

**TRIBUNALE DI CATANZARO**

**Prima Sezione Civile  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva n. 39/2023 r.g.espr.**

**GROGU S.P.V. S.R.L.**

contro

**Sigg. “OMISSIS” e “OMISSIS”**

**Giudice dell’Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara**

Custode Giudiziario Avv. LARUSSA Carlo Maria

**RELAZIONE DI STIMA**

**Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3, Lotto 4**

*Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa  
Iscritto all’Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559  
Iscritto all’Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969  
C.F. PRCRSO75H57C352S  
P. Iva 03101700791*

*Cellulare: 320.4009443  
pec: [rosa.procopio@archiworldpec.it](mailto:rosa.procopio@archiworldpec.it)*

Premessa.	pag.	5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	8
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	9
<b>INDICE</b>		
<b>1. Risposta 1° quesito:</b> identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	10
<b>1.1 Confini.</b>	pag.	13
<b>1.2 Descrizione del bene.</b>	pag.	15
<b>2. Risposta 2° quesito:</b> il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	23
<b>3. Risposta 3° quesito:</b> lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	24
<b>4. Risposta 4° quesito:</b> il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	25
<b>5. Risposta 5° quesito:</b> al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	35
<b>6. Risposta 6° quesito:</b> in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	36
<b>7. Risposta 7° quesito:</b> l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello		

---

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.	pag. 36
<b>8. Risposta 8° quesito:</b> la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag. 38
<b>9. Risposta 9° quesito:</b> la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 39
<b>10 Risposta 10° quesito:</b> in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 50
<b>11. Risposta 11° quesito:</b> La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretesato di € 200,00.	pag. 50
<b>12. Conclusioni.</b>	pag. 52

---

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappe catastali. - Visure catastali storiche. - Planimetrie catastali. - Elaborati planimetrici.
- Allegato C	- Atto di matrimonio. - Risposta Agenzia delle Entrate in merito ai contratti. - Visure ai Registri Immobiliari. - Atti di compravendita. - Atto di usucapione. - Pignoramento. - Trascrizione Pignoramento.
- Allegato D	- Rilievi fotografici. - Rilievi Stato di fatto.
- Allegato E	- Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Zagarise e Sellia Marina. - Atti Autorizzativi Comune di Zagarise e Comune di Sellia Marina. - OMI.

**ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI**

## **PREMESSA.**

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2023 r.g.espr., promossa da GROGU S.P.V. S.R.L. contro i Sigg. "Omissis" e "Omissis", per la valutazione del compendio pignorato.

La sottoscritta C.T.U., prestato il giuramento di rito, accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

*Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:*

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene;*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132 2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che*

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

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

*9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull 'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l 'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,11.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

*Dispo/io olio l'esperto stimatore, all'esito dot necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) (“una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali” e “lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è*

*occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”), disponendo che a tal fine l’esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d’ora l’esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all’espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.*

*Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall’art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. (p.c., (9 depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell’udienza fissata (9 maggio 2024) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti naucoir al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell’udienza, autorizzando le parti a depositare il medesimo dien note sll relione, perché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all’udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.*

*Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l’espletamento dell’incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.*

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso il compendio pignorato nelle date del 23 settembre e 3 febbraio (primo sopralluogo esperito entro il termine previsto - giuramento del 12 settembre 2024) ed ha svolto l’attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise, Ufficio tecnico del Comune di Sellia Marina e Archivio Notarile Distrettuale).

In data 31 dicembre 2023 ha depositato la relazione preliminare, con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) come disposto nell’ordinanza dal Sig. Giudice.

**Si rappresenta che il Comune di Zagarise e Sellia Marina hanno concluso solo recentemente la consegna dei documenti richiesti**, in seguito ad accesso atti con lettera a mezzo pec e recandomi in più occasioni presso i diversi Uffici Tecnici (come da verbale accesso agli atti e documentazione in Allegato A ed E).

Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

### **CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C..**

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c..

In atti é presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 02/05/2023, riferita agli immobili oggetto di pignoramento a tutto il 28/04/2023 di proprietà dei Sigg. “Omissis” e “Omissis” per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 04/04/2023, rep. 1164, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 28/04/2023 ai nn. R.G. 6792 e R.P. 4755, è riferita a tutti gli immobili oggetto di pignoramento contro i Sigg. “Omissis” e “Omissis” (per i diritti per i diritti pari ad 1/1 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale).

Dalla lettura degli atti di provenienza e dall'estratto dell'atto di matrimonio, acquisiti dalla scrivente (Allegato C), emerge che i Sigg. “Omissis” e Sig.ra “Omissis” hanno acquistato gli immobili in qualità di coniugi in regime di comunione legale dei beni (atto di matrimonio del 19/08/1979). Si rileva che, in riferimento all'immobile sito in Sellia Marina (foglio 18, part. 280, sub 2), lo stesso è pervenuto con sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Catanzaro in data 11/02/2002, rep. 645, e trascritta a favore del Sig. “Omissis” per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Inoltre, sono stati effettuati gli aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie di tutti i beni di interesse alla data odierna (Allegato C).



## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.**

Preliminarmente, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, sono state estratte le porzioni di mappa, le planimetrie e le visure catastali al fine di individuare i beni da stimare per il successivo sopralluogo tecnico.

Pertanto, in data 23 settembre 2023, alle ore 10.30, come stabilito e comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e pec, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di interesse. Il pignoramento riguarda diversi immobili siti in Comune di Zagarise, alla via Milano n. 32/A, costituiti da un magazzino (sub 3 - adibito ad abitazione) posto al piano terra di un fabbricato condominiale ad uso residenziale e da due appartamenti (sub 11 e 12), di cui uno in corso di costruzione, posti al piano terzo del medesimo fabbricato e da altro immobile sito in Comune di Sellia Marina, alla traversa prima di viale delle Dalie, costituito da un appartamento sviluppatosi al piano terra e primo.

Alla data e ora stabilita era presente il Sig. "Omissis" e la Sig.ra "Omissis", in qualità di debitori esecutati, i quali dichiaravano che l'appartamento dagli stessi occupato e oggetto di pignoramento (appartamento sub 12 del fabbricato condominiale in Zagarise) costituisce la loro abitazione principale, l'Avv. "Omissis" in qualità di procuratore dei debitori e l'Architetto "Omissis" in qualità di C.T.P.. Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice si effettuava rilievo metrico e fotografico degli immobili, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli. Nello specifico sono stati visionati tutti gli immobili costituenti l'intero compendio e veniva effettuato rilievo metrico e fotografico accertando ogni elemento ritenuto utile.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa eventuale certificazione delle caldaie esistenti ed eventuale APE. A tal proposito il C.T.P. si riservava di fornire i detti documenti al momento non prontamente visionabili.

Alle ore 11.30, concluse le operazioni di sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti.

In data 3 febbraio 2024 alle ore 10.30, come stabilito e comunicato alle parti, in seguito all'acquisizione di parte dei documenti tecnico-amministrativi presso gli Uffici Tecnici, la sottoscritta

si è portata presso gli immobili siti in Comune di Zagarise al fine di verificare aspetti relativi alla conformità urbanistica. Al sopralluogo era altresì presente il Sig. “Omissis” con il proprio C.T.P. Arch. “Omissis”. Alle ore 12.15, concluse le operazioni di sopralluogo veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti.

Tutto quanto sopra, sono state avviate le ricerche finalizzate a reperire i documenti necessari alla redazione della relazione tecnica estimativa finale, con accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, Archivio Notarile Distrettuale, Uffici preposti del Comune di Zagarise e Sellia Marina.

## **Beni siti nei Comuni di Zagarise e Sellia Marina**

### **1. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI.**

#### **Beni siti nel Comune di Zagarise:**

- 1. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata a magazzino posta al piano terra di un fabbricato condominiale sito in via Milano n.32/A, Comune di Zagarise (foglio 17, particella 319, sub 3, piano terra).
- 2. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare, in corso di costruzione, destinata ad abitazione posta al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in via Milano n.32/A, Comune di Zagarise (foglio 17, particella 319, sub 11, piano terzo).
- 3. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terzo di un fabbricato condominiale sito in via Milano n.32/A, Comune di Zagarise (foglio 17, particella 319, sub 12, piano terzo).

#### **Bene sito nel Comune di Sellia Marina:**

- 4. Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad una unità immobiliare destinata ad abitazione posta al piano terra e primo di un complesso immobiliare, sita in traversa prima di viale delle Dalie, Comune di Sellia Marina (foglio 18, particella 280, sub 2, piano terra e primo).

**Le unità immobiliari** oggetto di pignoramento **ai nn. 1, 2, 3**, sono identificate al Catasto Urbano del **Comune di Zagarise** come di seguito specificato.

1. foglio 17, particella **319**, sub **3**, categoria C/2, classe 2, consistenza 110 mq, superficie catastale totale 141 mq, rendita euro 130,66, via Milano n. 32/A piano terra.
2. foglio 17, particella **319**, sub **11**, categoria F/3, località Orto della Valle, interno 3, piano terzo (oggi via Milano n.32/A).
3. foglio 17, particella **319**, sub **12**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 126 mq, totale escluse aree scoperte 118 mq, rendita euro 183,34, via Milano n. 32 scala A, interno 4 piano terzo.

**Intestati:**

- “Omissis”, nato a Zagarise (CZ) il 18/12/1947, proprietario per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, debitore esecutato.
- “Omissis” nata a Zagarise (CZ) il 15/03/1958, proprietaria per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, debitore esecutato.

**L'unità immobiliare** oggetto di pignoramento **al n. 4** é identificato al Catasto Urbano del Comune di **Sellia Marina** come di seguito specificato.

4. foglio 18, particella **280**, sub **2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 81 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita euro 284,05, traversa prima di viale delle Dalie piano terra e primo.

**Intestato:** “Omissis”, nato a Zagarise (CZ) il 18/12/1947, proprietario per 1/1.



Fig. 1 - IMMOBILI SITI IN ZAGARISE - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).



Fig. 2 - IMMOBILE SITO IN SELLIA MARINA - STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps).



Fig. 3 - IMMOBILI SITI IN ZAGARISE - STRALCIO CATASTALE.



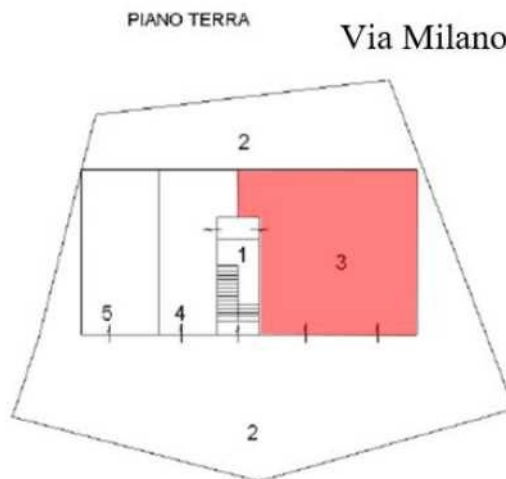
Fig. 4 - IMMOBILI SITI IN SELLIA MARINA - STRALCIO CATASTALE.

**Gli edifici in cui sono ricompresi gli immobili pignorati non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata** come emerso dalla lettura degli atti di compravendita e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Zagarise e Sellia Marina.

## 1.1 CONFINI.

**Immobili siti in Comune di Zagarise foglio 17, part. 319, sub 3, 11 e 12.**

**Il magazzino (sub 3)** posto al piano terra del fabbricato condominiale di via Milano, libero su tre lati, confina con il vano scala condominiale (sub 1), unità immobiliare di altrui proprietà e area pertinenziale (sub 2)



**L'appartamento (sub 11)**, in corso di costruzione, posto al piano terzo del fabbricato condominiale di via Milano, libero su tre lati, confina con il vano scala condominiale (sub 1) e con altro appartamento anch'esso oggetto di pignoramento (sub 12).

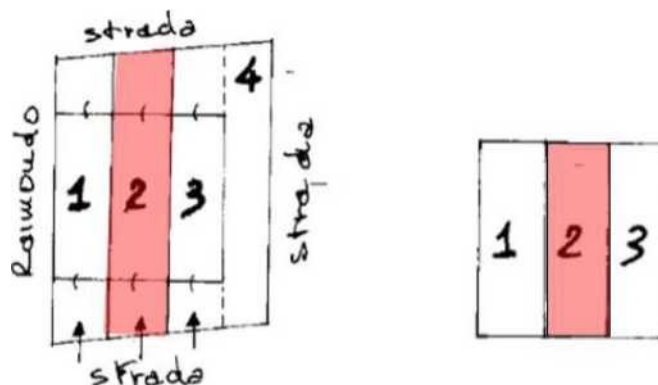
**L'appartamento (sub 12)**, posto al piano terzo del fabbricato condominiale di via Milano, libero su tre lati, confina con il vano scala condominiale (sub 1) e con altro appartamento, in corso di costruzione, anch'esso oggetto di pignoramento (sub 11).





## Immobile siti in Comune di Sellia Marina foglio 18, part.280, sub 2.

L'appartamento (sub 2), posto nel complesso immobiliare in traversa prima di viale delle Dalie, libero su due lati, confina con appartamenti di altrui proprietà (sub 1 e sub 3)



## 1.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

### Immobili siti in Comune di Zagarise, foglio 17, part. 319, sub 3, 11 e 12.

I beni sono ricompresi in un fabbricato condominiale sito in via Milano n.32/A del Comune di Zagarise e sono costituiti da un magazzino sito al piano terra ma adibito ad abitazione, da una unità immobiliare in corso di costruzione sita al piano terzo e da un ulteriore appartamento anch'esso ubicato al piano terzo.

Il fabbricato è costituito da complessivi quattro piani fuori terra (di cui uno sottostrada) oltre un piano sottotetto. Libero su tutti i lati, è dotato di corte esclusiva e risulta in parte in corso di ultimazione.

L'ingresso al piano terra (piano sottostrada) destinato a magazzini avviene dalla parte posteriore del fabbricato ove è collocato anche l'accesso al vano scala. Inoltre, il fabbricato è dotato anche di ulteriore ingresso da via Milano che consente di accedere direttamente ai piani primo, secondo, terzo e sottotetto.

La struttura dell'edificio è del tipo mista, intelaiatura in calcestruzzo armato, muratura esterna rifinita con intonaco cementizio solo in parte tinteggiata di colore bianco. La finitura delle facciate esterne è in normale stato conservativo ad eccezione di alcune porzioni che risultano deteriorate:

in particolare sono stati rilevati dei distacchi dell'intonaco dal cornicione del fabbricato (in corrispondenza delle unità immobiliari oggetto di stima) a causa presumibilmente di una infiltrazione di acque meteoriche.



**Fig. 5 - FOTO FABBRICATO (da via Milano)**



**Fig. 6 - FOTO FABBRICATO da via Milano - BENI SITI IN COMUNE DI ZAGARISE (IN ROSSO UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE SUB 11)**





**Fig. 7 - FOTO FABBRICATO da via Milano - BENI SITI IN COMUNE DI ZAGARISE (IN ROSSO APPARTAMENTO SUB 12)**



**Fig. 8 - FOTO FABBRICATO lato posteriore - BENI SITI IN COMUNE DI ZAGARISE (INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA SUB 3)**



Fig. 9 - 10- FOTO FABBRICATO - BENI SITI IN COMUNE DI ZAGARISE (RAMPA DI INGRESSO AL RETRO DEL FABBRICATO)

**Magazzino posto al piano terra ed identificato con il subalterno 3.** Autorizzato ad uso magazzino/deposito risulta adibito ad abitazione e composto da ingresso cucina/pranzo, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, servizio igienico e cantina/deposito.

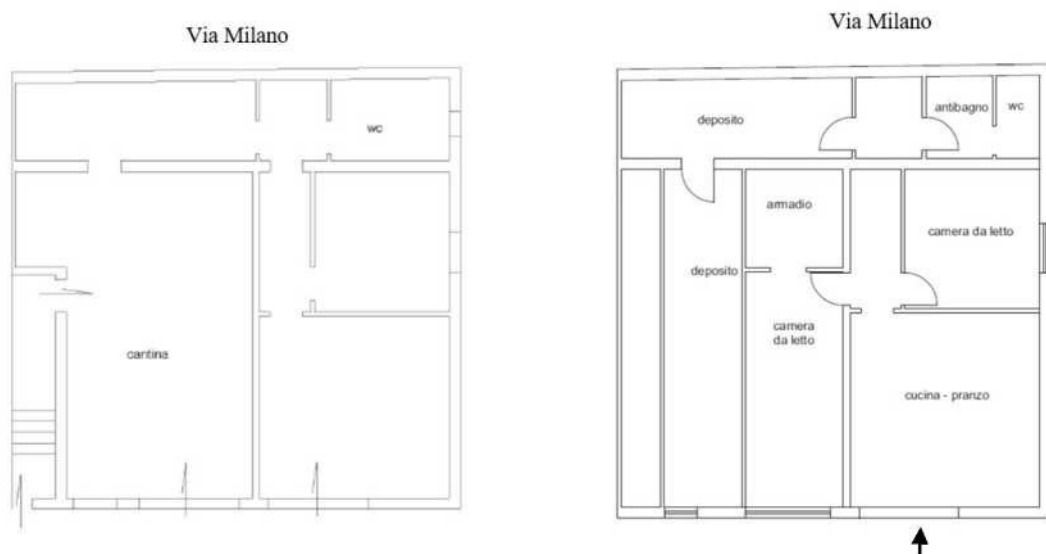
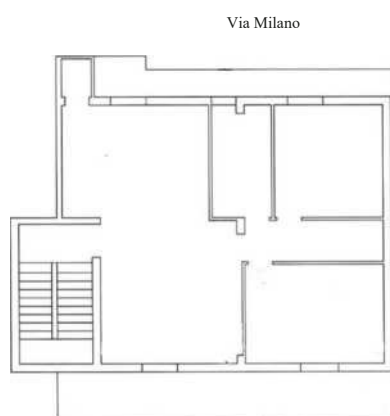


Fig. 11 - Planimetria catastale del magazzino posto al piano terra sub 3 e rilievo stato di fatto.

Il locale presenta pavimento in piastrelle monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in alluminio; la porta di accesso è costituita da una porta in alluminio dotata di ulteriore porta scorrevole in ferro. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico, risulta in normale stato di manutenzione; tuttavia si rilevano macchie di umidità e condensa a carico dei locali ad uso servizio igienico e antibagno a causa anche della mancanza di aera illuminazione dei locali. Si rappresenta che tale unità immobiliare risulta autorizzata quale locale deposito e non possiede i requisiti per l'abitabilità. La planimetria catastale risulta non conforme allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e sono state rilevate altresì difformità edilizie come meglio descritto al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti come indicato al paragrafo 11.

**Unità immobiliare in corso di costruzione posta al piano terzo ed identificata con il subalterno 11.**

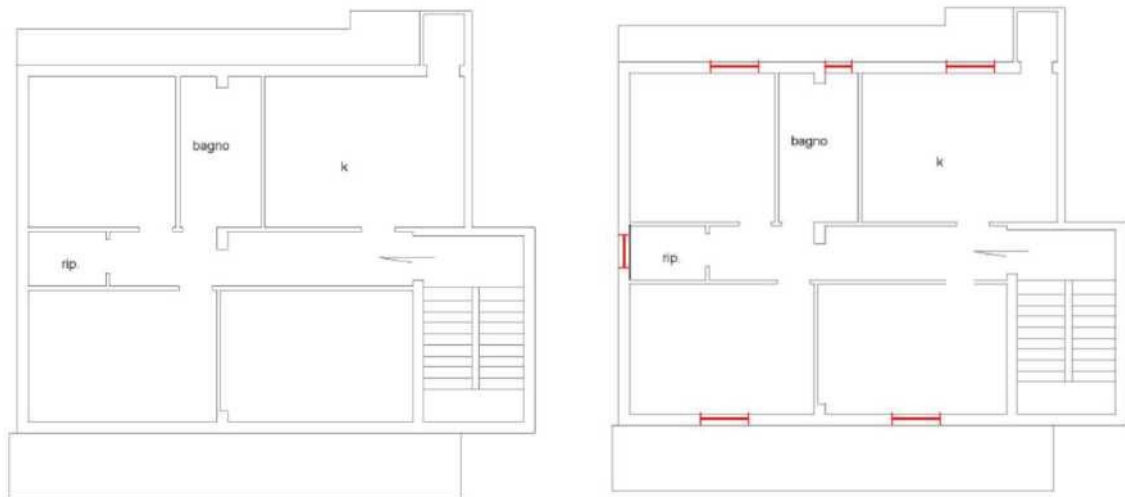
L'immobile risulta in corso di completamento, allo stato rustico, senza finiture; è stata rilevata la presenza di alcuni infissi esterni e un solo vano risulta intonacato e tinteggiato in quanto utilizzato quale sede di associazione (onlus) come meglio specificato al paragrafo 3. Poiché risulta in corso di costruzione non risulta depositata la planimetria catastale; tuttavia, sono state rilevate difformità edilizie come meglio descritto al paragrafo 9. Per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti come indicato al paragrafo 11.



**Fig. 12 - Rilievo stato di fatto dell'unità immobiliare sub 11 in corso di costruzione.**

**Appartamento posto al piano terzo ed identificato con il subalterno 12.** Risulta composto da ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio e balconi.

Via Milano



**Fig. 13 - Planimetria catastale dell'appartamento posto al piano terzo sub 12 e rilievo stato di fatto**

L'appartamento presenta pavimento in piastrelle monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in legno con oscuranti costituiti da tapparelle in pvc.

Il portoncino di ingresso é del tipo blindato. La cucina ed i due servizi igienici presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico, risulta in normale stato di manutenzione.

La planimetria catastale risulta in parte non conforme allo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e sono state rilevate altresì difformità edilizie come meglio descritto al paragrafo 9; per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti come indicato al paragrafo 11.



**Immobile sito in Comune di Sellia Marina, foglio 18, part.280, sub 2.**

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso civile abitazione compresa in un complesso condominiale, a due piani fuori terra, composto complessivamente da tre appartamenti e dotato di corte esclusiva.

La struttura dell'edificio è del tipo mista, intelaiatura in calcestruzzo armato, muratura esterna rifinita con intonaco cementizio tinteggiata di colore bianco. La finitura delle facciate esterne è in normale stato conservativo ad eccezione di alcune porzioni che risultano deteriorate specialmente quella esposta a Nord.

Il fabbricato presenta un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile.



**Fig. 14 — Vista esterno fabbricato**

**L'appartamento ubicato al piano terra e primo (sub 2)** è costituito dall'unità posta al centro del piccolo complesso e risulta composta al piano terra da un ingresso da area comune, piccola loggia, soggiorno, cucina, servizio igienico, ulteriore loggia esterna nella parte posteriore dell'unità e scala interna di distribuzione al piano primo.

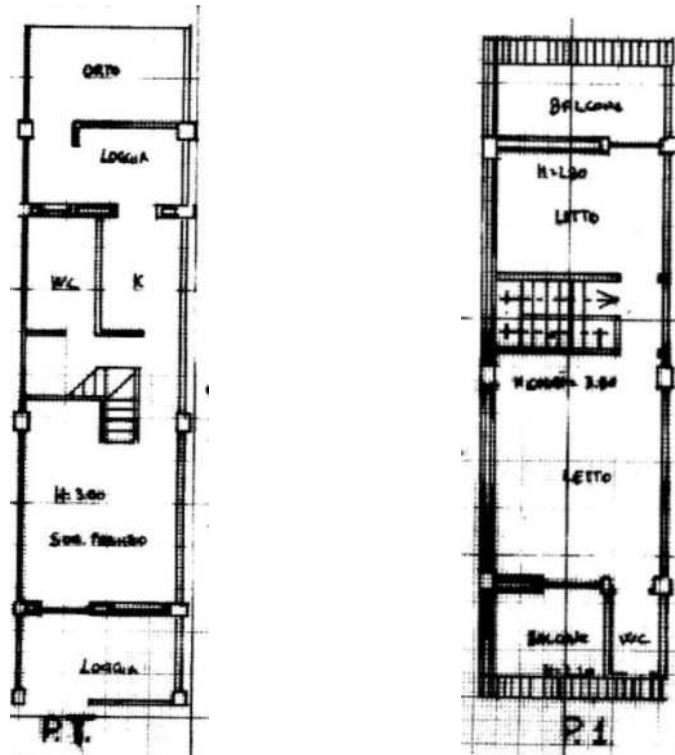


Fig. 15 - Planimetria catastale dell'appartamento sub 2 (piano terra e piano primo).

Il piano primo risulta composto da due camere da letto, un servizio igienico e balconi. L'appartamento presenta pavimento in piastrelle monocottura, porte interne in legno ed infissi esterni in ferro con oscuranti costituiti anch'essi in ferro deteriorati. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimento di piastrelle in ceramica. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e gli ambienti aerati naturalmente.

L'unità immobiliare, con finiture di tipo economico, risulta all'interno in normale stato di manutenzione; tuttavia si rappresenta che sono state rilevate delle macchie a carico delle superfici dei parapetti dei balconi del piano primo, danneggiamento della finitura esterna in corrispondenza della loggia esterna posteriore; in particolare risulta interessata da questo fenomeno anche la trave della loggia e il corrispondente solaio sotto balcone caratterizzato da crepe e porzioni di intonacato in fase di ammaloramento. Tali condizioni sono causate presumibilmente da infiltrazione di acqua meteorica ed in generale da una mancanza di opere di

manutenzione deirimmobile. Per l'immobile non è stata rintracciata alcuna certificazione degli impianti esistenti, come indicato al paragrafo 11.

Unitamente alla presente si trasmette in Allegato D il rilievo fotografico che descrive lo stato dei luoghi per come rilevato dalla scrivente nel corso delle visite di sopralluogo.

## **2. TITOLO DI PROPRIETÀ' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHÉ' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà dei Sigg. "Omissis" e "Omissis" per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni in forza dei seguenti titoli:

- quanto agli immobili siti in Comune di Zagarise al foglio 17, part. 319, sub 3, 11 e 12 in virtù di atto di compravendita e divisione a firma del Notaio Stanizzi Gregorio, del 30/08/1987, rep. 67858, trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 29/05/1987, ai nn. R.G. 9542 R.P. 7935. Con tale atto i coniugi hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni, una porzione del fabbricato allo stato rustico con annessa e pertinente area scoperta (in cui sono ricompresi anche i beni oggetto di pignoramento); nello specifico tra altro hanno acquistato i beni di stima costituiti da un vano magazzino al piano seminterrato sub 3 (oggi sub 3 al piano rinominato terra) e un intero piano secondo costituito da due appartamenti sub 11 e sub 12 ( oggi sub 11 e sub 12 al piano rinominato terzo).

Dalla lettura dell'atto si evince che il fabbricato è stato realizzato su suolo edificatorio acquistato con atto del Notaio Aversa del 06/08/1985, trascritto il 07/09/1985 al n.11966 R.P. e che i coniugi erano coniugati in regime di comunione legale dei beni antecedentemente all'acquisto del suolo di cui sopra;

- quanto all' immobile sito in Comune di Sellia Marina al foglio 18, part. 280, sub 2 in virtù di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Catanzaro in data 11 febbraio 2002, repertorio n. 645, trascritta il 15/07/2008 ai nn. 11893/7588. Tale atto risulta trascritto a favore del Sig. Raimondo Emilio per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

**3. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE IN PARTICOLARE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE E'CCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.**

I beni oggetto di stima alla data del sopralluogo **risultano occupati.**

**Nello specifico, per i beni siti in Comune di Zagarise:**

1. Magazzino - identificato al foglio 17, part. **319**, sub **3**, piano terra, adibito ad abitazione, **risulta occupato** dalla Sig.ra “Omissis” (figlia dei debitori esegutati) e **famiglia** in forza di comodato gratuito, dal 2005, come dichiarato a verbale.
2. Unità immobiliare in corso di costruzione - identificata al foglio 17, part. **319**, sub **11**, piano terzo, **risulta in parte concessa in uso (solo un vano)** alla Onlus “A.D.A. e non solo” di Zagarise senza alcun tipo di remunerazione.
3. Appartamento - identificato al foglio 17, part. **319**, sub **12**, piano terzo, abitazione, **risulta occupata** dai debitori esegutati Sigg. “Omissis” e “Omissis” **in qualità di proprietari dell'immobile in regime di comunione legale dei beni. L'immobile risulta abitazione principale degli esegutati,** come dichiarato a verbale.

**Bene sito in Comune di Sellia Marina:**

4. Appartamento composto da piano terra, primo e pertinenza - identificato al foglio 18, part. **280**, sub **2**, **risulta occupato** dai debitori esegutati Sigg. “Omissis” e “Omissis” **in qualità di proprietari dell'immobile in regime di comunione legale dei beni.**

Ad ogni buon fine la scrivente al fine di verificare quanto riscontrato ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate la quale, con lettera pec del 27 settembre 2023, ha comunicato che per gli immobili non risultano contratti di locazione, registrati e/o eventualmente in vigore (Allegato C).

Il pignoramento del 04/04/2023, repertorio n. 1164, risulta trascritto in data 28/04/2023 ai nn. R.G. 6792 e R.P. 4755.



Caratteristiche dell'immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, culturali)</li> <li>■ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali di base, alle attività produttive, alle attrazioni turistiche e ambientali)</li> <li>■ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico, panoramica, umidità)</li> <li>■ Contesto sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tipologia insediativa</li> <li>■ Tipologia costruttiva</li> <li>■ Livello di piano</li> <li>■ Età</li> <li>■ Stato di manutenzione</li> <li>■ Disegno distributivo</li> <li>■ Panoramicità e visibilità</li> <li>■ Orientamento</li> <li>■ Soleggiamento</li> <li>■ Luminosità</li> <li>■ Ventilazione</li> <li>■ Salubrità</li> </ul>

**4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCANTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito.

Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei "punti di merito" correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc..

La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 1, comparandole

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Disponibilità verde	0,10	
Caratteristiche posizionali intrinseche con quelle di riferimento. (0,20)	Luminosità e soleggiamento	0,10	
	Panoramicità	0,03	
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti e ascensore	0,15	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	

**Tabella 1 - DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO**

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima degli immobili, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare - settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia dei beni da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale. La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

La superficie commerciale degli immobili utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali e di seguito indicata.

**Comune di Zagarise, unità immobiliari identificate al foglio 17, part. 319, sub 3, 11 e 12.**

Magazzino, piano terra, **sub 3**, superficie commerciale 141 mq.

Appartamento, piano terzo, **sub 12**, superficie commerciale 126 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 118 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 8 mq).

Appartamento in corso di costruzione piano terzo, **sub 11**, superficie commerciale 126 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 118 mq e della superficie omogeneizzata dei balconi pari a 8 mq).

**Comune di Sellia Marina, unità immobiliare identificata foglio 18, part.280, sub 2.**

Appartamento, piano terra e piano primo, **sub 2**, superficie commerciale 81 mq (pari alla somma della superficie commerciale dell'appartamento 74 mq e della superficie omogeneizzata delle pertinenze quali balconi, logge e piccolo giardino 7 mq).

Per quanto attiene al mercato locale, appare necessario precisare che il territorio del Comune di Zagarise, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone e nello specifico gli immobili siti in via Milano sono ricompresi nella "B2" Fascia Centrale/Centro urbano (colore rosso), come indicato nelle Figure 16 e 17.



**FIG. 16 - RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "B2" - SECONDO SEMESTRE 2023.**



FIG. 17 - RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "B2" - SECONDO SEMESTRE 2023.

Il territorio del Comune di Sellia Marina, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2023 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare *E* la "E3" Fascia suburbana/fascia litoranea (colore rosa) come rappresentato nelle Figure 18 e 19 di seguito riportate.




FIG. 18 - RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E3" - SECONDO SEMESTRE 2023.



FIG. 19 - RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E3" - SECONDO SEMESTRE 2023.

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)), Figura 20, riferita alla tipologia "residenziale e magazzini" per il secondo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per la zona "B2" Fascia Centrale/Centro urbano del Comune di Zagarise ha fornito i risultati di seguito riportati.



**genzia  
ntrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CATANZARO

Comune: ZAGARISE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO


Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per  
annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	510	610	L	1,7	2	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	460	560	L	1,5	1,7	N
Magazzini	Normale	260	320	L	1,2	1,5	N




FIG. 20 - RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "B2" - SECONDO SEMESTRE 2023.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara  
Perito Arch. PROCOPIO Rosa

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)), Figura 21, riferita alla tipologia "residenziale" per il secondo semestre 2023 (ultimo dato disponibile) per la "E3" Fascia suburbana/fascia litoranea del Comune di Sellia Marina ha fornito i risultati di seguito riportati.

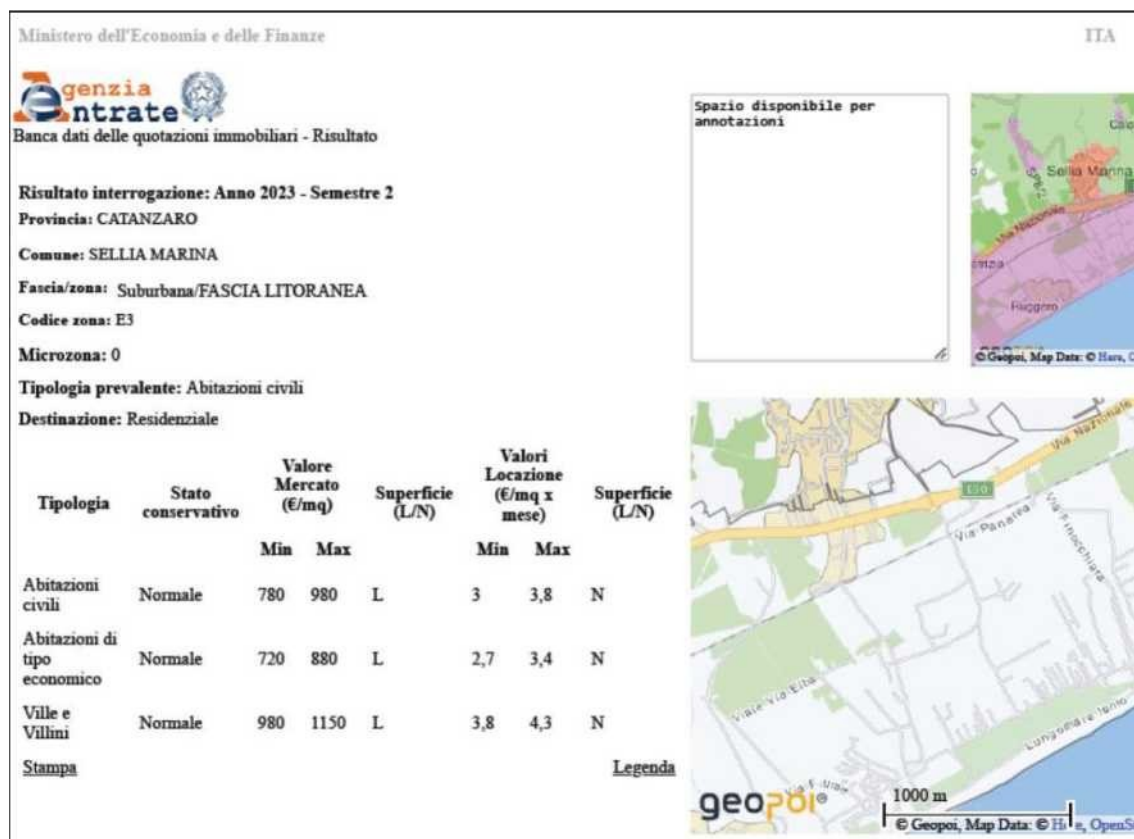


FIG. 21 - RISULTATO INTERROGAZIONE ZONA O.M.I. "E3" - SECONDO SEMESTRE 2023.

È stata effettuata una ricerca (aprile 2024) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), Figura 22, in riferimento alla tipologia "residenziale" e "magazzino" per le zona "B2" per gli immobili siti nel Comune di Zagarise.





FIG. 22 - RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE

È stata effettuata una ricerca (aprile 2024) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), Figura 23, in riferimento alla tipologia “residenziale” per le zona “E3” per l’immobile sito nel Comune di Sellia Marina.



FIG. 23 - RISULTATO INTERROGAZIONE BORSINO IMMOBILIARE

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara  
 Perito Arch. PROCOPIO Rosa



Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,10
	Servizi	0,10	0,10
	Disponibilità verde	0,10	0,10
<b>Totale</b>		<b>0,30</b>	<b>0,30</b>
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,03
	Orientamento, ventilazione e salubrità dei vani	0,07	0,07
	<b>Totale</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,03
	Impianti	0,15	0,13
	<b>Totale</b>	<b>0,35</b>	<b>0,31</b>
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	comerciabilità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,04
	<b>Totale</b>	<b>0,15</b>	<b>0,13</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,94</b>

Ebbene a parere della scrivente per l'appartamento (sub 12) sito in Comune di Zagarise appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 600 in linea con i dati riscontrati.

**Tabella 2 - DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO APPARTAMENTO SUB 12**

Valore unitario “corretto” = €/mq 600 x 0,94 = 564 €/mq = 560 €/mq arrotondato, in linea con le quotazioni immobiliari rilevate per la specifica zona.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'appartamento e il valore unitario “corretto”, il più probabile valore di stima dell'appartamento sub 12 è il seguente:

Appartamento, piano terzo, **sub 12** = 126 mq x 560 €/mq = € **70.560**.

Per quanto riguarda l'appartamento **sub 11** in corso di costruzione a parere della scrivente appare congruo applicare un valore unitario pari a 280 €/mq, pertanto più probabile valore di stima dell'appartamento sub 11 è il seguente:

Appartamento, piano terzo, **sub 11** = 126 mq x 280 €/mq = € **35.280**.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)  Per il locale ad uso magazzino seminterrato sub 3 posto al piano terra, a parere della scrivente, e in linea con le quotazioni di mercato della zona appare congruo applicare il valore unitario pari a 290 €/mq, pertanto il più probabile valore di stima del magazzino sub 3 è il seguente: Magazzino, piano terra, sub 3 = 141 mq x 290 €/mq = € 40.890.	Accessibilità	0,10	0,09
	Servizi	0,10	0,09
	Disponibilità verde	0,10	0,10
	<b>Totale</b>	<b>0,30</b>	<b>0,28</b>
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)  Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.	luminosità e soleggiamento	0,10	0,10
	Panoramicità	0,03	0,02
	salubrità dei vani	0,07	0,07
	<b>Totale</b>	<b>0,20</b>	<b>0,19</b>
Caratteristiche produttive (0,35)  Per l'appartamento sito in Comune di Sellia Marina appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 880 in linea con i dati riscontrati.	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,03
	<b>Totale</b>	<b>0,35</b>	<b>0,31</b>
Caratteristiche tecnologiche (0,15)  Per l'appartamento sito in Comune di Sellia Marina appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 880 in linea con i dati riscontrati.	comodità	0,05	0,05
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,04
	<b>Totale</b>	<b>0,15</b>	<b>0,13</b>
<b>TOTALE</b>		<b>1,00</b>	<b>0,91</b>

**Tabella 3 - DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO APPARTAMENTO SUB 2**

Valore unitario “corretto” = €/mq 880 x 0,91 = 800,80 €/mq = 800 €/mq arrotondato, in linea con le quotazioni immobiliari rilevate per la specifica zona.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'appartamento e il valore unitario “corretto”, il più probabile valore di stima dell'appartamento sub 2 è il seguente:

Appartamento, piano primo e secondo, **sub 2** = 81 mq x 800 €/mq= € **64.800**.

**Si rappresenta che nel seguito di relazione sono trattate le spese di regolarizzazione edilizia e catastale al fine di determinare il valore di vendita, come sintetizzato al paragrafo 12.**

**5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.**

Il compendio immobiliare, a parere della scrivente, può essere suddiviso in lotti in quanto le unità immobiliari ricomprese nei fabbricati possono essere individuate quali beni compravendibili separatamente pur mantenendo inalterata la condivisione di parti comuni (risultano sempre facenti parte del medesimo fabbricato). Pertanto, a parere della scrivente, risulta economicamente vantaggioso proporre una divisione in lotti del compendio pignorato come di seguito indicato.

**Beni siti in Comune di Zagarise**

**Lotto 1** - Unità immobiliare - magazzino- identificata al foglio 17, part. 319, sub **3**, piano terra, via Milano 32/A.

**Lotto 2** - Unità immobiliare in corso di costruzione - identificata al foglio 17, part. 319, sub **11**, piano terzo, via Milano 32/A.

**Lotto 3** - Unità immobiliare - abitazione - identificata al foglio 17, part. 319, sub **12**, piano terzo, via Milano 32/A.

**Bene sito in Comune di Sellia Marina.**

**Lotto 4** - Unità immobiliare - abitazione - identificata al foglio 18, part. 280, sub **2**, piano terra e primo, traversa prima di viale delle Dalie.

**6. IN CASO DI COMPROPRIETÀ', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà dei Sigg. "Omissis" e "Omissis" **per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni** in forza degli atti di compravendita sopra indicati.

I beni, a parere della scrivente, non possono essere comodamente divisibili in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, li rendono economicamente vantaggiosi nella loro unitarietà, senza quindi spese rilevanti o limitazioni a carico di inverosimili quote tali da produrre un notevole deprezzamento degli stessi, in relazione alla normale utilizzazione dei beni indiviso. Pertanto, poiché si ritiene che i beni non siano comodamente divisibili non è stato redatto il progetto di divisione.

**7. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Zagarise e Sellia Marina. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

### ***Conformità edilizia e catastale.***

Per gli immobili sono state rilevate delle difformità edilizie e catastali. Tali aspetti sono dettagliatamente esposti al paragrafo 9.

### ***Vincoli sulle aree su cui sono stati realizzati gli immobili.***

Le aree su cui sorgono i fabbricati siti in Comune di Zagarise e in Comune di Sellia Marina sono interessate da importanti vincoli come meglio specificato al paragrafo 8.

### ***Fabbricato, parti comuni, spese condominiali.***

Per i fabbricati non risulta costituito un condominio e la scrivente non ha rintracciato eventuali spese relative; tuttavia, gli immobili oggetto di relazione presentano parti comuni con gli altri immobili.

### ***Usi civici.***

Dal certificato di destinazione Urbanistica con specificazione dei Vincoli, rilasciato dal Responsabile del Procedimento sia del Comune di Zagarise, l'area su cui sono stati realizzati gli immobili non risultano gravati da vincolo usi civici; mentre dal Certificato rilasciato dal Responsabile del Comune di Sellia Marina si evince che poiché il Comune non è dotato di piano di ricognizione degli usi civici non è possibile certificare la sussistenza di detto gravame.

I documenti afferenti in Allegato E.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue. I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

**Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Panzarella Sebastiano il 24 luglio 2008, Repertorio 5769/3526, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 luglio 2008 ai NN.12740/2100 di Territorio Servizio di Pubblicità di formalità in favore di BANCA CARIME

S.P.A. con sede in Cosenza contro i Signori RAIMONDO EMILIO e MORRONE CARMELA per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale.

L'ipoteca grava sui beni oggetto di stima.

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Catanzaro il 04 aprile 2023, Repertorio 1164, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28 aprile 2023 ai NN.6792/4755 di formalità in favore di GROGU SPV S.R.L. contro i Signori "Omissis" e "Omissis" per i diritti pari ad 1/1 di proprietà ciascuno in regime di comunione legale.

Il pignoramento grava sul compendio pignorato.

**8. LA VERIFICA CHE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI.**

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico come si evince dal Certificato dei Vincoli rilasciati sia dal Responsabile del Procedimento del Comune di Zagarise (del 11/03/2024 prot. n. 21/24) e dal Comune di Sellia Marina (del 04/01/2024 prot. n.1/2024).

Nello specifico per il fabbricato identificato al foglio 17, part. 319, del Comune di Zagarise si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta:

- Incluso per il 100% Lotti zona C2 e cioè compreso nelle aree destinate all' edilizia residenziale per i quali sono già stati convenzionati i relativi piani attuativi e l'edificazione è in fase di realizzazione.
- Incluso per il 100% Zona 2 Parco Nazionale della Sila.
- Interessato dal vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 - titolo 1- capitolo 11 della Legge Forestale n.3267 del 30/12/19.
- Che l'area in cui ricade il fabbricato non è gravata da usi civici.

Per il fabbricato sito in Comune di Sellia Maria si evince che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta:

- Interamente compreso nel TU - territorio urbanizzato - TUC - territorio urbano consolidato.
- Per circa il 69% in territorio urbanizzato e per circa il 31% in strade ad uso pubblico.
- l'area è soggetta a vincoli tutori di cui all'art.142 comma 1 lettera a) e c) del D.lgs. n.42/2004 e s.m.i.
- l'area ricade in "aree di attenzione rischio alluvioni".
- l'area ricade in "zone a suscettibilità sismica per liquefazione ed amplificazione".
- In attesa della ricognizione del perito demaniale non è possibile stabilire se la particella sia gravata o meno da usi civici.

I documenti afferenti in Allegato E.

## **9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.**

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Zagarise, Sellia Marina e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro.

Preliminarmente, si rappresenta che agli Uffici preposti del Comune di Zagarise e di Sellia Marina sono stati richiesti a mezzo pec molteplici atti, tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione.

Il Responsabile del Settore dell'ufficio Tecnico del Comune di Zagarise e del Comune di Sellia Marina hanno fornito la documentazione richiesta e il certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli insistenti sulle aree di interesse.

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta comunicazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nei fascicoli dei detti Comuni.

**Unità immobiliari identificate al foglio 17, part 319, sub 3, 11 e 12 siti in Zagarise, via Milano 32/A.**

Le unità immobiliari, costituite da magazzino e abitazioni, sono ricomprese all'interno di un fabbricato realizzato negli anni '80 in forza di Concessione Edilizia n. 7 (pratica edilizia n.32 del 1984) rilasciata in data 25/05/1985 dal Comune di Zagarise alla ditta "Omissis", "Omissis", "Omissis" per "la costruzione di un fabbricato per civile abitazione, composto da un piano seminterrato e piano rialzato con struttura in cemento armato".

Dalla lettura della Concessione Edilizia si evince che la stessa è stata rilasciata per la realizzazione di intervento "parziale" e riferito a n. 2 piani del fabbricato (di cui il piano cantinato destinato a trasformazione di prodotti agricoli e il piano rialzato destinato ad attività commerciale) rispetto a quello di maggiore dimensione (quattro piani fuori terra oltre il sottotetto) per il quale la Commissione Edilizia aveva già espresso parere favorevole.

Per il progetto risulta autorizzazione del Genio Civile di Catanzaro con prot. n. 25262 del 30/01/1985 (il progetto prevedeva la realizzazione di n. 4 piani fuori terra - di cui uno seminterrato - oltre piano sottotetto).

In seguito, con Concessione Edilizia n.1 del 28/01/1986 (pratica edilizia n.29 del 1985) rilasciata dal Comune di Zagarise alla ditta "Omissis", "Omissis" e "Omissis", veniva approvato il completamento del fabbricato in cemento armato per abitazione (n. 4 piani fuori terra di cui uno seminterrato più un sottotetto).

Successivamente con Concessione Edilizia n. 20 del 28/11/1987 (pratica edilizia n. 21 del 1987) rilasciata dal Comune di Zagarise alla ditta "Omissis", "Omissis" e "Omissis", si autorizzava una variante in corso d'opera (questa prevedeva tra altro una diversa conformazione planimetrica del piano tipo destinato ad abitazione).

La detta variante veniva depositata presso il Genio Civile in data 06/10/1987 prot. n. 9223 quale variante all'autorizzazione prot. n. 25262 del 30/01/1985.

Infine, risultano le pratiche edilizie n.16 del 22/07/1986 prot. n. 2126 e n.35 del 31/03/1987 prot.n. 1265 con le quali la ditta "Omissis", "Omissis" e "Omissis" richiedeva



l'accoglimento della domanda di Concessione Edilizia per varianti in corso d'opera in relazione al fabbricato in cui sono ricompresi i beni di stima; tuttavia, tali istanze risultano non accolte per "diegnm insufficienti" e presumibilmente mai integrate dagli interessati. Dalla lettura di tali istanze, carenti di documentazione tecnico - amministrativa, non è possibile stabilire quali varianti fossero oggetto della citata istanza.

Ancora è stata rintracciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11 del 03/11/1992 per la variante in corso d'opera della recinzione del suolo del fabbricato (variante alla precedente Concessione Edilizia n. 29 del 15/12/1988 per l'esecuzione di una recinzione di un suolo e costruzione di muri di schermo e platea). Si rappresenta che anche per queste ultime Concessioni Edilizie non sono stati rintracciati all'interno del fascicolo documentazione tecnico-amministrativa tale da poter valutarne la conformità con quanto rilevato dalla scrivente in fase di sopralluogo.

Ad ogni buon fine per il fabbricato risultano depositati i seguenti collaudi statici:

- collaudo statico del 5-6 ottobre del 1988 depositato presso il genio Civile in data 21/12/1988 prot.

n.19086; dalla lettura del collaudo si evince che il fabbricato per civile abitazione alla data fosse costituito di un unico corpo di fabbrica a n. 4 piani fuori terra più un sottotetto praticabile e dei detti piani uno è seminterrato;

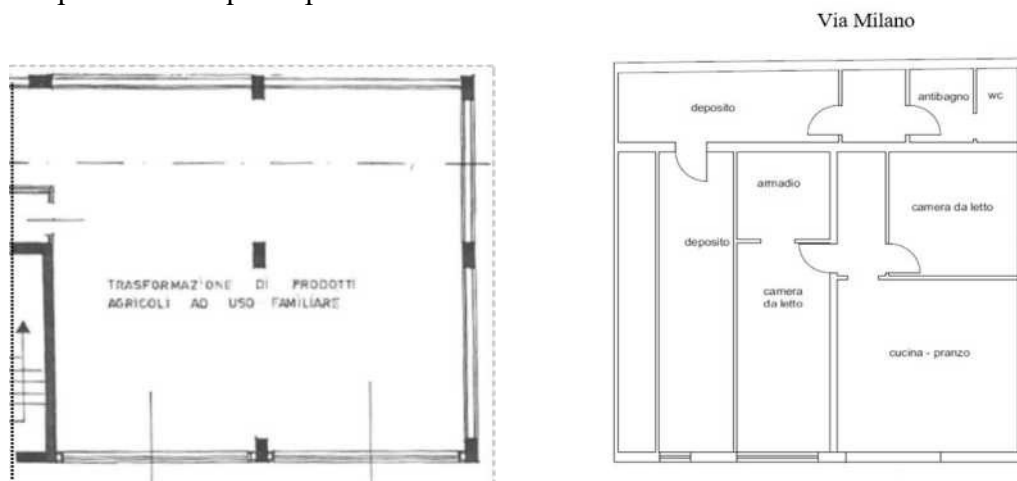
- collaudo statico di variante del 10/02/1989 depositato al Genio Civile in data 21/02/1989 prot. n. 265 per un manufatto appendice al fabbricato già collaudato e consistente in un muro in cemento armato e un solaio latero armato gettato in opera;

- certificato di conformità rilasciato dal Genio civile in data 27/02/1989 prot. n. 16833/2665 attestante la conformità del fabbricato alle norme contenute nella Legge 02/02/1974 n.64.

Ebbene, dalla visione dei documenti acquisiti presso il Comune, dalle planimetrie catastali e dai diversi sopralluoghi esperiti **sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali nel**

**Unità Immobiliare sub 3, piano terra.** L'immobile risulta difforme a quanto riportato nella Concessione Edilizia n. 20 del 28/11/1987 e alla planimetria catastale depositata.

Il locale autorizzato quale magazzino e posto di fatto ad un livello seminterrato risulta adibito ad abitazione e presenta in difformità una diversa distribuzione interna con la realizzazione anche di un servizio igienico e modifica del prospetto a causa della realizzazione di alcuni vani finestra. Il magazzino non possiede i requisiti per l'abitabilità.



**Fig. 24 -Piano terra sub 3 (il piano risulta seminterrato) - Confronto tra la planimetria “assentita” e stato di fatto.**

Pertanto, a parere della scrivente, è possibile prevedere, ai sensi del Testo Unico dell'edilizia, una S.C.I.A. in sanatoria per il ripristino di quanto autorizzato riportando altresì l'originaria destinazione del locale ad uso magazzini/deposito.

Spese presumibili: Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Zagarise € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Costo Contributi Comunali: € 100.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1.000.

Costo complesso demolizione presumibile: € 2.100.

### Conformità catastale magazzino sub 3.

L'unità immobiliare risulta accatastata e depositata la relativa planimetria; tuttavia, è stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nella planimetria catastale e lo stato di fatto rilevato come sopra indicato. L'unità è accatastata quale locale magazzino.

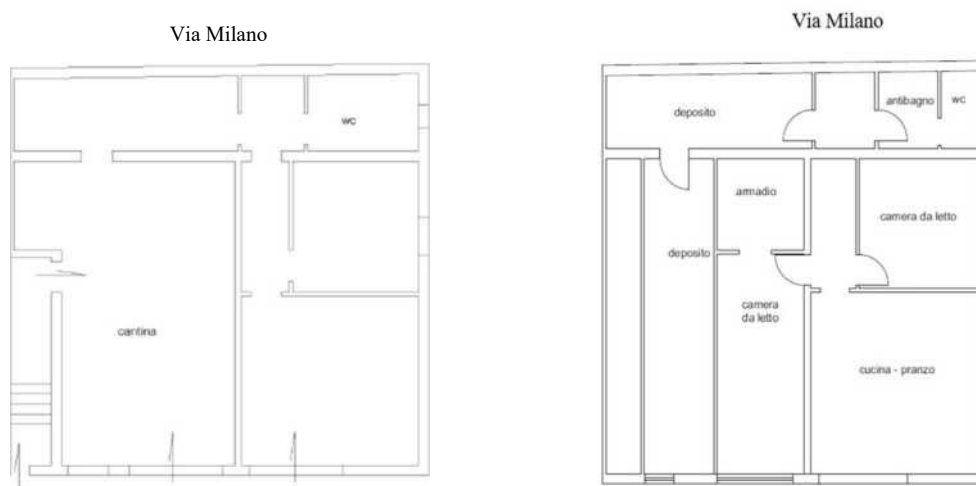


Fig. 25- Piano terra sub 3 (il piano risulta seminterrato) - Confronto tra la planimetria catastale e stato di fatto.

Poiché per gli interventi sopra indicati è prevista la regolarizzazione edilizia, a parere della scrivente, la regolarizzazione catastale potrà essere effettuata successivamente alla detta sanatoria, prevedendo verosimilmente i seguenti costi catastali:

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

Costo complessivo presumibile della pratica catastale pari a circa € 1.050.

### Unità Immobiliare sub 12, appartamento piano terzo.

L'appartamento risulta difforme a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n. 20 del 28/11/198 mentre la planimetria catastale è sostanzialmente conforme a quanto rilevato.

L'appartamento in difformità presenta una diversa distribuzione interna e la realizzazione di un locale ripostiglio (adiacente all'attuale cucina) in ampliamento su porzione dell'originario balcone.

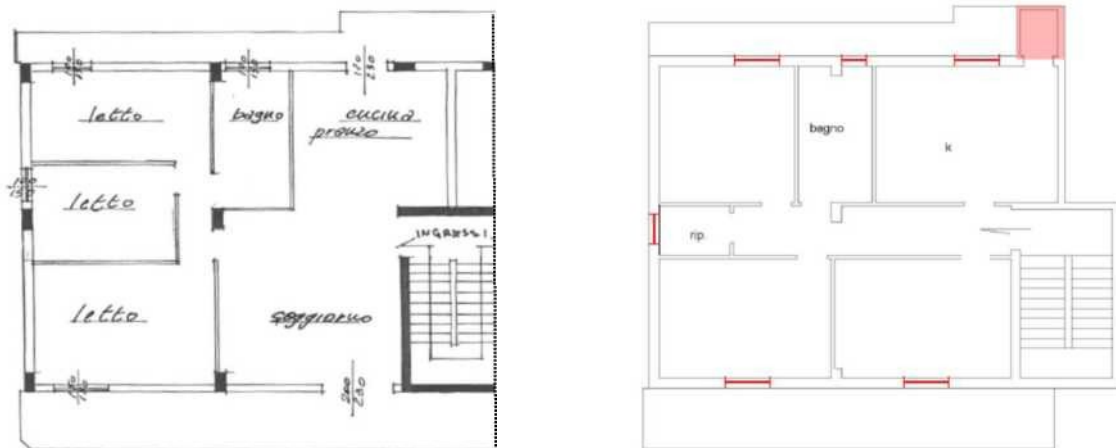


Fig. 26 - Appartamento piano terzo sub 12 - Confronto tra la planimetria “assentita” e stato di fatto.

La diversa distribuzione interna, a parere della scrivente può essere sanata, ai sensi del Testo Unico dell’edilizia, con una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna, mentre la realizzazione del locale ripostiglio non può essere sanata in alcun modo stante il vincolo (Parco Nazionale della Sila) in cui è ricompresa l’area che non consente di realizzare opere senza la preventiva autorizzazione; pertanto, per tali opere dovrà essere prevista la demolizione e messa in pristino in conformità a quanto autorizzato.

Poiché, come detto, non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre a quelli citati, a parere della scrivente per l’appartamento è possibile prevedere, una S.C.I.A. in sanatoria, per diversa distribuzione interna e messa in pristino del locale ripostiglio in conformità a quanto autorizzato, prevedendo verosimilmente costi di seguito indicati.

**Relativamente alla detta ipotesi di ripristino,** si rappresenta che la sanatoria potrebbe essere subordinata alla sanatoria delle altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento (comprese nell’ambito del medesimo fabbricato) attualmente non rilevabile dalla scrivente (anche in termini di costi) in quanto si dovrebbe redigere uno studio di fattibilità riferito all’intero complesso edilizio.

Pertanto, di seguito vengono indicati i presumibili costi per la sanatoria dell’appartamento sub 12.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Zagarise: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1,000,

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

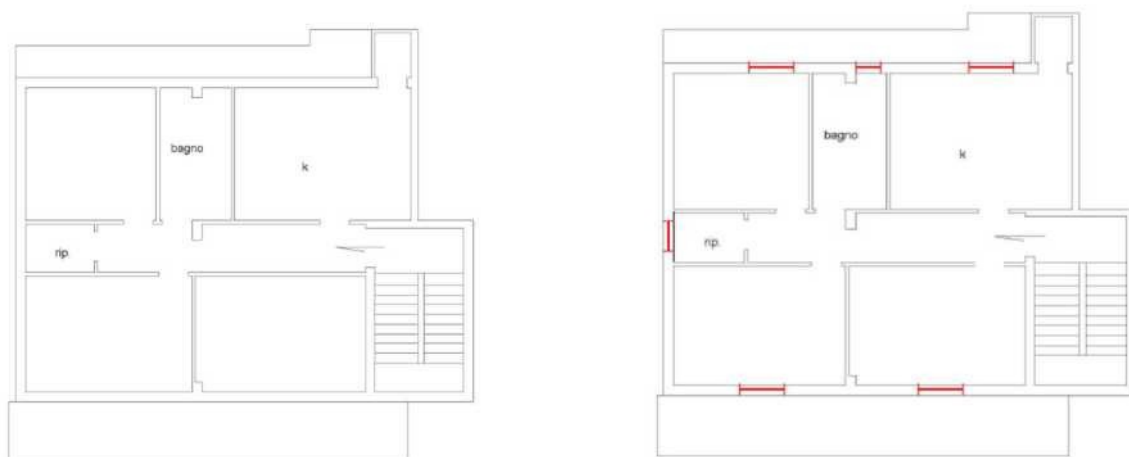
Costo complesso demolizione presumibile: € 2.000

Costo complesso e presumibile: € 4.100.

Per l'immobile non è stato riscontrato il certificato di agibilità; stante le difformità riscontrate, lo stesso potrà essere ottenuto in seguito alla sanatoria delle dette opere, prevedendo anche eventuale messa in sicurezza degli impianti in aderenza alla normativa specifica.

### **Conformità catastale appartamento sub 12.**

L'unità immobiliare risulta accatastrata e depositata la relativa planimetria; la planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato ad eccezione dei vani finestra che non sono stati indicati. Tale difformità potrà essere sanata aggiornando l'elaborato pianimetrico fermo restando la necessità di depositare nuova planimetria catastale in seguito alla prevista regolarizzazione edilizia.



**Fig. 27- Appartamento piano terzo sub 12 - Confronto tra la planimetria catastale e stato di fatto.**

Costo Competenze Tecniche: € 1.000 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo tributi: € 50.

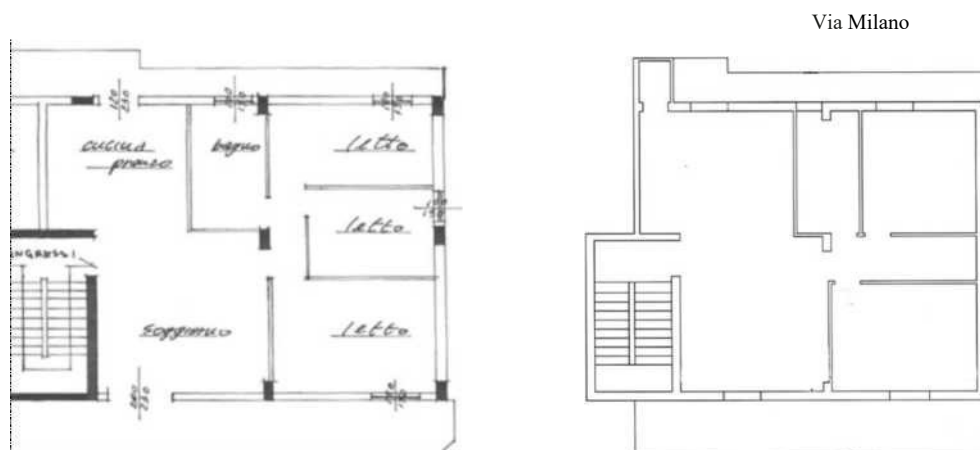
Costo complessivo presumibile della pratica catastale: pari a circa € 1.050.

### **Unità Immobiliare sub 11, piano terzo.**

L'unità immobiliare risulta in corso di costruzione; tuttavia, è stato rilevato un piccolo vano in ampliamento su porzione dell'originario balcone come già rilevato per l'appartamento sub 12.

Inoltre, dal rilievo effettuato anche la distribuzione interna risulta non conforme a quanto autorizzato.

Pertanto, poiché il fabbricato risulta in corso di costruzione la diversa distribuzione interna potrà essere sanata in occasione della conclusione dei lavori mentre per il locale in ampliamento dovrà essere prevista la messa in pristino con la demolizione del detto locale.



**Fig. 28- Appartamento piano terzo sub 11 - Confronto tra la planimetria "assentita" e stato di fatto.**

Poiché, come detto, non sono stati rintracciati altri atti di assenso oltre a quelli citati, a parere della scrivente per l'appartamento è possibile prevedere, una S.C.I.A. in sanatoria per la messa in pristino del locale in conformità a quanto autorizzato, prevedendo verosimilmente i costi di seguito indicati.

**Relativamente alla detta ipotesi di ripristino,** si rappresenta che la sanatoria potrebbe essere subordinata alla sanatoria delle altre unità immobiliari non oggetto di pignoramento (comprese nell'ambito del medesimo fabbricato) attualmente non rilevabile dalla scrivente (anche in termini di costi) in quanto si dovrebbe redigere uno studio di fattibilità riferito all'intero complesso edilizio.

Pertanto, di seguito vengono indicati i presumibili costi per la sanatoria dell'appartamento sub 11.

Costo Competenze tecniche per pratica edilizia presso il Comune di Zagarise: € 1.000 oltre Iva e cassa come per legge.

Sanzione Amministrativa Comunale: € 1,000,

Costo presumibile Contributi vari: € 100.

Costo complesso demolizione presumibile: € 2.000.

Costo complesso presumibile: € 4.100.

#### **Conformità catastale unità immobiliare sub 11.**

L'unità immobiliare risulta accatastata in corso di costruzione e pertanto non risulta depositata la planimetria catastale e quindi non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

#### **Unità immobiliare identificata al foglio 18, part. 280, sub 2 sita in Comune di Sellia Marina, località Ruggero "lenza di Chiaro", traversa prima di viale delle Dalie.**

L'unità immobiliare (sub 2) è ricompresa nel fabbricato costituito complessivamente da n. 3 alloggi duplex (con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo) realizzato abusivamente negli anni 80" e oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 171 del 05/11/2002 rilasciata ai Sigg. "Omissis" e "Omissis" eredi del Sig. "Omissis" (relativamente ai sub 1 e 2) ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985.

Il fabbricato possiede il Certificato di Collaudo Statico del 25/06/1986 depositato in data 1/06/2000 prot.n. 5282 e il Nulla Osta della Soprintendenza di Cosenza stante l'esistenza di importante vincolo paesaggistico.

Dalla visione della pratica presente in atti (elaborati grafici e relazione tecnica del 5/11/2002) l'unità immobiliare risulta conforme a quanto riportato nella Concessione in Sanatoria pur rilevando l'impossibilità della scrivente di visionare quanto originariamente proposto nella domanda di condono in quanto la richiesta originaria risalente al 1986 non risulta completa di elaborati grafici.

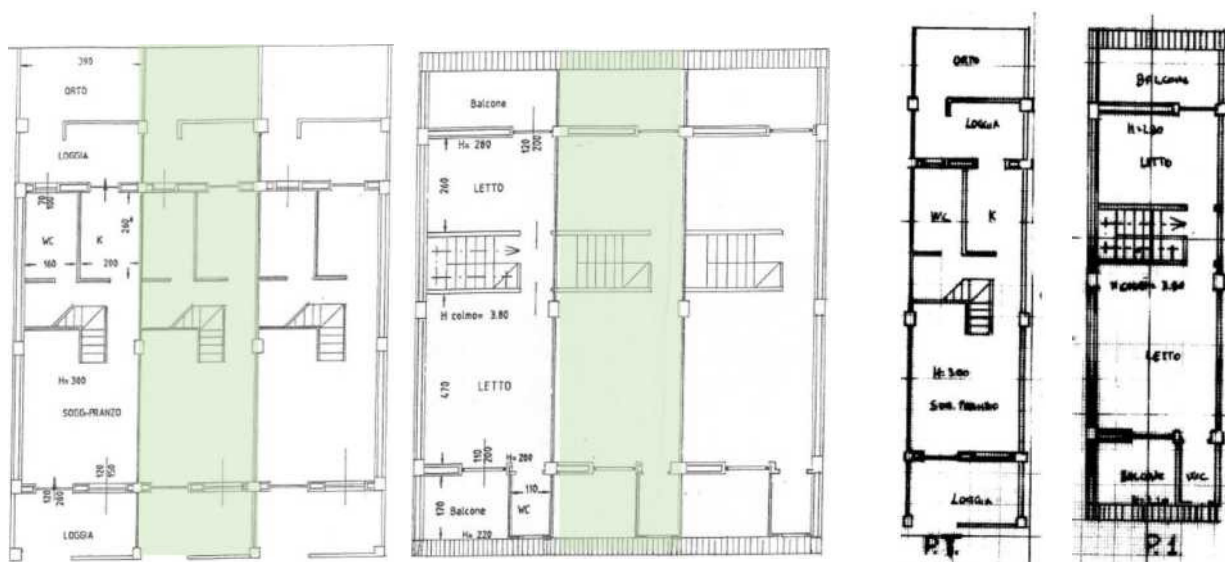


Fig. 29 - Appartamento sub 2 - Confronto tra la planimetria “assentita” e stato di fatto.

Inoltre, si rappresenta che dalle ricerche effettuate il Sig. Raimondo Emilio unitamente ad altri soggetti ha acquistato la proprietà del terreno ove ha realizzato la costruzione del fabbricato (composto di complessive n. 3 unità immobiliari) **con Sentenza di acquisto per usucapione del 2002** (Allegato C)

Tale Sentenza, allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria, stabilisce che il Sig. “Omissis” *“ha acquistato per usucapione la proprietà dell'appartamento ubicato in Sellia Marina, foglio 18, part. 280 sub 2, piano terra e primo piano, con corti annesse*

**Infine, si evidenzia che dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sellia Marina risulta che una porzione della part. 280 ricade in strada ad uso pubblico.**

Dalla visione degli elaborati grafici dello strumento urbanistico vigente e dalla sovrapposizione dello stralcio catastale con lo stato di fatto (ortofoto) risulterebbe che presumibilmente una



porzione della particella catastale 280 (di fatto non edificata) ricada sul sedime della strada pubblica; tuttavia, tale aspetto dovrebbe essere approfondito con rilievi topografici estesi ad ampia zona stante l'incertezza dei dati a disposizione. Il fabbricato, inoltre, non risulta inserito in mappa e ciò rende ancora più incerta la valutazione tecnica. Ancora, la mappa catastale della zona risulta traslata e non allineata con le relative ortofoto tale da non consentire con certezza la

sovrapposizione dei dati. Ad ogni buon fine di seguito uno schema grafico del possibile stato di fatto al solo scopo di indicare la criticità esistente fermo restando la necessità, a parere della scrivente, di effettuare un accurato rilievo topografico che tuttavia potrebbe interessare un'ampia zona del territorio con costi al momento non facilmente determinabili e interessare anche proprietà di terzi (confini tra privati).



Fig. 30 schema grafico - tratto azzurro confine materializzato del fabbricato (recinzione) - tratto bianco delimitazione della part.280 in parte ricompresa nell'attuale sedime stradale ad uso pubblico (colore giallo).

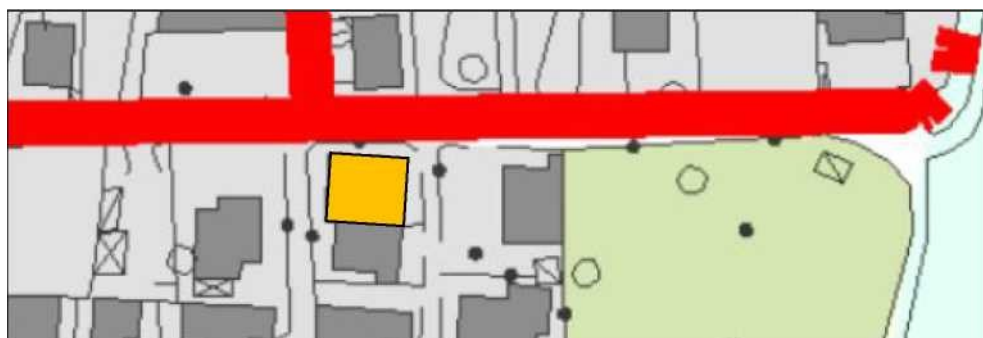


Fig. 31 - stralcio dello strumento urbanistico vigente da cui si evince il fabbricato (compreso in area urbanizzata di recente formazione) e la viabilità esistente in rosso (strada da ammodernare).

**10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Come esposto al paragrafo 9, per i beni sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito, regolarizzabili sostanzialmente ricorrendo alla redazione di una S.C.I.A., prevista dal Testo Unico Edilizia, specificandone i relativi costi.

**11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

**Unità Immobiliari ricompresi nel fabbricato condominiale identificato al Catasto del Comune di Zagarise foglio 17, part. 319, sub 3, 11 e 12.**

Il magazzino sub 3 posto al piano terra (ma di fatto piano seminterrato) è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto TV. Il locale è dotato di impianto di riscaldamento da termocamino con radiatori in alluminio di colore bianco, acqua calda sanitaria riscaldata da boiler elettrico e piano cottura da gas gpl.

L'appartamento sub 12 posto al piano terzo è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto TV.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento da termocamino, caldaia alimentata da gas gpl (anche per acqua calda sanitaria) e piano cottura da gas gpl.

L'appartamenti sub 11 risulta in corso di costruzione allo stato "grezzo" con predisposizione di impianti elettrico, idrico e di scarico.

Gli immobili sono sprovvisti di certificazione degli impianti e di agibilità.

La caldaia e il bombolone gpl posto in area pertinenziale esterna (retro del fabbricato) non sono dotate di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

I beni, in generale, presentano impianti risalenti all'epoca di realizzazione degli stessi senza le dichiarazioni di conformità. Sono stati riscontrati diversi condizionatori tutti sprovvisti di libretto di impianto o di altra documentazione tecnica.

Per gli immobili non sono stati riscontrati gli Attestati di Prestazione Energetica previsto dalla norma, in tale caso, solo per l'appartamento sub 12.

#### **Unità immobiliare sita in Comune di Sellia Marina foglio 18, part. 280 sub 2.**

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto TV.

L'unità immobiliare non è dotata di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è presente solo al piano terra tramite boiler elettrico.

L'appartamento è dotato di autoclave le cui spese relative al consumo dell'energia elettrica (come dichiarato a verbale) vengono divise per i diversi proprietari delle tre unità immobiliari nel senso l'alimentazione elettrica della stessa viene fornita dalle singole utenze con una turnazione di giorni 15 tra gli stessi proprietari.

Il bene, in generale, presenta impianti risalenti all'epoca di realizzazione degli stessi senza le dichiarazioni di conformità.

Per gli immobili non è stato riscontrato l'Attestato di Prestazione Energetica.

**Stante la situazione generale riscontrata, la scrivente, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spese, non ha redatto gli Attestati di Prestazione Energetica; tuttavia, rimane a disposizione per eventuale integrazione e redazione degli stessi nella considerazione che, ai sensi della normativa vigente, è necessario allegare al detto Attestato il libretto di impianto/centrale e l'ultimo rapporto di controllo tecnico della caldaia esistente e procedere alla registrazione della stessa. Tali documenti tecnici e la registrazione della caldaia, indispensabili per la produzione dell'A.P.E., dovranno essere redatti da installatori i quali, previa verifica di funzionamento della caldaia esistente e/o sostituzione della stessa, provvederanno alle prove tecniche specifiche di impianto necessarie per la successiva redazione della documentazione prevista. Detta attività deve essere eseguita prima della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e potrebbe richiedere spese al momento non facilmente quantificabili. In mancanza di detti documenti non è possibile produrre l'A.P.E.**

## **12. CONCLUSIONI.**

**Lotto 1** - Unità immobiliare - magazzino - identificata al Catasto del Comune di Zagarise al foglio 17, part. 319, sub **3**, piano terra, via Milano 32/A.

Valore stimato deH'immobile = € 40.890.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui al paragrafo 9 e stimati complessivamente in € 3.150.

**Valore di vendita del Lotto 1 = € 40.890 - € 3.150 = €37.740.**

**Lotto 2** - Unità immobiliare in corso di costruzione - identificata al Catasto del Comune di Zagarise al foglio 17, part. 319, sub **11**, piano terzo, via Milano 32/A.

Valore stimato deH'immobile = € 35.280.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui al paragrafo 9 e stimati complessivamente in € 4.100.

**Valore di vendita del Lotto 2 = €35.280 - €4.100 = €31.180.**

**Lotto 3** - Unità immobiliare - abitazione - identificata al Catasto del Comune di Zagarise foglio 17, part. 319, sub **12**, piano terzo, via Milano 32/A.

Valore stimato dell'immobile = € 70.560.

Dal suddetto valore, sono da detrarre i costi relativi di cui al paragrafo 9 stimati complessivamente in€ 5.150.

**Valore di vendita del Lotto 3 = 70.560 - € 5.150 = €65.410.**

**Lotto 4** - Unità immobiliare - abitazione - identificata al catasto del comune di Sellia Marina foglio 18, part. 280, sub **2**, piano terra e primo, traversa prima di viale delle Dalie.

Valore stimato dell'immobile = € 64.800

**Valore di vendita del Lotto 4 = € 64.800.**

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato ai paragrafi 9 e 11.

\* \* \*

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto consegno la presente relazione, *ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Catanzaro, lì 8 aprile 2024

*Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio*

\* \* \*