettore dei prezzi ricercati, D_d è la matrice delle caratteristiche confrontate e P è il vettore dei prezzi corretti anzi determinati.

La soluzione, ovvero, il vettore dei prezzi, è fornita risolvendo il sistema:

$$\hat{p} = D_d^{-1} \times P$$

In cui D_d^{-1} rappresenta la matrice inversa.

MATRICE INVERSA DELLE CARATTERISTICHE		
0,00	0,00	0,00
-1,00	1,00	0,00
1,00	0,00	-1,00

In particolare dunque, la risoluzione del sistema ha fornito i seguenti risultati:

VETTORE PRZ CORRETTI	VETTORE PRZ CORRETTI
Prezzo marg. SOG	209.043,30 €
Prezzo marg. A	197.251,99 €
Prezzo marg. B	104.270,43 €
Prezzo marg. C	368.852,52 €
Prezzo marg. D	165.970,55 €

VETTORE PRZ RICERCATI	VETTORE PRZ RICERCATI
Prz. SOGG.	209.043,30 €
Prz. VIN. PAES	-4.521,65 €
Prz. ACS/UBI	2.260,82 €



Verifica

L'attendibilità del risultato ottenuto con il MCA si verifica con la stima monoparametrica riferita alla superficie del lotto.

I prezzi totali sono aggiornati alla data di stima ed il valore di stima del bene de quo è pari a:

$$V_S = \frac{\sum_{k=1}^n P_k}{\sum_{k=1}^n (SUP_k)} (SUP_S)$$

Con P_k rappresentante i prezzi rivalutati rispetto la data della stima, precisando che il pedice K indica gli immobili presi in raffronto e il pedice S il soggetto.

Si ottiene, dunque:

FASE 4	STIMA MONOPARAMETRICA					
		A	B	C	D	Soggetto
	PRZ (€)	39.625,00 €	46.000,00 €	34.500,00 €	230.000,00 €	—
	P. RIV	41.328,88 €	47.978,00 €	35.983,50 €	239.890,00 €	—
	SUP (mq)	8170	17942	3804	56360	40670
	PREZZO DEL SOGGETTO					
213.268,10 €						
VERIFICA ERRORE PERCENTUALE						
0,02						

Allo scopo di assicurare la veridicità del valore di stima computato, si deve fare un controllo dell'errore commesso, il quale, deve essere minore uguale a 5% per essere considerata valida l'analisi condotta. Nel caso in esame e% è pari al 2% dunque il risultato è attendibile.

Conclusione

Il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima, fornito col metodo MCA è pari, dunque, a **209.000,00 €** (euro duecentonovemila,00) valore arrotondato.



QUESITO N. 16

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta;

RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO

Qualità dell’immobile: Piena proprietà di alcuni suoli a destinazione **"Zona CTI - Ambito specializzato turistico ricettivo –Marina 3"** identificati in località Marina De Luca in catasto terreni del comune di Nocera Terinese (Cz) la cui estensione è complessivamente pari a ha 4 are 06 ca 70; I cespiti sono costituiti da un unico corpo fondiario sono fruibili da un accesso che li collega al Km 356 VII con la Strada Statale 18 Tirrena Inferiore. I beni pignorati sono inoltre serviti al suo interno da viabilità interna che costeggiando la Strada Statale 18 li collega alle strade comunali di Contrada Salice e di via del Mare.

Composizione: Il lotto in esame è frapposto tra un’area a vocazione turistica quale il lungo Mare di Nocera Terinese nella porzione posta a sud, e le colture agricole specializzate a cipolla nella porzione posta a nord ove prevale il contesto produttivo agricolo. I suoli sono di natura e tessitura franco-sabbiosa e l’esposizione è pianeggiante. Nella porzione settentrionale è presente una serra e il deposito di materiale agricolo che dovrà essere sgomberato dall’acquirente all’asta.

Proprietà: I suoli appartengono al soggetto esecutato in regime di separazione dei beni per averlo acquistato con Atto del 04/05/2009 a rogito della dott.ssa GISONNA LEUCIO con sede in RENDE (CS) Repertorio n. 311724 ASSEGNAZIONE e Nota presentata con Modello Unico 4411.1/2009 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 14/05/2009.

Possesso: I terreni pur essendo nella disponibilità dell’esecutato sono attualmente in coltura a cipolla da persone non autorizzate dall’esecutato.

Ubicazione: Località Marina De Luca del comune di Nocera Terinese (Cz);



Individuazione catastale: I suoli esegutati sono censiti in catasto terreni del comune di Nocera Terinese (Cz) al **Foglio di mappa n. 32, Particella n. 459**, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 1, are 25 centiare 60 – RD. euro 0,66 – RA. euro 0,13; **Foglio di mappa n. 32, Particella n. 460**, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 1, are 33 centiare 10 – RD. euro 0,85 – RA. euro 0,17;

Foglio di mappa n. 32, Particella n. 461, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 77 centiare 75 – RD. euro 1,85 – RA. euro 0,92;

Foglio di mappa n. 32, Particella n. 462, comune Nocera Terinese (Cz), catasto terreni, incolt. prod., classe 2, ettari 1 are 70 centiare 25 – RD. euro 1,76 – RA. euro 0,88;

Confini: Nord → Contrada Salice; Est → SS 18; Sud → Via del Mare; Ovest → Spiaggia; I beni sono identificabili alle seguenti coordinate UTM WGS84: 596264 – 4319424

Iscrizione e Trascrizioni da Cancellare: ipoteca volontaria in data 30/3/2007 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catanzaro (CZ) al n. reg. gen. 5770 e al n. reg. part. 1253 sugli immobili di proprietà della terza datrice di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED] I beni concessi in garanzia dalla [REDACTED] [REDACTED] sono stati assegnati al Sig. [REDACTED] con atto 4/5/2009 a rogito Notaio Dott. Leucio Gissona di Cosenza n. Rep 311724 e n. Racc. 52316, trascritto in data 14/05/2009 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Catanzaro al n. reg. part. 4411 e n. reg. gen. 6617 a favore della Banca Popolare di Crotone S.p.A.;

Spese di cancellazione: La cancellazione delle formalità gravanti ammonterebbe dunque ad: € 35,00 + € 59,00 + € 294,00 + € 294,00 + 0,5%* (0,005 * € 2.391.000,00) = € 12.637,00 oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire la cancellazione;

Regolarità edilizia: Sul fondo è posta una serra per la coltivazione di piante e ortaggi avente copertura con materiale deformabile altezza < a 4,5 m rispetto al piano di campagna il cui intervento edilizio rientra nell'art. 2 comma 3 del Regolamento regionale 20/2020 quale intervento Privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità fermo restando quanto stabilito dal D.lgs 22/01/2004 n. 42. Il manufatto in assenza di titoli abilitativi presso l'ufficio urbanistico dovrà essere sanato oppure rimosso;



Valore a base d'asta: Il valore complessivo del bene, per l'intero dei quattro corpi fondiari, è pari a **209.000,00 € (euro duecentonovemila,00).**

Si precisa che nella somma indicata non sono incluse le spese di sanatoria e/o rimozione e smaltimento del manufatto.

QUESITO N. 17

*Estragga reperto fotografico – **in formato pdf e formato j.peg** – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

Il sottoscritto alla presente un dettagliato repertorio fotografico dello stato dei luoghi, sia cartaceo a colori che in formato digitale (**ALLEGATO N. 4**).

Sperando di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rassegno la presente relazione, restando comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Allego alla presente quale parte integrante la seguente documentazione:

- Allegato n. 1: VISURE CATASTALI;
- Allegato n. 2: VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI;
- Allegato n. 3: ELABORATI CARTOGRAFICI;
- Allegato n. 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- Allegato n. 5: TITOLI DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE;
- Allegato n. 6: VERBALE DI SOPRALLUOGO E DELEGA;
- Allegato n. 7: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E ATTESTAZIONE DEI VINCOLI INIBITORI;
- Allegato n. 8: CERTIFICATO DI MATRIMONIO;
- Allegato n. 9: TITOLI DI PROPRIETA' INDAGINE DI MERCATO;

Lamezia Terme li, 13/03/2023

Il C.T.U.

Dott. For. Adriano GANINO

