

# TRIBUNALE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 42/2023 R.G.ESPR

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] IN PROPRIO ED IN QUALITA'

## RELAZIONE FINALE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE dell' ESECUZIONE: **Dott. Luca Mercuri**

Il C.T.U.

**Dott. Ing. Mario Bitonti**



## INDICE

1. PREMESSA .....	4
2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567, COMMA 2°, C.P.C.....	5
3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI.....	5
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	7
4.1 Immobili censiti nel N.C.E.U. di Magisano al fg 22, particella 308, sub 9, 10, 14 e 1102 .....	7
4.2 Fondo rustico sito in località Serre - Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ).....	10
5. TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI .....	12
6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI .....	12
7. REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI .....	12
7.1 Immobili censiti nel N.C.E.U. di Magisano al fg 22, particella 308, sub 9, 10, 14 e 1102 .....	12
7.2 Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 435, sub 3 .....	16
7.3 Tettoia censita nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 435, sub 4.....	16
8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	16
9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.....	17
10. STIMA DEI BENI PIGNORATI .....	17
10.1 - Criteri di Stima utilizzati .....	17
10.2 - Analisi del Mercato locale .....	18
10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato degli immobili.....	19
10.3.1 – LOTTO n° 1.....	19
10.3.2 – LOTTO n° 2.....	21
10.3.3 – LOTTO n° 3.....	22
10.3.4 – LOTTO n° 4.....	23
11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	25



ALLEGATI:

- 1) Visure Catastali;
- 2) Estratto di Mappa Catastale
- 3) Planimetrie Catastali degli immobili pignorati;
- 4) Planimetria attuale degli immobili censiti al fg. 22 part. 308 sub 14 e sub 9;
- 5) Planimetria attuale dell'immobile censito al fg. 22 part. 308 sub 10;
- 6) Verbale di primo accesso e sopralluogo;
- 7) Certificato di destinazione Urbanistica relativo ai terreni censiti al fg. 22 part 405,409 e 490;
- 8) Documentazione relativa alla regolarità urbanistica dell'edificio condominiale censito nel N.C.E.U. al fg. 22 part. 308;
- 9) Quotazioni immobiliari della Zona E2 del Comune di Magisano (CZ) rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso residenziale;
- 10) Quotazioni immobiliari della Zona E2 del Comune di Magisano (CZ) rilevate dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso magazzini;
- 11) Quotazioni immobiliari della Zona E2 del Comune di Magisano (CZ) rilevate dal Borsino Immobiliare.it per immobili ad uso residenziale;
- 12) Valori Agricoli Medi della Provincia di Catanzaro;
- 13) Documentazione fotografica;



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Mario Bitonti, con studio in Catanzaro alla Via Mario Greco n° 21, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n° 1122, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Luca Mercuri del 29/06/2022 è stato nominato esperto per la valutazione del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c., previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2°, c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 112/2021 del Registro Generale delle Espropriazioni, promossa dalla società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED], in proprio e nella qualità di titolare della omonima ditta individuale [REDACTED]

Con lo stesso provvedimento il Giudice ha anche disposto che il sottoscritto esperto stimatore, ad esisto del sopralluogo da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico, depositasse una breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica, contenente in particolare la sommaria descrizione dei beni pignorati comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e 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.

In adempimento a quanto disposto dal Giudice, il sottoscritto, accompagnato dal custode giudiziario Avv. Orazio Zimatore, in data 21/07/2023 ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ed ha quindi proceduto alla ricognizione generale degli stessi effettuandone anche il rilievo fotografico.

Con pratica Sue Codice Univoco n° 67 del 02/10/2023 prot. n° 428115/2023, è stato richiesto al Comune di Magisano il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati.

La relazione preliminare è stata depositata in data 13/11/2023.

Una volta individuati gli estremi dei titoli edilizi abilitativi inerenti gli immobili pignorati, con nota pec dell'01/02/2024, lo scrivente ha inoltrato al Comune di Magisano (CZ) richiesta di accesso ai relativi atti, atti che sono stati resi disponibili in data 11/03/2024.

In data 25/03/2024 è stato rilasciato dal Comune di Magisano il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati.



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

Il creditore, in data 05/05/2023, ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento, ed in data 16/05/2023 ha depositato la certificazione notarile sostitutiva della documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## **3. IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI DEI BENI PIGNORATI**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano tutti ubicati nel Comune di Magisano (CZ), frazione San Pietro.

### **In particolare gli immobili pignorati ed i loro dati catastali risultano i seguenti:**

- 1) – Appartamento sito all'interno di un edificio condominiale ubicato a margine della S.P. 24 per Sellia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 14, Via Provinciale per Sellia snc, Piano 1°, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 77 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 73 mq, Rendita Catastale euro 142,80;

L'appartamento confina a Nord-Ovest con vano scala e con altro appartamento dello stesso piano censito al sub 12, a Nord-Est ed a Sud- Ovest con spazio d'isolamento, ed a Sud-Est con l'appartamento in corso di costruzione censito al foglio di mappa 22, particella 308, sub 9, rientrando anch'esso tra i beni pignorati.

- 2) – Appartamento in corso di costruzione sito all'interno di un edificio condominiale ubicato a margine della S.P. 24 per Sellia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 9, Via Provinciale, Piano 1°, Categoria F/3;

L'immobile confina a Nord-Ovest con l'appartamento censito al foglio di mappa 22, particella 308, sub 12, rientrando anch'esso tra i beni pignorati, e sugli altri tre lati con spazio d'isolamento.

- 3) – Locale sottotetto in corso di costruzione sito all'interno di un edificio condominiale ubicato a margine della S.P. 24 per Sellia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 10, Via Provinciale, Piano 3°, Categoria F/3;

Il locale confina a Sud-Est con vano scala e pianerottolo condominiale, a Sud-Ovest con altro locale dello stesso piano facente parte dell'appartamento censito al sub 3, e con spazio d'isolamento sugli altri lati.



- 4) – Locale adibito a deposito sito all'interno di un edificio condominiale ubicato a margine della S.P. 24 per Sellia, censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 1102, Via Provinciale per Sellia snc, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 47 mq, superficie catastale totale 55 mq, Rendita Catastale euro 60,68;

Il deposito confina a Nord-Ovest con atrio condominiale e vano scala, a Nord-Est con altro deposito allo stesso piano facente parte dell'appartamento censito al sub 5, e con spazio d'isolamento sugli altri lati.

- 5) – Locale adibito a deposito sito in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 435, sub 3, Località Serre snc, Piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 25 mq, superficie catastale totale 29 mq, Rendita Catastale euro 32,28;

Il deposito confina a Nord-Ovest con la tettoia censita al foglio di mappa 22, particella 435, sub 4, e con il terreno censito al foglio di mappa 22 particella 490 sugli altri lati, entrambi rientranti tra i beni pignorati.

- 6) – Tettoia sita in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), censita nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 435, sub 4, Località Serre snc, Piano T, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 89 mq, superficie catastale totale 94 mq, Rendita Catastale euro 20,22;

La tettoia confina a Sud-Est con il deposito censito al foglio di mappa 22 particella 435 sub 3, e con il terreno censito al foglio di mappa 22 particella 490 sugli altri lati, entrambi rientranti tra i beni pignorati.

- 7) – Terreno sito in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), censito nel N.C.T. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 405, Uliveto, Classe 1, superficie 860 mq, Reddito Dominicale euro 4,89, Reddito Agrario euro 3,11;

Il terreno fa parte di un appezzamento di terreno costituito dalle particelle 405, 409 e 490 e circostante il deposito e la tettoia censiti al foglio 22 particella 435 sub 3 e sub 4, tutti rientranti tra i beni pignorati, confinante a Nord-Ovest con la particella 448, A Sud-Ovest con le particelle 10, 443, 447 e 493, a Sud-Est con la particella 355 ed a Nord-Est con le particelle 408, 414, 404 e 415, salvo altri.

- 8) – Terreno sito in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), censito nel N.C.T. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 409, Vigneto, Classe 2, superficie 70 mq, Reddito Dominicale euro 0,40, Reddito Agrario euro 0,22;



Il terreno fa parte di un appezzamento di terreno costituito dalle particelle 405, 409 e 490 e circostante il deposito e la tettoia censiti al foglio 22 particella 435 sub 3 e sub 4, tutti rientranti tra i beni pignorati, confinante a Nord-Ovest con la particella 448, A Sud-Ovest con le particelle 10, 443, 447 e 493, a Sud-Est con la particella 355 ed a Nord-Est con le particelle 408, 414, 404 e 415, salvo altri.

- 9) – Terreno sito in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), censito nel N.C.T. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 490, Uliveto, Classe 1, superficie 1.338 mq, Reddito Dominicale euro 7,60, Reddito Agrario euro 4,84;

Il terreno fa parte di un appezzamento di terreno costituito dalle particelle 405, 409 e 490 e circostante il deposito e la tettoia censiti al foglio 22 particella 435 sub 3 e sub 4, tutti rientranti tra i beni pignorati, confinante a Nord-Ovest con la particella 448, A Sud-Ovest con le particelle 10, 443, 447 e 493, a Sud-Est con la particella 355 ed a Nord-Est con le particelle 408, 414, 404 e 415, salvo altri.

#### **4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Gli immobili pignorati sono in parte localizzati all'interno di un fabbricato condominiale, sito in fregio alla S.P. 24 per Sellia che dal bivio "Arsanise" conduce alla Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), mentre per la restante parte costituiscono un fondo rustico sito in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano, posto a breve distanza dall'immobile di cui sopra e raggiungibile attraverso una stradella interpodereale che si diparte dalla S.P. 24 (vedi foto 1).

##### ***4.1 Immobili censiti nel N.C.E.U. di Magisano al fg 22, particella 308, sub 9, 10, 14 e 1102***

Il fabbricato condominiale in cui sono ubicate quattro delle unità immobiliari pignorate, realizzato giusta Concessione Edilizia n° 1/88 rilasciata dal Comune di Magisano in data 09/01/1988 in testa alla ditta [REDACTED] è caratterizzato da tre piani fuori terra oltre piano mansardato ed ha struttura in cemento armato con copertura a falde inclinate.

Esso è dotato di un cortile esterno raggiungibile mediante una rampa che si diparte dalla S.P. 24, dal quale hanno accesso diretto i magazzini posti al piano terra dell'edificio (vedi foto 2).

In merito al suddetto fabbricato, dotato di finiture medie ed in discreto stato di conservazione, si evidenzia che l'androne d'ingresso ed i pianerottoli di piano e di riposo del vano scala condominiale non risultano pavimentati.





Foto 1 – Localizzazione dei beni pignorati su aerofotografia



Foto 2 – Localizzazione su aerofotografia del fabbricato condominiale in cui sono ubicati quattro degli immobili pignorati





Le unità immobiliari oggetto di pignoramento localizzate all'interno del suddetto fabbricato condominiale sono le seguenti:

**1) – Appartamento censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 308, sub 14**

L'appartamento è ubicato al Piano 1° dell'edificio, è caratterizzato da una superficie coperta di circa 70,00 mq oltre mq. 10,75 circa di balconi, ed è costituito da una cucina soggiorno con balcone, una camera anch'essa con balcone, ed un bagno.

Le finiture dell'appartamento sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimento del bagno in grés porcellanato, infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio anodizzato con vetro-camera, dotati di persiane in alluminio anodizzato.

Esso è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario, anche se nel bagno non risultano montati i lavelli con la relativa rubinetteria, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente un solo condizionatore a pompa di calore del tipo "split" installato nella camera.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, in quanto lo stesso non è stato ancora abitato.

**Si evidenzia che l'appartamento sopra descritto è in comunicazione diretta, mediante una porta interna, con l'unità immobiliare in corso di costruzione censita nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 9, di proprietà anch'essa dell'esecutato e ricompresa tra i beni pignorati, che è accessibile esclusivamente dall'appartamento stesso (Vedi All. n° 4).**

**2) – Appartamento in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. al fg. 22, particella 308, sub 9**

L'appartamento in oggetto è ubicato anch'esso al Piano 1° dell'edificio condominiale ed è **accessibile esclusivamente dall'appartamento descritto al punto 1), censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 14, di proprietà anch'esso dell'esecutato e ricompreso tra i beni pignorati (Vedi All. n° 4)**

Esso è caratterizzato da una superficie coperta di circa 66,00 mq oltre mq 13,00 circa di balconi, ed è costituito da due locali entrambi con balcone ed un bagno.

L'unità immobiliare presenta pareti intonacate ma non tinteggiate, ed è priva di pavimenti e rivestimenti, di infissi interni e di impianti. Per quanto riguarda gli infissi esterni risultano presenti le sole persiane in alluminio anodizzato.

Si evidenzia inoltre che uno dei balconi dell'appartamento presenta lo sfondellamento dei laterizi del solaio a sbalzo costituente il balcone stesso, provocato dalla mancanza e/o perdita di efficienza della impermeabilizzazione della soletta.



**3) – Locale sottotetto in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. al fg. 22, part. 308, sub 10**

Il locale sottotetto in oggetto è ubicato al Piano 3° dell'edificio condominiale sopra descritto, presenta soffitto a falda inclinata con altezza variabile da m 3.20 circa fino a m 1,90 circa, ed ha una superficie coperta di circa 54,00 mq, oltre a n° 2 balconi di cui uno della superficie di circa 5,00 mq posto sul lato Nord-Ovest dell'edificio, ed uno della superficie di circa 5,00 mq posto sul lato Nord-Est. L'immobile, a meno dei balconi e del portoncino caposcala, è interamente al rustico ed è privo di infissi interni ed esterni.

**4) – Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 308, sub 1102**

Il locale in oggetto, dotato di wc, è caratterizzato da una superficie coperta di circa 55,00 mq, è ubicato al Piano Terra dell'edificio condominiale sopra descritto ed ha accesso sia dal vano scala condominiale che direttamente dal cortile esterno mediante ampio portone in ferro.

Le finiture sono di tipo medio, con pavimenti e rivestimento del bagno in grés porcellanato, infissi interni in legno e finestre in alluminio anodizzato.

Esso si trova in discreto stato di conservazione ed è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario con scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda, ed anche di un camino.

**4.2 Fondo rustico sito in località Serre - Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ)**

Come sopra evidenziato, gli altri beni pignorati consistono in un piccolo appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 2.391 sito in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), su cui sono edificati un locale deposito ed una tettoia (vedi foto 3).

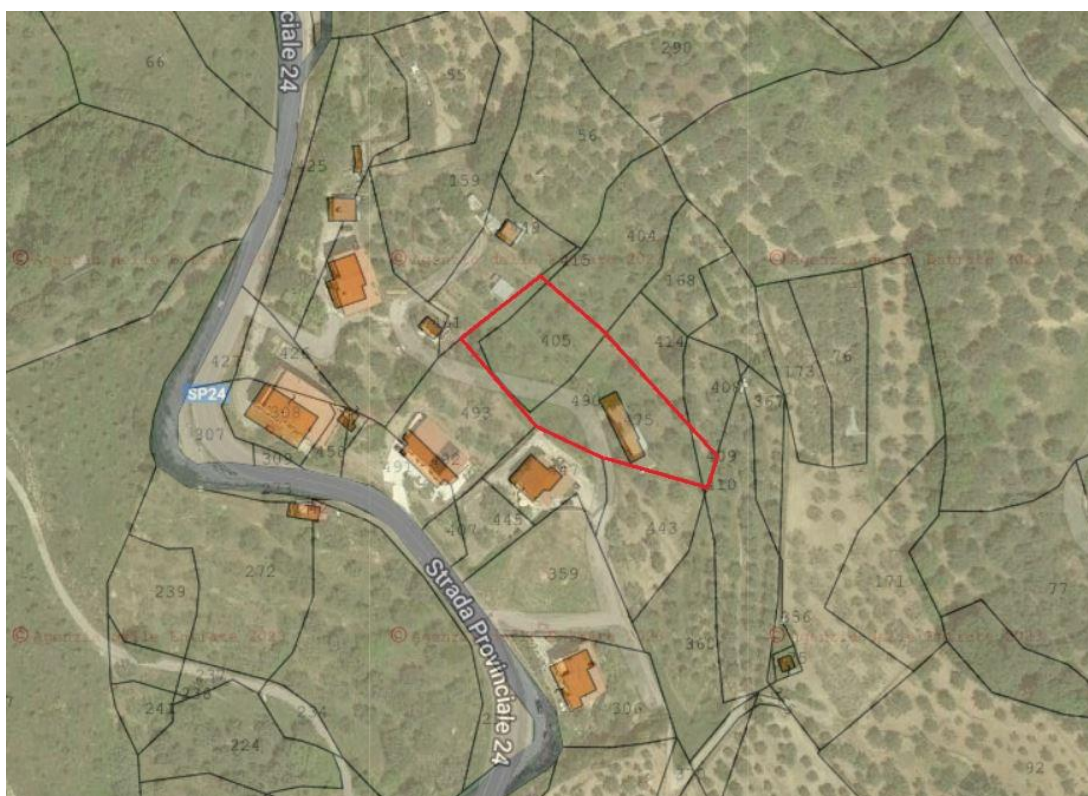


Foto 3 – Sovrapposizione catastale su aerofotografia del fondo rustico pignorato



Il suddetto fondo rustico è posto a breve distanza dall'immobile condominiale in cui si trovano gli altri beni pignorati, ha accesso attraverso una stradella interpoderale che si diparte dalla S.P. 24) ed è costituito dai seguenti immobili:

**1) – Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 435, sub 3**

Si tratta di un locale in muratura della superficie coperta di circa mq 29 e della superficie netta di circa mq 25, realizzato con blocchetti di cemento prefabbricati e con solaio di copertura a falda inclinata, avente altezza netta interna variabile da m. 2,50 a m. 2,90. La costruzione è intonacata solo all'interno ed è dotata di pavimento in piastrelle, porta di accesso in ferro con sopraluca e finestra in alluminio anodizzato.

Sul muro esterno esposto ad Est è presente uno scaldacqua elettrico a servizio di un lavello che ricade all'interno del terreno censito nel N.C.T. al foglio di mappa 22, particella 490, rientrando anch'esso tra i beni pignorati.

Il locale si presenta in pessimo stato di conservazione e, in particolare, presenta crepe evidenti che attraversano per l'intero spessore la muratura esterna.

**2) – Tettoia censita nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 435, sub 4**

Si tratta di una tettoia della superficie netta catastale di mq. 89 circa, confinante sul lato sud-est con il locale adibito a deposito sopra descritto, avente accesso sul lato sud-ovest e delimitata sugli altri lati da muri in blocchetti di calcestruzzo prefabbricati, per un'altezza di circa 1,60 m.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 21/07/2023 si è constatato che la suddetta tettoia, realizzata con telai costituiti da tubolari in acciaio ed avente in origine copertura a falda inclinata con altezza variabile da 3,30 a 3,70 m, risulta oggi priva della copertura stessa e degli elementi di collegamento e di controvento dei telai portanti.

**3) – Terreni censiti nel N.C.T. al foglio di mappa 22, particelle 405, 409 e 490**

I terreni censiti nel N.C.T. al foglio 22, particelle 405 di mq. 860, 409 di mq. 70 e 490 di mq. 1338, costituiscono un appezzamento di terreno circostante gli immobili descritti ai punti 6) e 7) in gran parte ulivettato ed in minima parte in passato coltivato a vigneto.

Da quanto risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Magisano in data 25/03/2024 (All. n° 7), detto appezzamento ricade integralmente in Zona E (Agricola).



## 5. TITOLO DI PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI ED EVENTUALI COMPROPRIETARI

Tutti i beni pignorati risultano in piena proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED]

La piena proprietà degli immobili di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) del paragrafo 3 è pervenuta al suddetto sig. [REDACTED] per averla ricevuta dai signori [REDACTED], in virtù di atto di donazione ricevuto dal Notaio Giuliana Tozzi, da Catanzaro in data 5 aprile 2001, repertorio 33148, trascritto a Catanzaro il 4 maggio 2001 ai nn. 8890 R.G. e 7112 R.P.;

La piena proprietà degli immobili di cui ai punti 5), 6), 7), 8) e 9) del paragrafo 3 è pervenuta al suddetto sig. [REDACTED] in virtù di atto di donazione ricevuto dal Notaio Gennaro Anania, da Lamezia Terme (CZ) in data 6 ottobre 2003, repertorio 61680, trascritto a Catanzaro il 5 novembre 2003 ai nn. 21029 R.G. e 15051 R.P.;

## 6. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è verificato che gli immobili pignorati sono in possesso dell'esecutato sig. [REDACTED]. Non ricorrono nel caso le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata.

## 7. REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI PIGNORATI

### 7.1 Immobili censiti nel N.C.E.U. di Magisano al fg 22, particella 308, sub 9, 10, 14 e 1102

Come già sopra evidenziato, gli immobili pignorati censiti nel N.C.E.U. del Comune di Magisano al foglio 22, particella 308, sub 9, sub 10, sub 14 e sub 1102, sono ubicati all'interno di un fabbricato condominiale realizzato giusta autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Catanzaro ai sensi della legge 02/02/1974 n° 64 con nota prot. 14651 dell' 11/11/1987 e Concessione Edilizia n° 1/88 rilasciata dal Comune di Magisano (CZ) in data 09/01/1988 in testa alla ditta [REDACTED] caratterizzato da tre piani fuori terra oltre piano mansardato (Vedi All. n° 8)



**A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magisano, si è però constatato che il suddetto fabbricato presenta diverse difformità rispetto alle autorizzazioni ed al titolo edilizio rilasciato.**

Infatti, il progetto assentito presentava al piano terra un piano pilotis, al posto del quale sono stati invece ricavate alcune unità immobiliari, tra cui il locale adibito a deposito sito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 1102, rientrante tra i beni pignorati (Vedi All. n° 8)

Inoltre, rispetto al progetto approvato, è stata aumentata la volumetria assentita mediante la modifica delle tamponature esterne del lato Sud-Ovest dell'edificio, eseguita al fine di anettere alla superficie coperta degli appartamenti posti al piano primo e secondo parte delle superfici dei balconi ed anche mediante la modifica della copertura a falde inclinate, che è stata innalzata di circa 50 cm. al fine di aumentare l'altezza media e la superficie coperta delle mansarde, fra le quali anche quella in corso di costruzione censita nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 10 rientrante tra i beni pignorati.

Altre difformità riguardano la realizzazione di alcuni balconi al piano sottotetto sui lati Nord-Est e Sud-Ovest del fabbricato ed alcune variazioni alle finestrate dell'edificio.

**Dalle ricerche effettuate non risultano presentate richieste di concessione in sanatoria per le difformità realizzate in corso d'opera, non risultano depositate e/o autorizzate varianti al progetto strutturale approvato né risulta rilasciato il Certificato di Agibilità dell'edificio.**

**Si evidenzia inoltre che dalla Relazione Tecnica allegata al progetto si rileva che la cubatura assentita, pari a mc 1625,70, è praticamente coincidente con la cubatura massima realizzabile nel lotto pari a mc 1626,00 e che quindi le maggiori cubature realizzate non risultano sanabili.**

Premesso quanto sopra, in merito alle singole unità immobiliari pignorate che si trovano all'interno del suddetto fabbricato, si evidenzia quanto di seguito:

#### ***7.1.1 – Appartamenti censiti nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 308, sub 9 e sub 14***

Come già sopra evidenziato gli appartamenti in oggetto, entrambi ubicati al 1° piano del fabbricato condominiale di cui sopra, non sono indipendenti, ma sono in comunicazione diretta tra loro mediante una porta interna. Peraltro, l'unità immobiliare censita al sub 9, che è ancora in corso di costruzione, non ha accesso indipendente, ma è accessibile esclusivamente attraverso l'appartamento censito al sub 14.



**Ed in effetti, nella concessione edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato, le due unità immobiliari costituiscono un unico appartamento, e non è stato rintracciato alcun titolo edilizio che ne abbia legittimato la diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato ed il frazionamento (Vedi All. n° 8)**

**In definitiva quindi, le due unità immobiliari in oggetto, seppur accatastate separatamente, costituiscono un unico appartamento ancora in corso di costruzione.**

**Si evidenzia inoltre, come già sopra accennato, che nella porzione dell'appartamento censita al sub 9, non ancora ultimata, è stato operato un aumento della volumetria assentita mediante l'annessione alla superficie coperta dell'appartamento della porzione rientrante del balcone posto sul lato Sud-Ovest dell'edificio avente superficie pari a m 2,80x1,15, e risulta anche spostata la posizione dell'infisso dal quale si accede al balcone posto sul lato Nord-Est dell'immobile, che è però in linea con l'analogo infisso posto al piano superiore.**

**Considerato che, come sopra evidenziato, gli aumenti di cubatura eseguiti sul fabbricato non sono sanabili**, per la regolarizzazione urbanistica dell'appartamento, occorrerà provvedere preliminarmente a ripristinare la volumetria assentita mediante spostamento di una porzione della tamponatura esterna del lato Sud-Ovest verso l'interno dell'immobile.

La relativa spesa, comprendente la demolizione e ricostruzione del tomagno, il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di scarica, lo smontaggio ed il rimontaggio dell'infisso ed il ripristino delle finiture è stimabile in circa €. 4.000,00.

**Per quanto riguarda invece le difformità relative alla variazione dei prospetti, che invero riguardano l'intero fabbricato, e delle partizioni interne dell'appartamento**, queste possono essere sanate mediante presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria corrispondendo una sanzione pecuniaria pari ad €. 1.000,00, qualora si provveda al ripristino dei prospetti originali, ovvero mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria ai sensi degli artt. 22 e 37 del D.P.R 380/2001, corrispondendo la sanzione pecuniaria che va da un minimo di €. 516,00 ad un massimo di €. 5.164,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

A detti oneri vanno aggiunti quelli relativi alle regolarizzazioni catastali ed alle spese tecniche, stimabili in circa complessive €. 2.500,00, comprensive di oneri previdenziali e fiscali.



### **7.1.2 – Locale sottotetto in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. al fg. 22, part. 308, sub 10**

Il locale sottotetto in oggetto, interamente al rustico a meno dei balconi, e privo di infissi, è ubicato al Piano 3° dell'edificio condominiale sopra descritto, presenta soffitto a falda inclinata con altezza variabile da m 3.20 circa fino a m 1,90 circa, ed ha una superficie coperta di circa 54,00 mq, oltre a n° 2 balconi di cui uno della superficie di circa 5,00 mq posto sul lato Nord-Ovest dell'edificio, ed uno della superficie di circa 5,00 mq posto sul lato Nord-Est.

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Magisano, si è però constatato che, rispetto al progetto approvato per la realizzazione del fabbricato, che prevedeva la realizzazione di locali sottotetto **non abitabili** di altezza media pari a m. 2,00 ed altezza minima pari a m. 1,40, l'altezza del piano sottotetto dell'intero fabbricato è stata innalzata di circa 50 cm.

Il locale in oggetto, presenta pertanto un'altezza media interna di circa m 2,50 ed un'altezza minima di circa m. 1,90. Inoltre, nel progetto approvato, la superficie coperta assentita risulta pari a circa 45 mq, ed è presente un solo terrazzo della superficie di circa 12 mq posto sul lato Nord-Ovest del fabbricato, accessibile attraverso un infisso dell'altezza di 1,40 m.

Come già sopra evidenziato, **non risultano presentate richieste di concessione in sanatoria per le difformità realizzate in corso d'opera sul fabbricato, nè risultano autorizzate varianti al progetto strutturale approvato dal Genio Civile di Catanzaro con nota prot. n° 14651 dell'11/11/1987.**

Considerato quanto sopra, e considerato che l'aumento dell'altezza media e della superficie coperta del sottotetto comporta un aumento della volumetria dell'immobile non compatibile con i parametri dello strumento urbanistico in base al quale fu approvato il progetto ed ancora vigenti, il locale sottotetto non risulta sanabile e non risulta neanche possibile procedere autonomamente a conformare il locale a quanto previsto in progetto.

Al caso potrebbe essere solo applicabile la cosiddetta “fiscalizzazione dell'abuso edilizio” di cui al comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, che prevede, che “*Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale*”.

L'applicazione di detta procedura nel caso in esame, oltre che essere oltremodo onerosa sia in termini di sanzioni che di spese tecniche e per eventuali adeguamenti strutturali, appare tuttavia non priva di difficoltà ed incertezze, sia perché dovrebbe riguardare l'intera copertura dell'edificio, sia perché comunque dipendente da valutazioni di pertinenza degli Uffici preposti.



### **7.1.3 – Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 308, sub 1102**

**Come già sopra evidenziato, il locale in oggetto, ubicato al Piano Terra dell'edificio condominiale sopra descritto, risulta completamente abusivo in quanto il progetto dell'edificio assentito prevedeva al piano terra la realizzazione di un piano pilotis.**

**Peraltro l'abuso realizzato non risulta sanabile in quanto la cubatura assentita per la realizzazione dell'edificio è praticamente coincidente con la cubatura massima realizzabile nel lotto.**

### **7.2 Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 435, sub 3**

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Magisano, non risultano rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione del locale in oggetto, né vi sono elementi per poter affermare che lo stesso è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Peraltro si tratta di una piccola costruzione realizzata in muratura di blocchetti di cemento prefabbricati della superficie netta di mq. 25 e con solaio di copertura a falda inclinata, avente altezza netta interna variabile da m. 2,50 a m. 2,90.

Detta costruzione è realizzata su suolo avente destinazione d'uso agricolo ad una distanza dal confine di proprietà inferiore ad un metro, e non offre alcuna garanzia di staticità anche in quanto presenta crepe evidenti che attraversano per l'intero spessore la muratura esterna, per cui la costruzione stessa non è sanabile.

### **7.3 Tettoia censita nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 435, sub 4**

Come sopra evidenziato, nel corso del sopralluogo effettuato in data 21/07/2023 si è constatato che la tettoia in oggetto è stata quasi interamente smantellata.

Peraltro, dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Magisano, non risultano rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione della tettoia in oggetto, né vi sono elementi per poter affermare che la stessa sia stata realizzata in data antecedente al 01/09/1967.

## **8. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

A meno del verbale pignoramento immobili in favore di "██████████" trascritto in data 4 maggio 2023 ai numeri 7038 R .G. e 4957 R.P., dalle indagini e dagli accertamenti effettuati, gli immobili pignorati non risultano gravati da formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, né da vincoli connessi al loro carattere storico-artistico.

Gli immobili stessi, inoltre non risultano gravati da censo, livello o uso civico.





## **9. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI**

Gli immobili pignorati possono essere suddivisi nei seguenti lotti:

### **LOTTO N° 1:**

- a) - *Appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, part. 308, sub 14;*
- b) - *Appartamento in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 308, sub 9;*

### **LOTTO N° 2:**

- *Locale sottotetto in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al fg. 22, part. 308, sub 10;*

### **LOTTO N° 3:**

- *Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 308, sub 1102;*

### **LOTTO N° 4:**

*Fondo rustico sito in località Serre - Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ) costituito da:*

- a) - *appezzamento di terreno censito nel N.C.T. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particelle 405, 409 e 490;*
- b) - *Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 3*
- c) - *Tettoia censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 4*

## **10. STIMA DEI BENI PIGNORATI**

### ***10.1 - Criteri di Stima utilizzati***

Per la stima dei beni pignorati si è proceduto mediante il metodo “sintetico comparativo a valore di mercato”, ricavando il più attendibile valore attuale di mercato attraverso indagine conoscitiva finalizzata all’individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche.



Nella ricerca del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima considerando molteplici fattori quali: l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso, le eventuali servitù attive e passive, le opere di urbanizzazione esistenti, i collegamenti alla rete viaria, la prossimità ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico.

Per gli immobili costituiti da fabbricati e/o singole unità immobiliari, si è anche tenuto conto dell'epoca di costruzione, dello stato di consistenza, del grado di funzionalità, del grado di finitura e della qualità dei materiali impiegati, della tipologia degli impianti fissi e delle altre dotazioni, e dello stato di manutenzione.

In definitiva la stima effettuata secondo i criteri sopra illustrati, è stata eseguita individuando dapprima i prezzi di compravendita di beni analoghi e quindi attribuendogli il più probabile valore di mercato in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti, utilizzando come parametro di confronto per i terreni il prezzo per metro quadrato di superficie, e per i fabbricati e/o le singole unità immobiliari il prezzo unitario per superficie coperta dell'immobile con specifica destinazione, che è quello usualmente utilizzato nel mercato edilizio locale, e parametrizzando a questa le superfici di pertinenza.

Dal valore di mercato così individuato, sono state infine detratte le eventuali spese occorrenti per la sanatoria, ove possibile, o la demolizione di opere abusivamente realizzate.

## **10.2 - Analisi del Mercato locale**

L'indagine conoscitiva finalizzata all'individuazione dei prezzi medi di vendita praticati nello stesso ambito territoriale per immobili di analoghe caratteristiche è stata svolta dallo scrivente mediante indagine diretta presso gli operatori del mercato immobiliare locale, nonché attraverso la consultazione dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e, per quanto riguarda i terreni agricoli, mediante la consultazione dei valori agricoli medi dei terreni appartenenti alla stessa Regione Agraria di quelli oggetto di stima pubblicati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Catanzaro.

In particolare, ***i valori di mercato per metro quadrato di superficie coperta rilevati nel Comune di Magisano (CZ) dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili in normale stato conservativo*** ubicati nella zona in cui si trovano gli immobili pignorati (Zona E2 – Frazione di San Pietro Magisano), nel 2° semestre 2023 (ultimo dato disponibile) risultano i seguenti (Vedi All. n° 9 e n° 10) :



- **Abitazioni civili:** da un minimo di 510,00 €/mq ad un massimo di 660,00 €/mq
- **Magazzini:** da un minimo di 260,00 €/mq ad un massimo di 320,00 €/mq

*Secondo i dati pubblicati da uno dei principali operatori del mercato immobiliare nazionale (Borsino Immobiliare.it – vedi All. n° 11), le quotazioni degli appartamenti nella Frazione San Pietro del Comune di Magisano risultano le seguenti:*

**- Abitazioni in stabili di qualità superiore alla media della zona:**

da un minimo di 545,00 €/mq ad un massimo di 724,00 €/mq

**- Abitazioni in stabili di qualità nella media della zona:**

da un minimo di 423,00 €/mq ad un massimo di 559,00 €/mq

**- Abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media della zona:**

da un minimo di 405,00 €/mq ad un massimo di 458,00 €/mq

### **10.3 - Stima del più probabile Valore di Mercato degli immobili**

Tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare locale e delle condizioni specifiche in cui si trovano gli immobili pignorati, ed in particolare della loro tipologia, della loro localizzazione nell'ambito di riferimento e della loro consistenza, del grado di finitura e degli impianti di cui sono dotati, nonché dello stato d'uso e di manutenzione, la stima del loro più probabile valore di mercato può essere riassunta come di seguito.

#### **10.3.1 – LOTTO n° 1**

**Come già sopra evidenziato il Lotto n° 1 è costituito da due unità immobiliari comunicanti fra loro, di cui una avente accesso solo attraverso l'altra, che, seppure accatastate separatamente, costituiscono in effetti, anche urbanisticamente, un unico appartamento non ancora ultimato.**

Pertanto la stima è stata effettuata come somma del valore delle due unità, che risultano una ultimata e l'altra ancora in corso di costruzione, non tenendo conto delle reciproche servitù costituite a seguito del loro frazionamento catastale, e detraendo da detta somma gli oneri occorrenti per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento nel suo insieme.

##### **10.3.1.1 - Immobile censito nel N.C.E.U. di Magisano (CZ) al foglio 22, part. 308, sub 14;**

Considerato quanto sopra esposto in merito all'immobile in oggetto, ed in particolare circa la sua localizzazione, la sua consistenza e le sue finiture, si ritiene che il più probabile valore di



mercato per metro quadrato di superficie coperta possa essere assunto pari al valore medio indicato dall'O.M.I. nella zona in esame, che è pari a 585,00 €/mq.

Per quanto riguarda le superfici accessorie costituite dai balconi, il valore di mercato può essere stimato parametrizzando dette superfici al valore della superficie coperta, applicando un coefficiente di ragguaglio pari al 33%.

La stima dell'immobile in oggetto risulta pertanto la seguente:

- Superficie coperta:	mq. 70,00 x 1,00 x €.	585,00/mq	=	€.	40.950,00
- Balconi:	mq. 10,75 x 0,33 x €.	585,00/mq	=	€.	<u>2.075,00</u>
		<b>Sommano</b>		€.	<b>43.025,00</b>

#### **10.3.1.2 - Immobile censito nel N.C.E.U. di Magisano (CZ) al foglio 22, part. 308, sub 9;**

Considerato quanto sopra esposto in merito all'immobile in oggetto, ed in particolare circa la sua localizzazione, la sua consistenza, le sue finiture e le difformità riscontrate rispetto al progetto assentito, si ritiene che il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie coperta possa essere assunto anche in questo caso pari al valore medio indicato dall'O.M.I. nella zona in esame, che è pari a 585,00 €/mq, detraendo però le spese occorrenti per il ripristino della volumetria assentita mediante spostamento di una porzione della tamponatura esterna del lato Sud-Ovest verso l'interno dell'immobile, nonché per il successivo completamento delle finiture e degli impianti.

I dati metrici dell'immobile, una volta ripristinata la volumetria assentita, risultano:

- Superficie coperta:	mq 66,00 – (2,80x1,15) =	mq 62,80
- Balconi:	mq 13,00 + (2,80x1,15) =	mq 16,20

***La stima dell'immobile in oggetto, una volta sanato ed ultimato, risulta:***

- Superficie coperta:	mq 62,80 x 1,00 x €.	585,00/mq	=	€.	36.738,00
- Balconi:	mq 16,20 x 0,33 x €.	585,00/mq	=	€.	<u>3.127,00</u>
		<b>Sommano</b>		€.	<b>39.865,00</b>

Da tale cifra vanno detratte:

- Le spese per la demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili, comprendenti la demolizione e ricostruzione del tompagno esterno, il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di discarica, lo smontaggio ed il rimontaggio dell'infisso ed il ripristino delle finiture, stimabili in circa €. 4.000,00;



- Le spese per il completamento delle finiture e degli impianti, stimabili in circa €. 16.000,00;

il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto risulta quindi pari a:

$$\text{€. } 39.865,00 - \text{€. } 4.000,00 - \text{€. } 16.000,00 = \quad \text{€. } 19.865,00$$

In definitiva, quindi, **il più probabile valore di mercato dell'appartamento in corso di costruzione costituito dagli immobili pignorati censiti nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio di mappa 22, particella 308, sub 14 e sub 9 (Lotto n° 1)** risulta:

- Immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 22, part. 308, sub 14: €. 43.025,00

- Immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 22, part. 308, sub 9: €. 19.865,00

*Sommano* €. 62.890,00

*A detrarre*

- Oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche: €. 1.000,00

- Oneri per la regolarizzazione catastale e spese tecniche: €. 2.500,00

***Restano* €. 59.390,00**

***(Diconsi euro cinquantanovemilatrecentonovanta/00=====)***

### **10.3.2 – LOTTO n° 2: Locale sottotetto in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al fg. 22, part. 308, sub 10;**

Il locale sottotetto in oggetto, interamente al rustico e privo di infissi ed assentito come locale sottotetto non abitabile, costituisce in effetti una pertinenza delle unità immobiliari dell'edificio di cui fa parte, e pertanto, il suo valore di mercato una volta sanato ed ultimato, può essere stimato parametrizzandone la superficie coperta assentita al valore della superficie coperta degli immobili di cui è pertinenza ed applicando un coefficiente di ragguglio che, tenuto conto dell'altezza media assentita pari a m 2,00, può essere assunto pari al 50%, mentre per quanto riguarda il terrazzo, lo stesso può essere parametrizzato alla superficie del locale sottotetto con un coefficiente di ragguglio del 30%.

I dati metrici assentiti dell'immobile risultano:

- Superficie coperta: mq 45

- Terrazzo: mq 12,00



***La stima dell'immobile in oggetto, una volta sanato ed ultimato, risulta quindi:***

- Superficie coperta:	mq 45,00 x 0,50 x €.	585,00/mq	=	€.	13.162,00
- Terrazzo:	mq 12,00 x 0,50 x 0,30 x €.	585,00/mq	=	€.	<u>1.053,00</u>
		<b>Sommano</b>		<b>€.</b>	<b>14.215,00</b>

Detraendo da tale cifra le spese per il completamento delle finiture e degli impianti, stimabili in circa €. 200,00/mq e quindi pari a circa 45,00 x 200,00 = €. 9.000,00, **il valore residuo dell'immobile da sanare risulta: €. 14.215,00 - €. 9.000,00 = €. 5.215,00.**

**Dal suddetto valore vanno detratte le spese per la demolizione delle opere abusivamente realizzate e non sanabili**, di difficile quantificazione e non interamente eseguibili autonomamente perché comportano tra l'altro la demolizione e ricostruzione dell'intera copertura dell'edificio, ovvero, qualora l'Amministrazione Comunale ne riconoscesse l'applicabilità, quelle relative alla cosiddetta "fiscalizzazione dell'abuso edilizio" di cui al comma 2 dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, anch'esse difficilmente quantificabili sia in termini di sanzioni che di spese tecniche e per eventuali adeguamenti strutturali.

**Le suddette spese risultano in entrambi i casi comunque superiori al valore dell'immobile da sanare nelle condizioni in cui si trova.**

In definitiva, quindi, ***il più probabile valore di mercato dell'immobile in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 308, sub 10; (Lotto n° 2) risulta pari ad €.*** **0,00 (diconsì euro zero/00=====).**

### ***10.3.3 – LOTTO n° 3: Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 308, sub 1102;***

Come già sopra evidenziato, il locale in oggetto, ubicato al Piano Terra, risulta completamente abusivo in quanto il progetto dell'edificio assentito prevedeva allo stesso Piano Terra la realizzazione di un piano pilotis.

Peraltro l'abuso realizzato non risulta sanabile in quanto la cubatura assentita per la realizzazione dell'edificio è praticamente coincidente con la cubatura massima realizzabile nel lotto.

La stima dell'immobile è stata pertanto eseguita con riferimento al suo valore come area di parcheggio coperta, parametrizzando la superficie rispetto alla superficie coperta residenziale con un coefficiente di ragguglio del 33%, e detraendo da essa le spese per la demolizione delle opere eseguite abusivamente.

La superficie coperta dell'immobile è pari a circa mq 55,00.



***La stima dell'immobile in oggetto, una volta demolite le opere abusivamente realizzate, risulta quindi:*** mq 55,00 x 0,33 x €. 585,00/mq = **€. 10.618,00**

Da tale cifra vanno detratte le spese per la demolizione delle tamponature esterne, dei tramezzi interni, del camino, dei sanitari e degli infissi, il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta e gli oneri di discarica, stimabili in complessive €. 5.000,00, oltre oneri tecnici e spese per la regolarizzazione catastale stimabili in circa €. 1.200,00.

In definitiva, quindi, ***il più probabile valore di mercato dell'immobile censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 308, sub 1102 (Lotto n° 3) risulta pari a:***  
€. 10.618,00 - €. 5.000,00 - €. 1.200,00 = **€. 4.418,00**  
***(diconsi euro quattromilaquattrocentodiciotto/00=====)***.

#### ***10.3.4 – LOTTO n° 4: Fondo rustico sito in località Serre - Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ);***

Il fondo rustico in oggetto consiste in un piccolo appezzamento di terreno a destinazione d'uso agricola della superficie complessiva di mq. 2.391 sito in località Serre della Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ), su cui sono stati edificati abusivamente un locale deposito ed una tettoia, ed è costituito dai seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- a) - appezzamento di terreno censito nel N.C.T. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particelle 405, 409 e 490;
- b) - Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 3
- c) - Tettoia censita nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 4

Come già sopra specificato, il locale deposito, censito nel N.C.E.U. al foglio 22 particella 435 sub 3, avente superficie coperta di mq 29 circa, costruito senza titolo abilitativo e non sanabile, è peraltro realizzato in muratura di blocchetti di cemento prefabbricati e non offre alcuna garanzia di staticità anche in quanto presenta crepe evidenti che attraversano per l'intero spessore la muratura esterna, e deve essere quindi demolito.

La tettoia censita nel N.C.E.U. al foglio 22 particella 435 sub 4 della superficie netta catastale di mq 89 circa, realizzata anch'essa abusivamente, risulta già smantellata, essendo priva della copertura e degli elementi di collegamento e di controvento dei telai portanti.



Pertanto, per la stima del valore del fondo, si è fatto riferimento al valore complessivo del terreno comprensivo dell'area di sedime delle costruzioni di cui sopra, maggiorato del valore delle opere di sistemazione dell'area in cui era stata realizzata la tettoia, e diminuita degli oneri occorrenti per la demolizione delle opere abusive.

La determinazione del valore di mercato del terreno ad uso agricolo è stata effettuata con riferimento ai valori agricoli medi per ettaro dei terreni interessati dallo stesso tipo di coltura ed appartenenti alla medesima Regione Agraria di quelli oggetto di stima, ovvero alla Regione Agraria n° 3 della Provincia di Catanzaro.

Per quanto riguarda il tipo di coltura si è fatto riferimento a quella effettivamente esistente sui terreni stessi che, come sopra specificato, è costituita da un uliveto.

Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Catanzaro, riportate in allegato alla presente relazione (Vedi All. n° 12), si riferiscono all'anno 2019, ma dalle indagini eseguite dallo scrivente, i valori medi di mercato dei terreni agricoli nella Regione Agraria in cui ricadono i terreni oggetto di stima non hanno subito da allora variazioni significative.

Per gli uliveti, il valore agricolo medio riportato nelle suddette tabelle è pari ad €. 18.237,00 per ettaro, valore corrispondente al valore medio di mercato riscontrato nella zona.

In definitiva la stima del valore di mercato del terreno costituente il fondo rustico risulta:

$$V_m = m_q \cdot 2.391,00 \times \text{€} \cdot 1,824 \text{ mq} = \text{€} \cdot 4.360,00 \text{ in c.t.}$$

Il valore delle opere di sistemazione dell'area in cui era stata realizzata la tettoia può essere assunto pari a circa €. 2.500,00, pari a quelle occorrenti per la demolizione e il trasporto a rifiuto delle opere abusive non sanabili, anch'esse stimabili in circa €. 2.500,00.

In definitiva quindi, **la stima di più probabile valore di mercato del Fondo rustico sito in località Serre - Frazione San Pietro del Comune di Magisano (CZ) (Lotto n° 4) costituito da:**

- a) - appezzamento di terreno censito nel N.C.T. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particelle 405, 409 e 490;**
- b) - Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 3**
- c) - Tettoia censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 4**

**risulta pari a:**                     $\text{€} \cdot 4.360,00 + \text{€} \cdot 2.500,00 - \text{€} \cdot 2.500,00 = \underline{\underline{\text{€} \cdot 4.360,00}}$

**(diconsi euro quattromilatrecentosessanta/00=====).**





## **11. VERIFICA DEGLI IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### *11.1 – Immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Magisano al foglio 22, part. 308, sub 14 e sub 9*

L'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 308, sub 14 è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario praticamente nuovi, anche se nel bagno non risultano montati i lavelli con la relativa rubinetteria, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente un solo condizionatore a pompa di calore del tipo "split" installato nella camera.

L'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 22, particella 308, sub 9, comunicante con quello sopra descritto e dal quale ha unico accesso, è invece al rustico e privo di impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento.

Come già sopra evidenziato, le due unità immobiliari, seppure accatastate separatamente costituiscono in effetti, anche urbanisticamente, un unico appartamento ancora in corso di costruzione, che pertanto è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### *11.2 – Locale sottotetto in corso di costruzione censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al fg. 22, part. 308, sub 10;*

L'immobile è ancora in corso di costruzione, è adibito a deposito ed è inoltre privo di finiture ed impianti, e pertanto è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### *11.3 – Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al fg. 22, part. 308, sub 1102;*

L'immobile, è stato realizzato abusivamente e deve essere demolito, è inoltre adibito a deposito, e pertanto è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### *11.4 – Locale adibito a deposito censito nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 3*

L'immobile, è stato realizzato abusivamente e deve essere demolito, è inoltre adibito a deposito, e pertanto è escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.



*11.5 – Tettoia censita nel N.C.E.U. del Comune di Magisano (CZ) al foglio 22, particella 435, sub 4*

L'immobile in oggetto è costituito da una tettoia realizzata abusivamente e già demolita, ed è pertanto escluso dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Catanzaro, li 02/04/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Mario Bitonti

