



STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.

Dott. Ing. Cesare Graziano

Contrada Rombolello, 1 - 89040 CAMINI (RC)

☎ 338 8956935

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

PERIZIA DI STIMA

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione
immobiliare **N. R.G.ES. 32/2021**

G.E. titolare :

Creditore procedente

"....."

Debitore

"....."

Udienza: 19.05.2022

IL C.T.U

(Dott. Ing. Cesare Graziano)



RELAZIONE

- paragrafi in oggetto -

INCARICO	pag. 2
QUESITI	pag. 2
SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI	pag. 4
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.....	pag. 5
CONCLUSIONI	pag. 26



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

1. INCARICO

Il sottoscritto dott. Ing. *Cesare GRAZIANO*, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), riceveva incarico dall'Ill.mo G. Es. [REDACTED] di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 32/2021 R.G.ES., promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato).

Come da incarico ricevuto dal già menzionato G. Es. per l'esecuzione in epigrafe, notificato attraverso sistema di posta elettronica certificata in data 14/09/2021, il sottoscritto Ing. *Cesare GRAZIANO* in data 27/10/2021 alle ore 11.40 si recava presso il Tribunale di Locri - Sezione Esecuzione Immobiliare - per prestare giuramento di rito e accettare l'incarico conferitogli e rispondere ai seguenti quesiti.

2. QUESITI

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



in data antecedente al pignoramento, locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica;

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



- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà, relativo al bene - segue breve descrizione - sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quanto ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- q) depositi, senza possibilità di deroga, l'elaborato anche in supporto informatico digitale (cd-rom, d.v.d.) preferibilmente in formato WORD per la parte descrittiva; a tal fine dovranno essere presentate due versioni dell'elaborato, di cui una con la schermatura dei nomi dei soggetti a qualsiasi titolo interessati (cfr. Garante protezione dati personali, 7.2.2008); la copia inviata alle parti dovrà essere quella integrale;
- r) compaia alla predetta udienza, qualora debba rispondere alle osservazioni eventualmente formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub o).

3. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto CTU, al fine di espletare l'incarico conferitogli, in data 06/12/2021 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Siderno per inoltrare richiesta di documentazione



necessaria per poter rispondere ai quesiti proposti dal signor Giudice; documentazione che avrebbe ritirato in data 10/01/2022.

Tra il 13/11/2021 e il 04/02/2022 venivano estratti, mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Calabria, per i cespiti oggetto di pignoramento, i seguenti documenti: **estratto di mappa e visure catastali e visure catastali storiche aggiornate.**

Successivamente, studiati gli atti della causa, avvisava - in data 13/01/2022, con lettera raccomandata la parte debitrice, [REDACTED], e data 14/01/2022, con PEC, la parte creditrice, [REDACTED] - che in data 26/01/2022 avrebbe effettuato sopralluogo in Comune di Siderno, presso i cespiti oggetto del pignoramento. Sul luogo fissato per l'appuntamento era presente il signor [REDACTED], Amministratore unico della [REDACTED].

Esaminati i locali, rilevate le misure e scattate delle foto, alle ore 10.30, dopo aver stilato apposito verbale, venivano chiuse le operazioni peritali.

Del verbale stilato, si veda allegato (*Cfr. allegato alla CTU*).

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito a)

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

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore procedente ha provveduto a depositare agli atti, nello specifico dalla verifica della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, a firma della [REDACTED], notaio in [REDACTED], alla quale si fa completo riferimento dall'ultimo ventennio a fino a tutto il 09/08/2021, si è potuto accertare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567c.p.c., in relazione agli immobili pignorati.

Dalla documentazione esaminata, il CTU rileva che risulta specificato in maniera dettagliata:





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

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità pregiudizievoli ricavate dal succitato certificato notarile:

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento, rogata dal Notaio [REDACTED] il 10 marzo 2003, repertorio 55726, iscritta il 15 marzo 2003 ai NN. 4079 R.G. e 510 R.P., in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di euro 1.265.339,28 (Capitale di uro 843.559,52).
2. **Privilegio speciale industriale** derivante da concessione a garanzia di finanziamento rogato dal Notaio [REDACTED] il 10 marzo 2003, repertorio 55726, iscritto il 15 marzo 2003 ai NN. 4080 R.G. e 511 R.P., in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED], per i diritti pari a 1/1 di proprietà, per la complessiva somma di euro 1.265.339,28 (Capitale di uro 843.559,52).
3. **Pignoramento immobiliare**, notificato dal Tribunale di Locri il 2 luglio 2021, repertorio 845/2021, trascritto il 2 agosto 2021 ai NN. 12918 R.G. e 10835 R.P., in favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

Quesito b)

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

R - b.1 - Ubicazione degli immobili pignorati.

Il cespite pignorato nella procedura esecutiva in oggetto è ubicato alla [REDACTED], in una zona periferica rispetto al centro urbano del Comune di Siderno (RC). Vi si arriva percorrendo per circa 2.50 km a partire dal centro abitato, esattamente dall'edificio comunale sito in [REDACTED], la Strada Statale 106 Jonica in direzione Catanzaro - Reggio Calabria, e imboccando poi la [REDACTED] che si diparte sulla destra. Dopo 1.00 km circa, sulla destra, si trovano i beni in oggetto.



R - b.2 - Descrizione degli immobili pignorati.

b.2.a - Terreno

Il terreno, completamente pianeggiante, si sviluppa ad una quota compresa tra i 2 ed i 3 mt. s. l. m. e risulta ottimamente sistemato superficialmente.

Il lotto, nella parte posta a confine con [REDACTED], risulta recintato con rete metallica a maglie romboidale e chiuso da un cancello d'ingresso metallico di tipo scorrevole.

Pur godendo di ampio fronte stradale sia sulla [REDACTED], sia sulla [REDACTED], i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti risultano alquanto fastidiosi a causa del cattivo stato di manutenzione delle suddette strade.

b.2.b - Edificato

L'edificato, dal punto di vista tecnico - impiantistico, è costituito da due serre contigue incluse da un'avanserra. L'avanserra ha la funzione di servizio, locali personale, ufficio, centrale termica, idrica ed elettrica, deposito, stoccaggio per il carico e scarico dei prodotti.

Come si può facilmente riscontrare sulla documentazione fotografica che si inserisce nella perizia, le serre e l'avanserra hanno identica composizione, ambedue tutt'ora in ottime condizioni di conservazione e allo stato non sembrano abbisognare di particolari interventi di manutenzione.

La prima serra e l'avanserra insistenti sulla particella 362 sono costituite da una struttura primaria, ovvero quella portante, realizzata interamente da moduli prefabbricati in profilati di acciaio zincato elettrosaldati pronti al montaggio, poggianti su basamento in calcestruzzo armato, e da una struttura secondaria costituita da capriate realizzate con profilati e tubolari in acciaio zincato sulla quale è fissata la copertura : in vetro liscio trasparente per le serre e in ondulato plastico in vetroresina semi opaco e di colore bianco per l'avanserra. Le pareti perimetrali della serra e dell'avanserra sono rivestite con vetri tipo "giardiniera", di colore bianco. La superficie complessiva dei due suddetti settori è di mq 11.160 circa, di cui mq 10.122 adibiti a serra e mq 1.038 adibiti ad avanserra.

La seconda serra insistente sulle particelle 125 e 329 è identica, come struttura portante, alla precedente salvo che nel materiale di copertura, costituito da un telo in film plastico. La superficie complessiva, interamente adibita a serra, è di mq 10.900 circa.

Le serre sono dotate di una serie di accessori quali sistema di apertura automatica del colmo e dei laterali, corredate da motoriduttori elettrici, quadro di comando con computer



climatico e stazione meteo, riscaldamento e centrale termica alimentata a gasolio e impianto di irrigazione del tipo flusso - riflusso.

Su due campate del tetto della prima serra e in prossimità della avanserra sono inoltre installati dei pannelli fotovoltaici appartenenti, come meglio di seguito specificata, ad altra proprietà (Cfr quesito d).

Nel complesso le anzidette serre hanno altezza al colmo di mt. 6.50 e alla gronda di mt. 4,50, compreso 40 cm di muretto perimetrale.

R - b.3 - Identificativo catastale degli immobili pignorati.

Il cespite oggetto di pignoramento è intestato alla ditta [REDACTED], con sede in [REDACTED] e risulta costituito dalle seguenti particelle, censite al Catasto Terreni del Comune di Siderno (RC), foglio 35, mappali nn :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

R - b.4 - Confini catastali.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED];

R - b.5 - Verifica della corrispondenza o meno con i dati riportati negli atti.

Dalla lettura delle visure storiche aggiornate presenti agli atti e quelle integrative estratte dal sottoscritto CTU, nonché da quanto è stato rilevato in loco, si evince che:

- per la "seconda serra" , quella realizzata sulle particelle 125 e 329, non c'è corrispondenza tra lo stato di fatto ed i relativi dati catastali. Infatti se al 19/11/2004 tale cespite risultava classato come serra (effettivamente coincidente con lo stato di fatto rilevato), alla data dell'ultima visura catastale aggiornata, 04/02/2022, risultano i seguenti identificativi catastali :

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

- per quanto riguarda la particella 296, dalle visure catastali aggiornate risultano i seguenti identificativi catastali:

[REDACTED]
[REDACTED]

mentre, allo stato di fatto rilevato, la porzione AB della suddetta particella 296 risulta essere un agrumeto;

Quesito c)

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

R - c.1 - Intestazione catastale.

Per come si evince dalla visure catastali aggiornate e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, a firma della [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED], gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a [REDACTED]



_____, per i diritti di proprietà pari a 1/1, e trattasi di diversi appezzamenti di terreno agricolo a varia coltura e di due serre inerenti l'attività florovivaistica, censite al Catasto Terreni del Comune di Siderno (RC), al foglio _____

R - c.2 - Verifica della conformità edilizia e urbanistica.

Dagli accertamenti condotti presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno- in merito alla *conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate* - è stato possibile verificare che solo una delle due serre (quella che alla risposta del quesito b) è stata definita "prima serra" e ricadente sulla particella 362) è stata oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- In data 01/10/2002 il Sindaco del Comune di Siderno rilasciava al signor _____

- In data 23/07/2002, Prot. n. 16388, la ditta _____ nella persona dell'Amministratore Unico _____, presentava istanza per il *rilascio dell'autorizzazione paesistica*, autorizzazione rilasciata in data 26.09.2002;
- In data 24/08/2004, Prot. comunale n. 17458, l'Amministratore Unico della ditta _____, avanzava richiesta di *Certificazione di agibilità*, certificazione mai evasa ;
- In data 02/03/2011, Prot. n. 5499, la _____, nella persona del signor _____ in qualità di Amministratore Unico, presentava una *Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria* per la Realizzazione di impianti tecnologici.
- Inoltre, dalla documentazione fornita dall'U.T. del Comune di Siderno, non si evincono comunicazioni di inizio o fine lavori da parte del direttore dei lavori. Non avendo riscontri in merito, il sottoscritto CTU ipotizza che i lavori, così come accertati nel rilievo perizia e come è stato richiamato nella concessione edilizia, siano stati ultimati entro l'anno della data di rilascio, ossia entro il 30/09/2003



Dal confronto tra la documentazione avanti richiamata e allegata alla presente perizia e i rilievi di perizia effettuati, si evince che:

- a. nella serra ricadente sulla particella 362 e dal sottoscritto denominata "prima serra" si riscontrano, pur rispettando le dimensioni sia in pianta che in altezza, alcune parziali difformità rispetto alla Concessione Edilizia N. 76/2002 rilasciata dal Comune di Siderno, di cui alla Pratica N. 5185, Protocollo n. 21574 del 01/10/2002. Quello che si evince è che (Cfr. Fig. 1 e Fig.2 riportate nelle pagine 12 e 13) una porzione dell'avanserra risulta priva delle pareti perimetrali ed è stata adibita a tettoia.
- b. la serra ricadente sulle particelle 125 e 329, dal sottoscritto denominata "seconda serra", risulta essere priva di qualsivoglia titolo abilitativo, dunque abusiva.

Riprendendo quanto è stato detto riguardo la "prima serra", a proposito del concetto di parziale difformità, esso veniva ritenuto "inifluente" solo nella condizione prevista dal comma 2-ter, art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Tuttavia, il D.L. 16/07/2020, n. 76 (c.d. "Decreto Semplificazioni") - tra i vari interventi in tema di edilizia - ha dettato una nuova e importante disciplina in merito alle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, disponendo l'abrogazione del citato comma 2-ter, art. 34 del D.P.R. 380/2001 e introducendo una nuova disciplina con l'inserimento del nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 medesimo.

Più nel dettaglio, il comma 1 del nuovo art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, riproduce la previsione (già contenuta nell'abrogato comma 2-ter dell'art. 34) secondo cui il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo; mentre il comma 2 dispone invece che - al di fuori dai casi sopra indicati, e limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela - costituiscono "tolleranze esecutive" (potremmo definirle anche "tolleranze di cantiere") le seguenti due fattispecie:

1. irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici "di minima entità";
2. diversa collocazione di impianti/opere interne.

Tali difformità peraltro devono risultare eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non comportare violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicare l'agibilità dell'immobile.



Si tratta in altri termini di ipotesi in cui - rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio - lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti, perché:

- non incidenti sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze obbligatorie;
- non comportanti aumenti di superficie;
- non eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica.

Nel caso di che trattasi, siamo in pratica al cospetto di difformità "di cantiere" che non violano alcuna norma imperativa che regola l'attività edilizia. Si tratta peraltro di elementi che legittimamente avrebbero potuto essere realizzati con diverse caratteristiche rispetto a quelle progettate ed assentite.

In ultima analisi, a seguito di quanto fin qui considerato, a parere dello scrivente, possiamo senz'altro affermare che le difformità - piccole - eseguite sulla "prima serra" non costituiscono violazione edilizia e/o urbanistica.

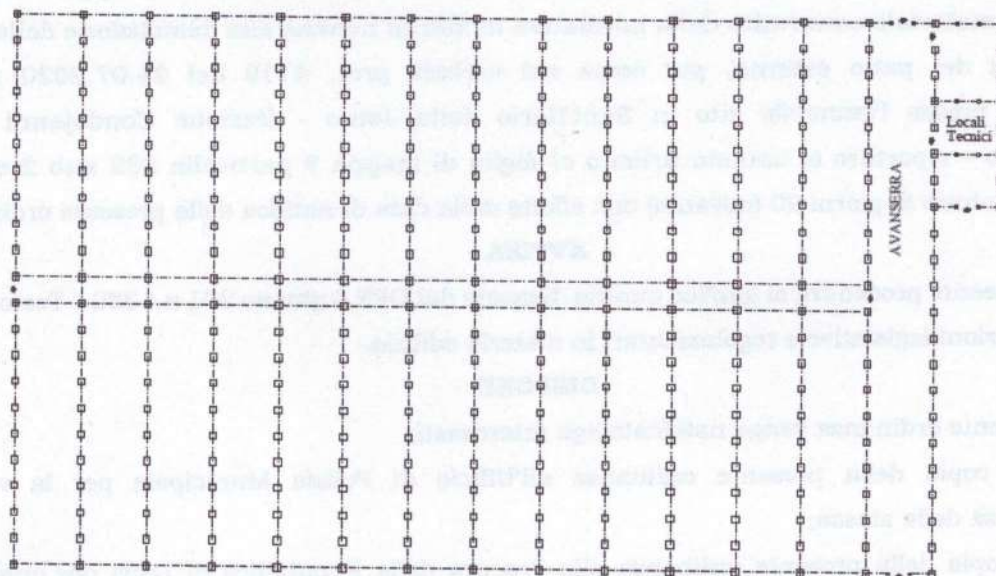


Fig. 1



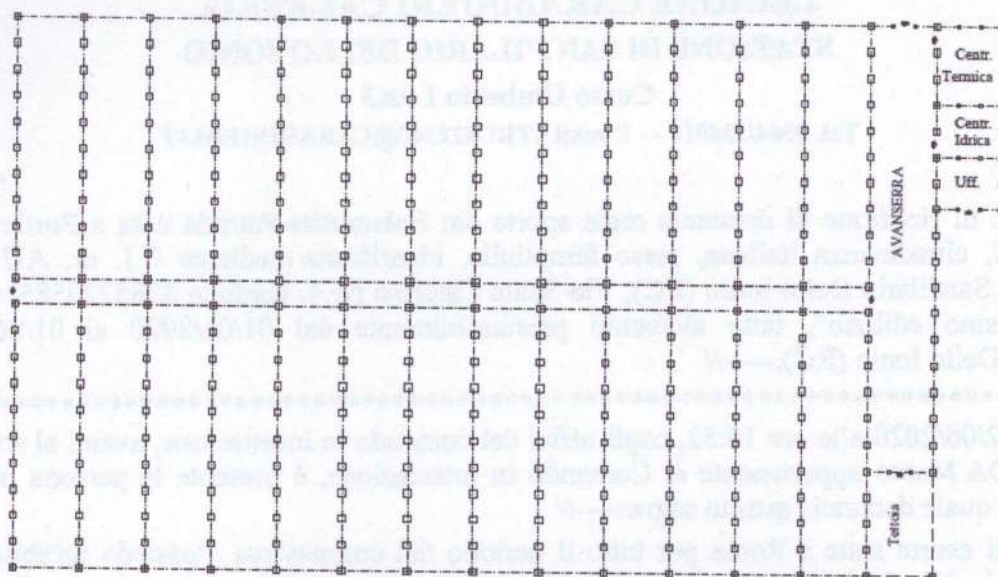


Fig. 2

"PRIMA SERRA" - Confronto tra quanto assentito con progetto (Fig. 1) e quanto di fatto realizzato (Fig. 2)

R - c.3 - Ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento

Ai sensi dell'art. 3, comma b) del Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998 n. 28, le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale non sono sottoposti ad obbligo di accatastamento.

Quesito d)

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

R - I cespiti oggetto di pignoramento risultano intestati alla ditta [REDACTED]



Allo stato attuale i cespiti risultano essere occupati dal signor [REDACTED], col titolo di affittuario, giusta contratto di affitto di azienda e successiva modifica di contratto di affitto di azienda tra il signor [REDACTED] nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della [REDACTED] e il suddetto sig. [REDACTED] nella qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED]

In data 16/02/2017 era stato stipulato un "Contratto di affitto di azienda" con atto notarile a cura del dott. [REDACTED], registrato a Locri il 21/02/2017 al n. 591 serie IT, N. 5767 di Repertorio, N. 3514 di Raccolta, con durata di 8 anni con decorrenza dalla data di stipula del contratto e per un canone annuo di € 30.00,00 (Trentamila/00).

Successivamente, in data 03/11/2020 era stata apportata una "Modifica" parziale al predetto Contratto di affitto di azienda, più esattamente agli articoli 4 e 5, con atto notarile a cura del dott. [REDACTED], registrato a Locri il 12/11/2020 al n. 2501 serie IT, N. 10071 di Repertorio, N. 6220 di Raccolta, per quanto concerne la durata di affitto, passando da 8 a 16 anni con decorrenza dal 03/11/2020, e il canone mensile, passando da €/anno 30.00,00 (Trentamila/00) al canone annuo di € 13.000,00 (Tredicimila/00) per i primi 8 anni del contratto e precisamente sino al 15/02/2025 e al canone annuo di € 20.000,00 (Ventimila/00) per i successivi 8 anni e precisamente dal 16/02/2025 sino al 15/02/2034.

Copia dei suddetti contratti di affitto, unitamente alla copia di Accettazione da parte del Gestore Servizi Energetici (GSE) della richiesta di trasferimento dell'impianto fotovoltaico da [REDACTED] a [REDACTED] sopra generalizzato, riportante la data del 10/07/2017, sono state fornite dal signor [REDACTED] (Cfr. allegato alla CTU).

Quesito e)

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

R - Dalle documentazioni consultate e delle verifiche effettuate, gli immobili risultano esenti dai suddetti vincoli.



Quesito f)

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

R - Dalle indagini effettuate, sia presso gli immobili oggetto di pignoramento che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, non risulta che essi abbiano vincoli storici, artistici o alberghieri, né abbiano finiture di pregio o di carattere ornamentale.

Quesito g)

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

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

Quesito h)

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

R - Per la loro natura, gli immobili oggetto di stima non si configurano nella loro gestione in forma di condominio; pertanto non si rilevano spese annue di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali non pagate.

Quesito i)

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

R - Dalla verifica della documentazione che il creditore precedente ha provveduto a depositare agli atti, nonché dalla certificazione catastale aggiornata si evince che i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà del debitore sopra generalizzato e che, pertanto, non risultano gravati da censo, livello, uso civico o altro peso.



Quesito j)

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

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

R - j.1. *In caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Sulla base delle risultanze derivate dalla ricerca presso gli archivi comunali dell'UT.C., e per come accennato al Quesito c), è possibile affermare che la "seconda serra, quella insistente sulle particelle 125 e 329, è stata realizzata senza alcun titolo abilitativo e che allo stato attuale risulta urbanisticamente totalmente abusiva.

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

Gli strumenti sono:



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

Osservazioni circa l'inapplicabilità

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

Il terreno e il complesso serricolo sul cui terreno insistono è rappresentato da un lotto costituito da diverse particelle con una superficie totale di mq 35.080.

Da un punto di vista urbanistico, le particelle costituenti il lotto, nello strumento urbanistico vigente del Comune di Siderno, ricadono in **zona agricola E** (extra - urbana agricola) - **sottozona E1** (Agricola Irrigua) e si trova vicino ad altri complessi agricoli simili per caratteristiche.

Per tale zona l'art. 16 delle NTA del PR.G. di Siderno prevede la realizzazione di abitazioni unifamiliari a servizi del fondo, relativi accessori e costruzioni in "Serre". Per queste ultime sono previsti i seguenti indici di edificabilità (Cfr. allegato alla CTU):

- | | |
|---|---------------------|
| - Superficie minima dell'azienda | = 1 Ha (10.000 mq); |
| - Rc | = 0.50 mq/mq; |
| - Distanza libera dai confini | = 5.00 ml; |
| - Altezza massima dei muretti perimetrali di appoggio | = 1.00 ml; |
| - Altezza massima del colmo | = 3.50 ml. |

Analizzando il bene in riferimento ai dettami normativi stabiliti dal regolamento edilizio vigente nel Comune di Siderno, è possibile rilevare che l'opera realizzata abusivamente non risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente, più specificatamente non vengono soddisfatte le dimensioni in pianta ed in altezza.

Verifica delle dimensioni in pianta

La superficie massima realizzabile (Smax) si ottiene dal prodotto della superficie totale dell'azienda per il rapporto di copertura (Rc), si ha:

$$S \max = \text{mq } 35.080 \times 0.50 \text{ mq/mq} = \text{mq } 17.540$$



La superficie assentita con progetto è stata pari a mq 11.160, per cui rimaneva ancora da realizzare una superficie pari a mq $(17.540 - 11.160) = \text{mq } 6.380$;

Considerato che la "seconda serra" sviluppa una superficie pari a mq 10.900 maggiore della superficie disponibile (mq 6.380), la verifica delle dimensioni in pianta non è soddisfatta.

Verifica delle dimensioni in altezza

L'altezza del colmo quella massima ammissibile è pari ml 3.50, quella realizzata è pari a ml 6.53). Anche questa verifica risulta non soddisfatta.

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

Osservazioni circa l'inapplicabilità.

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

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

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

Osservazioni circa l'inapplicabilità

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

Riepilogando. Dalla verifica tra lo stato di fatto, che è emerso durante il sopralluogo, con quello di progetto che è attestato dagli atti acquisiti dal sottoscritto CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Siderno, l'immobile de quo è stato realizzato senza alcun titolo edilizio.



Non potendo, per le motivazioni avanti esposte, essere sanata l'irregolarità accertata in sede di sopralluogo, il manufatto suddetto deve essere smontato e dismesso in quanto le condizioni accertate, non permettono l'esecuzione di sanatorie così come disposto dall'art.46 comma 5° del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001..

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

Premessa

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

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

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

$$1) \quad Va = Vmp * Ia \quad \text{dove:} \quad \begin{array}{l} Vmp = \text{valore di mercato post trasformazione} \\ Ia = \text{incidenza percentuale dell'area sul valore} \\ \text{dell'edificazione (generalmente 10\% - 30\%)} \end{array}$$

A sua volta

$$2) \quad Vmp = Ve * S \quad \text{dove:} \quad \begin{array}{l} Ve = \text{valore di mercato dell'edificazione} \\ S = \text{superficie edificabile} \end{array}$$

Successivamente a tale valore occorrerà decurtare Cd = i costi necessari per lo smontaggio e la dismissione del cespite abusivo e successivamente incrementare il valore ottenuto con il valore locativo del bene per un periodo di cinque anni.

In definitiva si avrà che:

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

Determinazione del Valore dell'area = Va

Per come avanti specificato, sul lotto di terreno oggetto di esecuzione, sarebbe possibile costruire ancora circa mq 6.380



Il valore di mercato (V_m) delle serre verrà determinato con il così detto metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione" che prevede il ricorso al reperimento dei costi di costruzione "chiavi in mano" di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture e alle cattiva manutenzione delle strade di collegamento ai cespiti.

Per il periodo in cui verosimilmente sono state edificate le serre in argomento, anno 2002 - 2003, il costo di costruzione "chiavi in mano" si aggirava attorno a €/mq 85,00, per cui il valore complessivo risulta pari a:

$$\text{mq } 6.380 \times \text{€/mq } 85,00 = \text{€ } 542.300,00$$

Coefficiente di svalutazione 10%

$$\text{Valore netto € } 488.070,00$$

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

$$\text{Valore dell'area } V_a = V_{mp} * I_a = 488.070,00 \times 0,20 = \text{€ } 97.614,00$$

Determinazione di C_d = Costo di smontaggio e dismissione

Questo comprende il costo vero e proprio per i lavori eseguiti in difformità del progetto assentito, vale a dire: lo smontaggio e dismissione.

I costi possono essere quantificati in €/mq 10,00, oltre la pratica edilizia e le spese di spese tecniche professionali per pratica di demolizione. Pertanto:

- a) €/mq 10,00 x mq 10.900 = € 109.000,00 (costi di smontaggio moduli);
- b) € 1.500,00 (spese tecniche professionali per pratica di demolizione);

TOTALE: € 110.500,00

Determinazione del valore locativo (val. loc.)

Per quanto concerne il valore locativo, si fa riferimento al contratto di locazione, come meglio specificato al precedente quesito d), stipulato tra il signor [REDACTED], nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della [REDACTED] e il sig. [REDACTED], nella qualità di titolare dell'impresa individuale denominata [REDACTED] (Cfr quesito d))



Tale contratto di locazione, per ambe due le serre, prevedeva un canone annuo pari a € 13.000 (Cfr quesito d)). Considerato che le dimensioni delle due serre hanno dimensioni pressoché uguali, il canone annuo per la serra de quo è pari a € 6.500,00.

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

$$\text{€/anno } 6.500,00 \times 5 \text{ anni} = \text{€ } 32.500,00$$

Sostituendo i valori precedentemente determinati, si ricava:

$$\begin{aligned} \text{valore dell'area di sedime /valore d'asta} &= \text{Va} - \text{Cd} + (\text{val. loc.} \times 5) = \\ &= \text{€ } (97.614,00 - 110.500,00 + 32.500,00) = \text{€ } 19.614,00 \end{aligned}$$

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

Quesito k)

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

R - Per quanto riguarda gli immobili adibiti a serra, data la loro natura, non è richiesta l'attestazione di prestazione energetica.

Quesito l)

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

R.1.1 - Per prima cosa determiniamo il valore di mercato.

La valutazione del più probabile valore di mercato di un bene altro non è se non la stima del valore commerciale che quel bene possiede in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche che lo contraddistinguono.

Accertare quale possa essere il detto valore, significa, per il perito, analizzare il bene medesimo in tutte le sue peculiarità, confrontandolo, se del caso, con altri beni simili per



pervenire a quel valore cercato che possieda una valenza oggettiva e consenta di inserire il bene tra quelli mediamente rappresentati e dai quali perviene la valutazione.

Nel caso in specie, il compito dell'estimatore è oltremodo circoscritto in quanto, la ragione pratica della stima è quella di pervenire al valore di un bene immobile, costituito da terreno e da strutture stabilmente infisse su di esso, considerandolo non nel suo complesso economico quale unità produttiva organica, e dunque in grado di fornire reddito, ma piuttosto, come insieme di entità distinte, pur se strettamente unite, avulse dal concetto di redditività funzionale ma considerate al solo scopo di ritrarne un "valore di recupero" per così dire.

Pertanto, la mera applicazione della metodica estimativa suggerisce un approfondimento nei termini e nelle variabili che vanno, poi, ad influenzare il valore economico nel suo aspetto complessivo. Essi dipendono:

a) Della tipologia

Il complesso di beni oggetto della stima di cui trattasi è costituito, come detto, da un appezzamento di terreno agricolo sul quale insistono alcune serre composite per costruzione e dimensione ma rappresentanti, nel complesso, un insieme univoco.

b) Dei metodi di stima

Le più accreditate teorie estimative riducono a due i metodi fondamentali per pervenire al valore di mercato di un bene: il metodo detto della "stima sintetica" e quello della "stima analitica". Mentre il primo meglio si adatta alla ricerca del più probabile valore di un bene avulso dal concetto di produttività inteso come fornitore di un reddito più o meno duraturo, l'altro metodo si rivolge alla ricerca di valori che provengano più dalla possibilità, per i beni, di fornire redditi più o meno duraturi in virtù delle caratteristiche tecniche ed economiche possedute.

Nel caso in questione, non si ritiene adeguato applicare il metodo della così detta "stima analitica" ma, piuttosto, se ne riscontra maggiore adeguatezza, nel metodo di "stima sintetica" che è quello al quale il perito farà riferimento.

La "stima sintetica" altro non è che pervenire al valore cercato confrontando tra loro beni simili per caratteristiche tecniche ed economiche estrapolando parametri unitari comuni sufficientemente rappresentativi ed in grado di determinare valori mediamente validi.

Per quanto attiene i **terreni**, utilizza il così detto **metodo di stima "comparativa"**, analizzando operazioni di compravendita delle quali si è venuti a conoscenza ed interessanti beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Per quel che riguarda le **serre**, come già descritto al punto R.j.2, si applicherà, invece, il così detto **metodo di stima rivolto alla ricerca del "valore di ricostruzione"** che prevede il



ricorso al reperimento dei costi di costruzione "chiavi in mano" di strutture simili, depurato da una percentuale di minus valore dovuta alla vetustà delle strutture e alle cattiva manutenzione delle strade di collegamento ai cespiti.

Di tale costo si è accertato l'ammontare attraverso apposite indagini svolte presso alcune industrie che sono specializzate nella costruzione di strutture serricole.

Premesso che il compendio pignorato è costituito da terreni e serre, al fine di renderlo più appetibile commercialmente, è stata prevista la formazione di più lotti.

Facendo seguito a quanto avanti enunciato (Cfr. risposta R-b.3), come prima cosa eseguiamo una schematizzazione delle particelle costituenti l'azienda agricola oggetto di esecuzione, successivamente passiamo alla formazione dei lotti.

Le particelle in argomento sono:

[REDACTED]

R.1.2 - Formazione dei lotti e conteggi estimativi

LOTTO N. 1: "Prima serra" ricadente sulla particella 362 a cui vengono abbinati i relitti di terreno contigui riportanti i numeri 295 e 296:

- Superficie totale terreno (suolo nudo) su cui sorge la serra e relativo valore:

$$\text{mq } 22.680 \times \text{€}/\text{mq } 5,00 = \text{€ } 113.400,00$$

- Superficie totale relitti di terreno e relativo valore:

$$\text{mq } 510 \times \text{€}/\text{mq } 5,00 = \text{€ } 2.550,00$$



- Superficie serra e relativo valore:

$$\text{mq } 11.160 \times \text{€}/\text{mq } 85,00 = \text{€ } 948.600,00$$

Coefficiente di svalutazione 10%

$$\text{Valore netto € } 853.740,00$$

Valore complessivo del lotto (terreni + serra) = € 969.690,00 in condizioni di normalità e libero da contratti di locazioni e/o vincoli.

Poiché tutti i cespiti sono soggetti a contratto di locazione con scadenza al 15/02/2034, si ritiene che essi, alle attuali condizioni, non siano commercialmente appetibili (è difficile trovare un acquirente per un bene la cui disponibilità è al 16/02/2034, quindi fra dodici anni).

Per questo motivo si ritiene di proporre una seconda valutazione basata sulla redditività, considerando un tasso lordo del 5%.

$$\text{Valore per capitalizzazione del reddito} = (\text{canone annuale} / 5\%)$$

Essendo il canone annuale dato dalla media tra € 13.000 e € 20.000 (Cfr. risposta al quesito d) , cioè pari a € 16.500,00, si ha che:

$$\text{il valore per capitalizzazione del reddito} = (\text{€ } 16.500,00 / 5\%) = \text{€ } 330.000,00$$

Media dei valori: (€ 969.690,00 + € 330.000,00):2= € 649.845,00 (valore del bene alla data della presente relazione alle condizioni conosciute e sopra descritte).

LOTTO N. 2: "Seconda serra" ricadente sulle particelle 125 e 329:

- Superficie totale terreno (suolo nudo): mq 11.890 x €/mq 5,00 = € 59.450,00
- Superficie serra: mq 10.900 a cui corrisponde un valore calcolato pari a € 19.614,00 (Cfr. risposta R.j.2)

Valore complessivo del lotto (terreni + serra) = € 79.064,00 in condizioni di normalità e libero da contratti di locazioni e/o vincoli.

Seguendo il ragionamento esposto al punto precedente, si ha:

Media dei valori: (€ 79.064,00 + € 330.000,00):2= € 204.532,00 (valore del bene alla data della presente relazione alle condizioni conosciute e sopra descritte).

Quesito m)

"Per i fabbricati, rediga le piante planimetriche".

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



Quesito n)

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

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

Quesito o)

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

R - Per la proroga del termine concesso per il deposito il CTU formulava all'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione dott. [REDACTED] una richiesta di proroga del termine concesso per il deposito; proroga, che, con lettera del 11/01/2022 a firma dell'Illustrissimo G.Es., inviata mediante PEC, veniva concessa e fissava la prossima udienza per il giorno 19/05/2022.

Quesito p)

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

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

Quesito q)

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

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



Quesito r)

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

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

5. CONCLUSIONI

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione e di cui viene fornita documentazione complementare in allegato, indica in € **854.377,00** (euro OttocentoCinquataquattromilaTrecentoSettantasette/00) il valore complessivo dei cespiti oggetto di esecuzione alla data corrente.

Il sottoscritto, con la presente, che si compone di n. 26 pagine oltre la copertina, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare la propria ulteriore collaborazione.

Allegati:

- Lettere di convocazione parte debitrice con relativa Raccomandate A/R;
- Lettera convocazione via PEC parte creditrice;
- Verbale di sopralluogo;
- Richiesta documentazione al Comune di Siderno e atti rilasciati dall'Uff. Tecnico;
- Documenti forniti dalla parte debitrice;
- Planimetrie come da rilievo di perizia;
- Estratto di mappa e visure catastali e visure catastali storiche aggiornate;
- Documentazione fotografica;
- Spese vive sostenute

Camini, Locri li 22/03/2022

Def. il 22/03/2022

IL C.T.U.

(*Dr. Ing. Cesare Graziano*)

