
TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 71/2024 r.g.espr.

...(omissis)

contro

...(omissis)

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Custode Giudiziario Notaio LENTINI Danilo

RELAZIONE DEFINITIVA

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

Cellulare: 320.4009443
pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

INDICE

Premessa.	pag.	5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	8
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	8
1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	10
1.1 Confini.	pag.	11
1.2 Descrizione del bene.	pag.	12
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	22
3. Risposta 3° quesito: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	23
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	24
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	29
6. Risposta 6° quesito: in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	29
7. Risposta 7° quesito: l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello		

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.	pag.	29
8. Risposta 8° quesito: la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag.	32
9 Risposta 9° quesito: la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag.	33
9.1 Conformità catastale.	pag.	36
10 Risposta 10° quesito: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag.	37
11. Risposta 11° quesito: la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag.	38

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica. - Planimetria catastale. - Elaborato planimetrico.
- Allegato C	- Visura ai Registri Immobiliari. - Atto di compravendita. - Estratto di matrimonio.
- Allegato D	- Rilievo fotografico.
- Allegato E	- Risposta Comune di Zagarise. - Certificato di Destinazione Urbanistica. - Integrazione Certificato di Destinazione Urbanistica. - Atti Autorizzativi. - OMI.

PREMESSA.

Con provvedimento del 3 dicembre 2024 (notificato in data 5 dicembre 2024) l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara disponeva la nomina del sottoscritto Architetto PROCOPIO Rosa Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 71/2024 r.g.espr., promossa da ...(omissis) contro il Sig. ...(omissis), per la valutazione del compendio pignorato.

In data 10 dicembre 2024 la sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

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

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui l'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei giudici de settore Esecuzioni Immobiliari);*
- 2) il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratta di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove*

possibile, la formazione di lotti separati;

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

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento incarico), depositi breve relazione scritta con allegata documentazione fotografica in ordine ai punti sub 1), 2), 3) ("una sommaria descrizione del bene comprensiva dei dati catastali" e "lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

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

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso il compendio pignorato nella data del 9 gennaio 2025 (giusto provvedimento di proroga del Sig. Giudice) ed ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (esistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate, visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise, richiesta atti di provenienza). In data 8 febbraio 2025 veniva depositata la relazione preliminare con allegata documentazione fotografica, in ordine ai punti sub 1), 2), 3) come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

Pertanto, è stata redatta la presente relazione, con allegata documentazione, in ordine ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

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

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

In atti é presente la certificazione notarile del 30/10/2024 riferita all'immobile oggetto di pignoramento (a tutto il 29/10/2024) di proprietà del Sig. ...(omissis).

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 06/06/2024, rep. 2052, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 25/06/2024 ai nn. R.G. 9477 e R.P. 7959, è riferita all' immobile oggetto di pignoramento contro il Sig. ...(omissis) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1; dalla lettura dell'atto di compravendita del bene pignorato del 31/10/2023, rep. 11571/94818, il Sig. ...(omissis) ha acquistato il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione de residuo.

Si rappresenta che la scrivente ha effettuato aggiornamento delle ispezioni ipotecarie e acquisito estratto di matrimonio, in Allegato C, come meglio specificato al paragrafo 7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Preliminarmente, dopo aver esaminato il fascicolo di causa, é stata estratta la porzione di mappa, le planimetrie e le visure catastali al fine di individuare il bene da stimare per il successivo sopralluogo tecnico.

Pertanto, in data 9 gennaio 2025, alle ore 10.30, come stabilito e comunicato alle parti, la sottoscritta unitamente al custode giudiziario Notaio Lentini Danilo ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso il bene oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda un fabbricato per funzioni produttive (frantoio) sito in Comune di Zagarise, alla Contrada Feruli, costituito da un piano seminterrato adibito a deposito sansa, imbottigliamento ed imbustamento olio, un piano terra adibito a frantoio oleario con deposito olio, locale caldaia,

piazzale aperto e da un primo piano adibito ad uso ufficio.

Alla data e ora stabilita era altresì presente il Sig. ...(omissis), in qualità di debitore esecutato, il quale dichiarava che i terreni adiacenti all'unità pignorata sono di sua esclusiva proprietà e che il ciclo di produzione interessa anche questi terreni (non pignorati).

Data lettura dei quesiti posti dal Sig. Giudice si effettuava rilievo fotografico degli immobili, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli. Nello specifico, è stato visionato l'intero compendio e veniva effettuato rilievo generale.

Al fine di rispondere ai quesiti si indicava a verbale la necessità di acquisire la certificazione degli impianti compresa eventuale certificazione della caldaia esistente ed eventuale APE. A tal proposito il Sig. ...(omissis) si riservava di fornire i detti documenti al momento non prontamente visionabili.

Alle ore 13.00, concluse le operazioni di sopralluogo, veniva redatto apposito verbale sottoscritto dagli intervenuti.

In data 8 febbraio 2025 veniva depositata la relazione preliminare in conformità a quanto stabilito dal Sig. Giudice nell'ordinanza di nomina.

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

Si rappresenta che solo in data 30 maggio 2025 il Comune di Zagarise ha concluso la consegna dei documenti richiesti.

Bene sito nel Comune di Zagarise

1. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E DELLA RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE, NONCHÉ L'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020, N. 178 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA - SI VEDANO AL RIGUARDO LE CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI).

Piena Proprietà per la quota di 1/1, relativamente ad un fabbricato ad uso produttivo (frantoio) costituito da un piano seminterrato adibito a deposito sansa, imbottigliamento ed imbustamento olio, un piano terra adibito a frantoio oleario con deposito olio, locale caldaia, un primo piano adibito ad uso ufficio e piazzale aperto posto al piano terra, sito in via Feruli, Comune di Zagarise. Il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico di 6 Kw di potenza ubicato sul tetto di copertura del deposito olio.

Si rappresenta che il fabbricato oggetto di stima è intercluso in quanto l'ingresso al frantoio e al deposito, posti rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato, avviene attraversando alcuni terreni (non oggetto di pignoramento) in parte sia di altrui proprietà e sia di proprietà del debitore esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento é identificata al Catasto Urbano del Comune di Zagarise come di seguito specificato:

- Foglio **18**, particella **223**, sub **6**, categoria D/10, rendita euro 5.606,00, via Feruli, piano seminterrato, terra e primo.

Intestato:

...(omissis), nato a ...(omissis), proprietario per 1/1 in comunione de residuo, debitore esecutato.

Inoltre, dalle ricerche effettuate e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise è emerso che non **ricorrono le condizioni di edilizia convenzionata o agevolata**.

1.1 CONFINI.

Il bene oggetto di pignoramento identificato al Catasto Urbano del Comune di Zagarise al foglio 18 part. 223 confina da più lati con terreni di proprietà del debitore esecutato (terreni non pignorati e identificati con le part.lle 281, 475, 283, 285 e 481) e con rimanente proprietà di altri soggetti non esecutati.

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE.

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso produttivo (frantoio) costituito da un piano seminterrato adibito a deposito sansa, imbottigliamento ed imbustamento olio, un piano terra destinato a frantoio oleario con deposito olio, locale caldaia, un piano primo ad uso ufficio e da piazzale aperto posto al piano terra, sito in via Feruli, Comune di Zagarise; il piazzale è in parte coperto da tettoia.

Il piano terra è libero su tutti i lati con il locale deposito olio posto al piano terra del fabbricato attiguo; il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico di 6 Kw di potenza ubicato sul tetto di copertura del deposito olio.

Il bene oggetto di stima è di fatto un fabbricato intercluso in quanto l'ingresso al frantoio e al deposito, posti rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato, avviene dalla vicina via Feruli, attraversando alcuni terreni (non oggetto di pignoramento) in parte sia di altrui proprietà e sia di proprietà del debitore esecutato; il piano seminterrato, non essendo in diretta comunicazione con il piano terra, risulta accessibile a mezzo di una strada sterrata realizzata su terreni non oggetto di pignoramento oltre che da scala esterna accessibile dal piazzale come indicativamente rappresentato nello schema stralcio ortofoto in Fig. 4.



Fig. 4 – SCHEMA – ORTOFOTO.

In particolare, i terreni (non pignorati) ed interessati dal passaggio sono la part. 478, sulla quale insiste cancello di ingresso (con servitù di passaggio trascritta), e porzione delle part. 474, 485, 486, 483, 484 e la 480, tutte di altrui proprietà, e le particelle 475, 283, 285, 281 e 481 non pignorate e di proprietà del debitore esecutato.

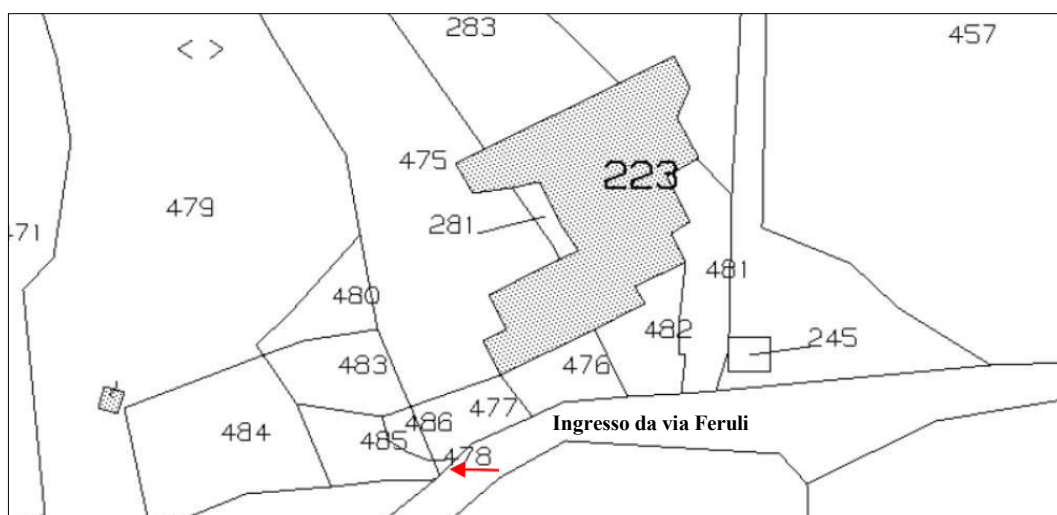


Fig. 5 – SCHEMA – STRALCIO MAPPA CATASTALE.



Fig. 6 – Ingresso da Via Feruli



Fig. 7 – Attraversamento di terreni di altrui proprietà



FIG. 8 – ATTRAVERSAMENTO DI TERRENI DI ALTRUI PROPRIETÀ



Fig. 9– FOTO FABBRICATO – PIANO TERRA



Fig. 10– FOTO FABBRICATO –Collegamento dal piano terra al piano seminterrato a mezzo scala esterna

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



Fig. 11 – FOTO FABBRICATO – Piano seminterrato



Fig. 12– STRADA DI ACCESSO AL PIANO SEMINTERRATO



Fig. 13 – FOTO FABBRICATO

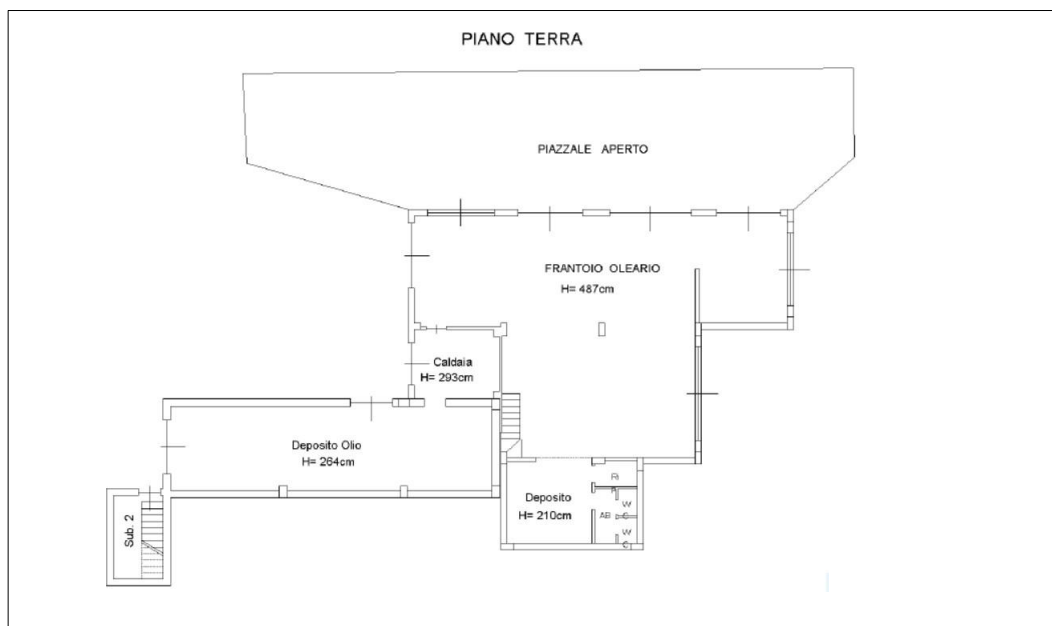
Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara
Perito Arch. PROCOPIO Rosa



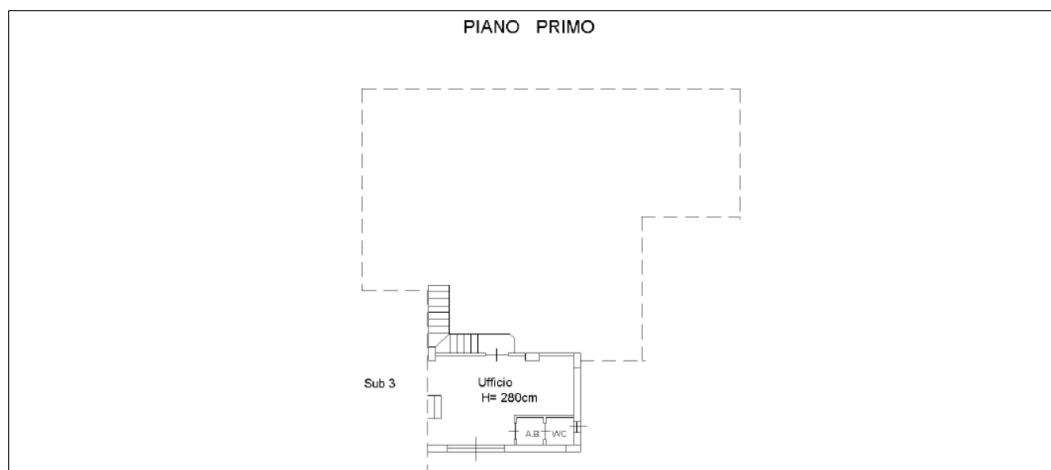
Fig. 14 – FOTO FABBRICATO

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

Il piano terra del fabbricato è composto da un ampio locale destinato a frantoio oleario, un locale caldaia, un deposito olio, un ulteriore deposito con servizi igienici e il piazzale esterno coperto in parte da tettoia.



Da una rampa di scale interne, accessibili dal locale frantoio posto al piano terra, si raggiunge il **piano primo** che risulta costituito sostanzialmente da un piccolo vano adibito ad uso ufficio con servizio igienico. In tale locale è presente l'inverter dell'impianto fotovoltaico collegato al contatore elettrico dell'immobile e relativi quadri.



Il piano terra risulta in normale stato di conservazione con pavimentazione in piastrelle monocottura ad eccezione del locale deposito olio che ha una pavimentazione in battuto di cemento; tutte le pareti sono tinteggiate e in particolare quelle del locale frantoio, dei depositi e dei servizi igienici presentano un rivestimento in piastrelle di gres. Le porte e gli infissi sono in alluminio di colore verde e gli ingressi sono dotati di serrande metalliche motorizzate. Le porte interne dei servizi igienici risultano in legno.



Fig. 15 – FRANTOIO AL PIANO TERRA

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



Fig. 16 – INGRESSO AL PIANO PRIMO



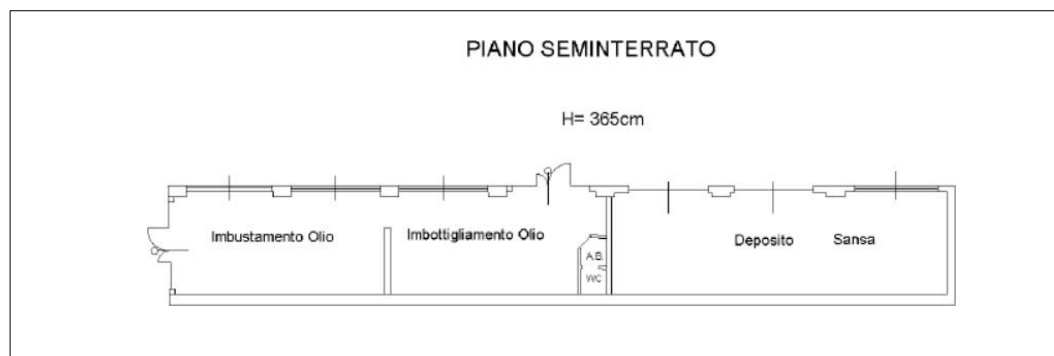
Fig. 17 – UFFICIO AL PIANO PRIMO



Fig. 18 – DEPOSITO OLIO

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

Al piano terra, come detto, è presente un piazzale aperto (parzialmente coperto da tettoia metallica) che, attraverso una rampa di scale esterne, porta al piano seminterrato; tuttavia l'ingresso avviene da terreni non oggetto di pignoramento in parte di altrui proprietà ed in parte del debitore esecutato e non oggetto di pignoramento.



Il piano seminterrato risulta adibito a deposito sansa, imbottigliamento ed imbustamento olio.

La porzione adibita a deposito sansa presenta un pavimento in battuto di cemento con pareti in parte intonacate, in parte tinteggiate e rivestite con piastrelle in gres e porzione di pareti al rustico senza finiture. In tale locale vengono recapitati gli scarti della lavorazione provenienti dal frantoio posto al piano terra con tubazione a vista e relativa vasca di raccolta. In particolare, come dichiarato dal debitore esecutato, la vasca di sedimentazione/raccolta reflue delle lavorazioni è posta in prossimità al piano su terreni non oggetto di pignoramento così come le vasche di laminazione per raccolta prime piogge del tetto e piazzale.

La parte adibita a imbottigliamento e imbustamento olio è costituita da due locali comunicanti. Il locale imbottigliamento è dotato di servizio igienico. Questi ultimi locali presentano un pavimento con piastrelle in monocottura e tutte le pareti tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle di gres.

Il piano seminterrato risulta in normale stato di conservazione con le pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco; tuttavia alcune pareti risultano deteriorate. Le porte e gli infissi sono in alluminio di colore verde e gli ingressi sono dotati di serrande metalliche motorizzate.

La scrivente ha redatto report fotografico, in allegato D, cui si rimanda per una migliore descrizione.



Fig. 19 – DEPOSITO SANSA



Fig. 20 – IMBOTTIGLIAMENTO OLIO

2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà del Sig. ...(omissis) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione de residuo in forza di:

1) cessione di ramo di azienda a firma del Notaio Fabiano Brunella del 31/10/2023, rep.n.11571/9418, a favore del Sig. ...(omissis), titolare dell'omonima impresa agricola, contro il Sig. ...(omissis), amministratore e legale rappresentate della società ...(omissis), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14/11/2023 ai nn. R.G. 16741 e R.P. 13149.

Con tale atto il Sig. ...(omissis) ha acquistato un complesso di beni costituiti da terreni identificati al foglio 18, p.lle 475, 481, 281, 283, 285 (non oggetto di pignoramento), fabbricato per funzioni produttive connesse alla attività agricola, identificato al foglio 18, particella 223, sub 6 (oggetto di pignoramento), oltre che materiali, e dall'impianto fotovoltaico di 6 kW ubicato sul tetto di copertura del deposito olio; nel trasferimento è compreso il diritto di passaggio, anche con automezzi, sulla parte di terreno individuata sulla part. 478 del foglio 18 di proprietà della società cedente.

2) La società ...(omissis) aveva acquistato i beni dal Sig. ...(omissis) in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Perrella Gianluca in data 31 ottobre 1997, rep. 8505, trascritto a Catanzaro il 19 novembre 1997 al numero 19107 di formalità.

Dalla lettura dell'atto si evince che la società ...(omissis) acquista: i terreni identificati al foglio 18 p.lle 133, 134 e 81 (su cui è prevista la realizzazione del bene pignorato), la concessione edilizia n. 4 del 19/03/1997 per la realizzazione del bene di stima, porzione di fabbricato al piano terra in corso di ultimazione (p.lla 223, sub 1) e porzione di fabbricato al piano primo in corso di ultimazione (p.lla 223 sub 3); in particolare, il venditore riserva in suo favore il diritto di passaggio attraverso l'area antistante il vano scala per potere accedere alle altre due unità immobiliari dello stesso fabbricato, ancora di sua proprietà.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, acquisito dalla scrivente in data 19/02/2025, si evince che il Sig. ...(omissis) ha contratto matrimonio in data 12/08/2017 in Comune di Zagarise e non risulta alcuna annotazione.

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

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo **risulta in possesso** dal debitore esecutato in qualità di proprietario in forza dell'atto di cessione di ramo di azienda sopra indicato.

Ad ogni buon fine la scrivente, al fine di verificare quanto riscontrato, ha effettuato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate la quale, con lettera pec del 14 gennaio 2025, ha comunicato che per l'immobile non risultano contratti di locazione attivi o dell'ultimo quinquennio.

Tuttavia, si evidenzia che il fabbricato risulta intercluso e l'accesso avviene dai terreni circostanti (non pignorati) che risultano in parte di altrui proprietà ed in parte di proprietà del debitore esecutato.

Il pignoramento del 06/06/2024, repertorio n. 2052, risulta trascritto in data 25/06/2024 ai nn. R.G. 9477 e R.P. 7959.

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

Il criterio di stima adottato è quello comparativo diretto ponderato per punti di merito. Tale procedimento si basa sulla conoscenza del mercato immobiliare tenendo conto delle caratteristiche

del bene in esame e pertanto fa pervenire a risultati estimativi compatibili e perfettamente validi in quanto si applicano dei “punti di merito” correttivi al valore di mercato di riferimento in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall’immobile oggetto di valutazione. Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, la scrivente ha proceduto con l’analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo degli immobili quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc.. La definizione dei coefficienti applicativi (su base 1) è correlata alle caratteristiche degli immobili che possono essere così riepilogate:

Caratteristiche dell’immobile	
Caratteristiche posizionali estrinseche	Caratteristiche posizionali intrinseche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ubicazione (vicinanza al centro o poli terziari, ambientali, maggiori vie di comunicazione) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tipologia insediativa ▪ Tipologia costruttiva ▪ Commerciabilità ▪ Età e stato di manutenzione ▪ Disegno distributivo ▪ Accessibilità ▪ Visibilità ▪ Orientamento ▪ Luminosità ▪ Salubrità
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione infrastrutturale (accessibilità ai servizi pubblici, presenza servizi commerciali, alle attività produttive) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualificazione ambientale (struttura insediativa, salubrità della zona, qualità dello spazio pubblico) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contesto sociale 	

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

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	
	Servizi	0,10	
	Vicinanza al centro o poli terziari	0,10	
	Totale	0,30	
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	Visibilità	0,10	
	Luminosità	0,03	
	Orientamento	0,07	
	Totale	0,20	
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	
	finiture	0,05	
	Impianti	0,15	
	Totale	0,35	
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	
	vetustà	0,05	
	obsolescenza	0,05	
	Totale	0,15	
	TOTALE	1,00	

Tabella 1 – DETERMINAZIONE COEFFICIENTE CORRETTIVO

Al fine di esprimere il più probabile valore di stima degli immobili, la scrivente ha preliminarmente analizzato l'andamento del mercato immobiliare attraverso lo studio di pubblicazioni quale "Andamento del mercato immobiliare – settore residenziale" edito dall'Agenzia delle Entrate, "Analisi sull'andamento del prezzo medio e delle compravendite" elaborato da ANCE e ulteriori informazioni tratte da Tecnoborsa, ecc., ed ha acquisito dati di mercato attraverso le quotazioni immobiliari locali edite dall'Agenzia delle Entrate nella specifica zona e riferito alla tipologia del bene da stimare che hanno consentito la più verosimile stima del valore dell'immobile e, comunque, si sono assunte altresì ulteriori informazioni presso alcune agenzie immobiliari che hanno nel proprio portafoglio immobili con caratteristiche similari a quelli in esame, tenendo conto anche della contrazione del mercato immobiliare locale.

La stima è stata effettuata in considerazione della conoscenza delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto di valutazione quali: superficie, ubicazione, accessibilità, impiantistica, stato di conservazione e vetustà, ecc.

La superficie commerciale degli immobili utilizzata a base del calcolo per la stima è stata rilevata in fase di sopralluogo e confrontata con gli atti catastali e gli atti di assenso comunali ed è di 313 mq pari alla somma della superficie del frantoio (228 mq considerata al 100%), della superficie del locale deposito olio (75 mq al 50%), della superficie del piano seminterrato/deposito (121 mq al 25%) e del piazzale esterno (170 mq al 10%).

Per quanto attiene al mercato locale appare necessario precisare che il territorio del Comune di Zagarise, in termini di quotazioni immobiliari, in riferimento al secondo semestre del 2024 (ultimo dato disponibile), risulta suddiviso in zone; quella in cui è ricompreso il bene da stimare è la zona B2 fascia centrale.

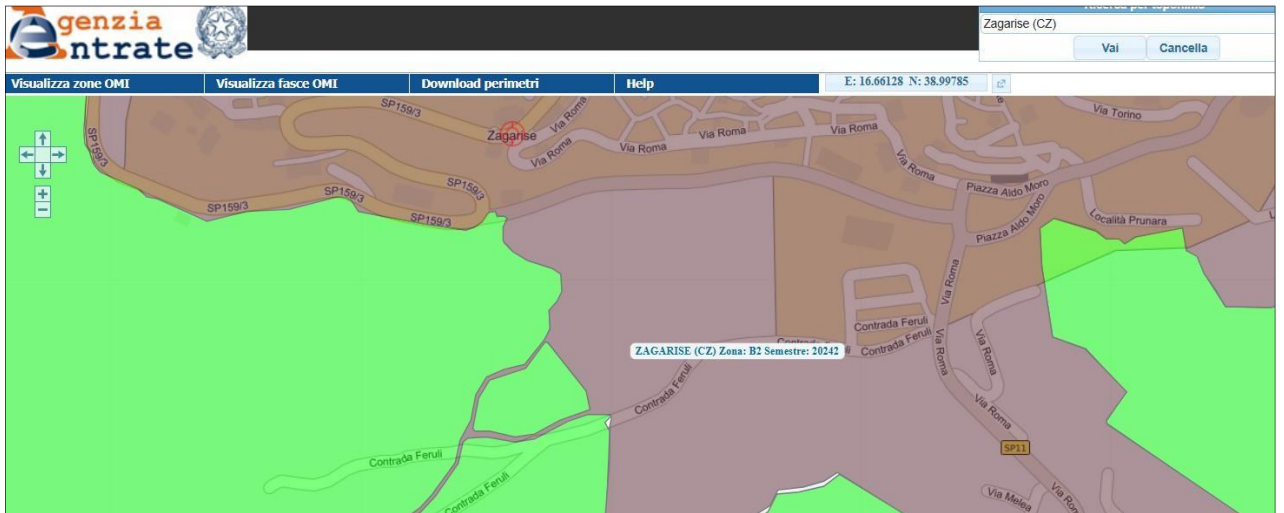


Fig. 21 - Schematizzazione zone O.M.I. del Comune di Zagarise riferito al secondo semestre del 2024.

L'interrogazione presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaterritorio.it), figura per il secondo semestre del 2024 - zona B2 – fascia centrale ha fornito i risultati di seguito riportati.

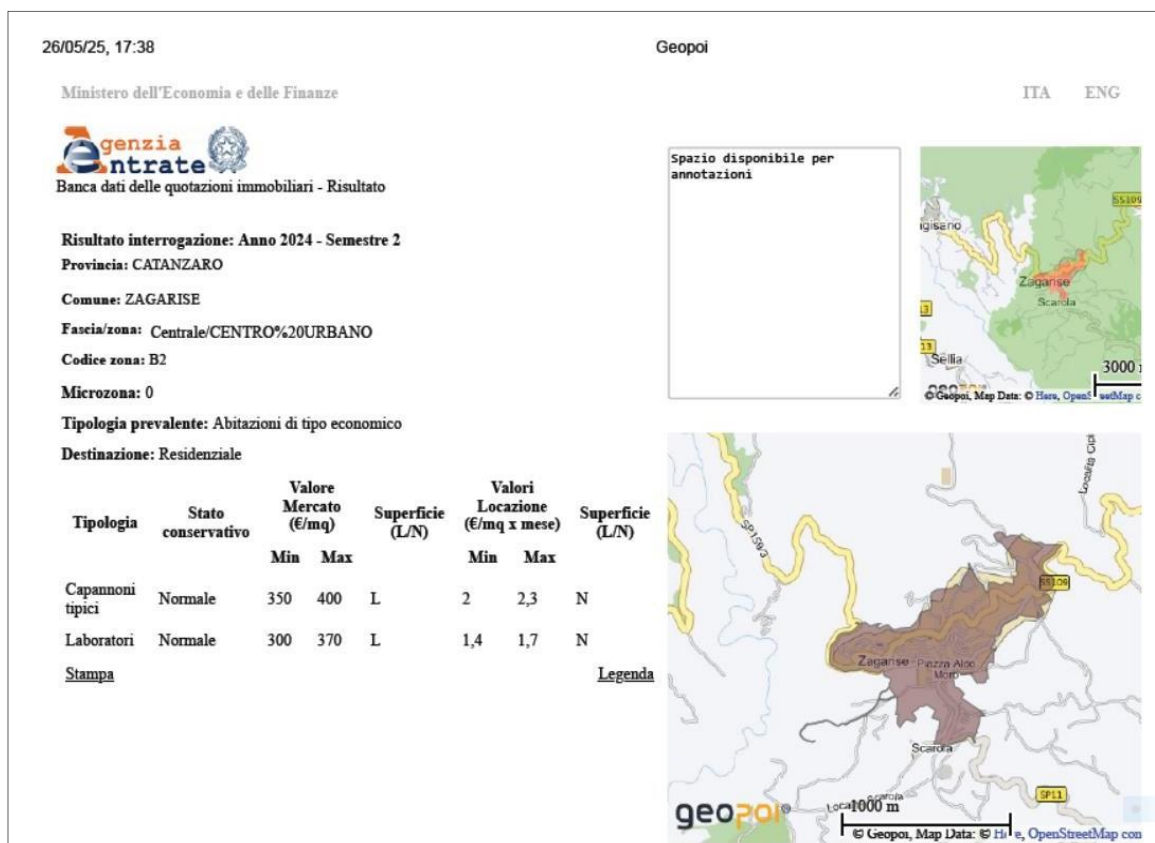


Fig. 22 - Risultato interrogazione zona O.M.I – anno 2024– secondo semestre.

È stata effettuata una ricerca (maggio 2025) presso la Banca Dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), figura 22, “per la zona centrale B2” ed ha fornito i risultati di seguito riportati.

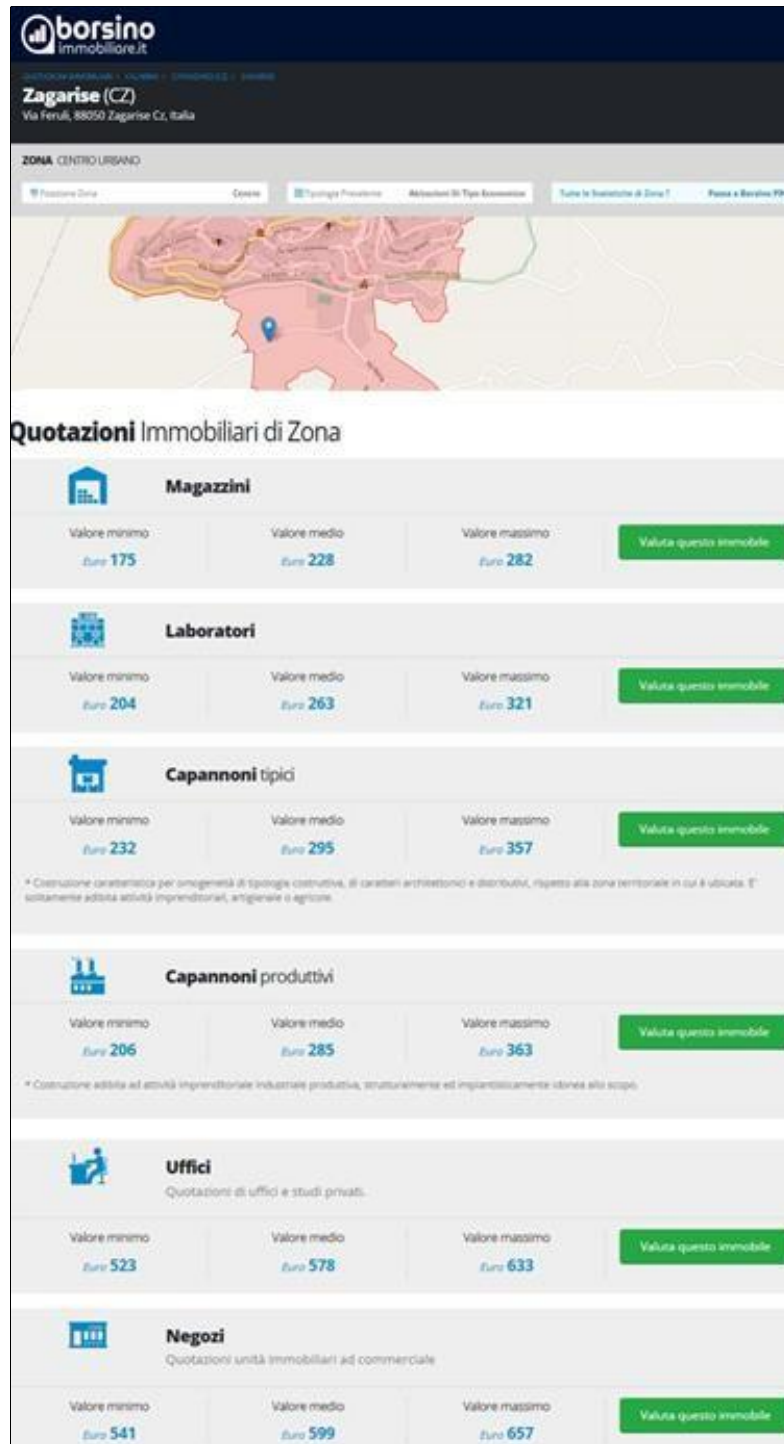


Fig. 23 - Risultato interrogazione Borsino Immobiliare – maggio 2025.

Infine, si è tenuto conto del valore dell'immobile da atto di compravendita.

A parere della scrivente appare congrua la scelta di un valore unitario iniziale pari a €/mq 620.

Al fine di determinare il più probabile valore di stima, la scrivente ha proceduto con l'analisi degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile quali stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con strada statale e/o provinciale, facile raggiungibilità, collegamento al centro città, ecc. Pertanto, in considerazione di quanto riportato al paragrafo 1.2 riguardo la descrizione dell'immobile e degli impianti ad esso asserviti, è possibile determinare il coefficiente correttivo come riportato nella tabella 2.

Caratteristiche (coefficiente su base 1)		riferimento	stima
Caratteristiche posizionali estrinseche (0,30)	Accessibilità	0,10	0,00
	Servizi	0,10	0,09
	Vicinanza al centro o poli terziari	0,10	0,10
Caratteristiche posizionali intrinseche (0,20)	luminosità	0,10	0,10
	Visibilità	0,03	0,03
	Orientamento	0,07	0,07
Caratteristiche produttive (0,35)	caratteristiche costruttive	0,15	0,15
	finiture	0,05	0,04
	Impianti	0,15	0,15
Caratteristiche tecnologiche (0,15)	commerciabilità	0,05	0,03
	vetustà	0,05	0,04
	obsolescenza	0,05	0,04
TOTALE		1,00	0,84

Valore unitario "corretto" = €/mq 620 x 0,84 = 520.08 arrotondato a 520 €/mq.

Pertanto, considerata la superficie commerciale dell'immobile e il valore unitario "corretto",
mq 313 x €/mq 520 = € 162.760

il più probabile valore di stima dell'immobile è pari a € 162.760.

Dal suddetto valore sono da detrarre i costi relativi alle spese di regolarizzazione edilizia e catastale di cui al paragrafo 9 e 9.1 stimato complessivamente in € 6.500.

Pertanto, **Valore di vendita del Lotto unico** = € 162.760 - € 6.500 = **€ 156.260**

Ad ogni buon fine si rimanda a quanto specificato al paragrafo 9 e 9.1.

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

Il bene oggetto di stima, pur essendo costituito da un piano seminterrato ed un piano terra, per la sua conformazione e destinazione costituisce un bene non divisibile e pertanto trattato quale lotto unico.

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

Il bene risulta di piena proprietà del Sig. ...(omissis) come esplicitato al paragrafo 2.

Il bene, a parere della scrivente, non può essere comodamente divisibile in quanto la conformazione planimetrica, gli impianti, la sua particolare ubicazione, la normativa urbanistica – edilizia ad esso correlata non rendono possibile la divisione in natura del bene e pertanto la scrivente non ha redatto il progetto di divisione.

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

Si rappresenta che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agencia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Zagarise.

Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Zagarise n. 14/25 del 14/05/2025 e successiva integrazione del 30/05/2025, trasmesso a mezzo pec del 30/05/2025, si evince che per il terreno su cui è stato realizzato l'immobile in attesa della ricognizione del perito demaniale non è possibile stabilire se la particella suddetta siano gravati o meno da usi civici.

Regime patrimoniale.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, acquisito dalla scrivente in data 19/02/2025 si evince che il Sig. ...(omissis) ha contratto matrimonio in data 12/08/2017 in Comune Zagarise e non risulta alcuna annotazione.

Impianto fotovoltaico.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 31/10/2023, rep.n.11571/9418, si evince che è presente un impianto fotovoltaico di 6 KW ubicato sul tetto di copertura del deposito olio facente parte del fabbricato trasferito.

A parere della scrivente, l'impianto fotovoltaico è assimilabile ai normali impianti elettrici di pertinenza degli immobili; tuttavia, è capace di incidere sulla rendita catastale del fabbricato nel quale è inserito e conseguentemente, qualora esso sia idoneo ad incrementare il valore capitale o la redditività ordinaria dell'edificio in cui è realizzato di una percentuale pari o superiore al 15%, occorrerà procedere alla rideterminazione della rendita catastale su denuncia di variazione.

Tale variazione, qualora verificata, potrà essere effettuata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile come indicato al paragrafo 9.1.

Fabbricato intercluso.

Si evidenzia che il fabbricato risulta intercluso e l'accesso avviene dai terreni circostanti (non pignorati) che risultano in parte di altrui proprietà ed in parte del debitore esecutato.

L'ingresso al frantoio e al locale deposito, posti rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato, avviene dalla vicina via Feruli, attraversando alcuni terreni (non oggetto di pignoramento) in parte sia di altrui proprietà e sia di proprietà del debitore esecutato; anche il piano seminterrato, non essendo in diretta comunicazione con il piano terra, risulta accessibile a mezzo di una strada sterrata realizzata su terreni non oggetto di pignoramento oltre che da scala esterna accessibile dal piazzale esterno.

I terreni (non pignorati) ed interessati dal passaggio sono la part. 478, sulla quale insiste cancello di ingresso (esiste servitù di passaggio), e porzione delle part. 474, 485, 486, 483, 484 e la 480, tutte di altrui proprietà, e le particelle 475, 283, 285, 281 e 481 non pignorate e di proprietà del debitore esecutato. In particolare, sulla porzione delle part. 475 e 281 (ex p. 133 e 134), non oggetto di pignoramento, sono presenti l'area di ingresso e l'accesso al frantoio.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 31/10/2023, rep.n.11571/9418 si evince che nel trasferimento del bene di stima a favore del debitore esecutato era compreso il diritto di passaggio, anche con automezzi, sulla parte di terreno individuata con la part. 478 del foglio 18 di proprietà della società cedente.

Pertanto, a parere della scrivente, per accedere al fabbricato sarà necessario procedere alla costituzione del diritto di passaggio in quanto lotto intercluso (e presumibilmente a carico dell'aggiudicatario).

Scarichi dell'impianto oleario.

Si rappresenta che gli scarichi dell'insediamento destinato a frantoio oleario avvengono mediante un sistema costituito da vasca Imhoff e successivo pozzo disperdente con la vasca collocata presumibilmente su terreni non oggetto di pignoramento. Inoltre, come riportato a verbale dal debitore esecutato, le vasche di sedimentazione/raccolte reflue (con canali a vista posti al piano

seminterrato), le vasche di laminazione per la raccolta delle acque di prima pioggia relative a piazzale sono poste su terreni di proprietà del debitore esecutato e non oggetto di pignoramento; detti terreni sono infatti interessati dall'intero ciclo di produzione aziendale.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue.

Compravendita del 31/10/2023 rep. n. 11571/9418, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 14/11/2023 ai nn. R.G. 16741 - R.P.13149. Con tale atto il Sig. ...(omissis) ha acquistato il fabbricato di stima dalla società ...(omissis)

Verbale di pignoramento immobili del 06/06/2024 rep.n. 2052, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 25/06/2024 ai nn. R.G. 9477 - R.P.7959.

Il pignoramento grava sul bene oggetto di stima.

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

Per l'area su cui è stato realizzato il fabbricato oggetto di stima non è stato possibile stabilire se risulta gravata da censo, livello, uso civico come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Zagarise n. 14/25 del 14/05/2025 e successiva integrazione del 30/05/2025, trasmesso a mezzo pec del 30/05/2025; da tale certificato si evince che per il terreno su cui è stato realizzato l'immobile in attesa della ricognizione del perito demaniale non è possibile stabilire se la particella suddetta siano gravati o meno da usi civici.

Dal certificato si desume che il bene, nello Strumento Urbanistico vigente, risulta incluso in parte in zona B2 ed in parte zona E (piccole aree già edificate - aree destinate all'attività agricola) e ricomprese nella zona R2 rischio frane del PAI.

Il certificato è trasmesso in Allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

La scrivente C.T.U. ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Zagarise e dell'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente, si rappresenta che presso l'Ufficio preposto del Comune di Zagarise sono stati richiesti molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, Certificato di Destinazione Urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione. A dette richieste, effettuate a mezzo pec, il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise ha dato riscontro a mezzo nota con pec del 30/05/2025, specificando che per l'immobile risultano rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione Edile n.2 del 14/01/1976.
- Licenza di Costruzione Edile n.57 del 24/11/1976.
- Concessione Edilizia n. 4 del 19/03/1997, pratica edilizia n. 9/1996, rilasciata al Sig. ...(omissis) rappresentante dell'azienda agricola ...(omissis) per la realizzazione di un impianto oleario in località Feruli del Comune di Zagarise e successiva voltura alla società ...(omissis)
- Certificato di agibilità n.1 del 05/04/2006, pratica edilizia 09/1996.
- dai controlli presso l'archivio Comunale, per l'immobile di interesse, non risultano rilasciati atti autorizzativi successivi a quelli sopra menzionati.
- per l'immobile non risultano atti di demolizione e/o acquisizione al patrimonio dell'Ente.

Inoltre, in data 13/02/2025 è stato effettuato accesso agli atti presso la sede dell'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) al fine di acquisire documentazione relativa all'unità immobiliare oggetto di stima.

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulla detta comunicazione e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune e negli archivi del Catasto.

Dalla disamina dei documenti è emerso che l'impianto oleario, è stato realizzato in seguito alla Concessione Edilizia n. 4 del 19/03/1997, pratica edilizia n. 9/1996, rilasciata al Sig. ...(omissis) rappresentante dell'azienda agricola ...(omissis) per la realizzazione di un impianto oleario in località Feruli del Comune di Zagarise sull'area identificata al foglio 18, part.lle 133, 134 e 81; la concessione ha previsto, tra altro, anche l'asservimento dei terreni identificati al foglio 18 ex p.lle 81, 133 e 134 per la realizzazione del suddetto fabbricato all'azienda ...(omissis).

Il progetto risulta depositato presso l'Ufficio del Genio Civile in data 08/05/1997, prot. n. 5953, pratica 970771, come si evince dalla lettura dal Certificato di Collaudo in atti, anch'esso depositato in data 18/12/1998 al n. 13305.

Successivamente il progetto è stato volturato a nome della società ...(omissis), giusta comunicazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise del 03/12/1997 e all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Catanzaro del 18/11/1998 prot. n. 12100

Il compendio pignorato è stato accatastato in data 10/09/2004 e risulta rilasciato il Certificato Agibilità n.1 del 05/07/2006 al quale risulta allegato, tra altro, il detto l'accatastamento, il Certificato di Collaudo e Asseverazione della conformità delle opere al progetto approvato. Si precisa che le planimetrie catastali in atti sono conformi allo stato di fatto rilevato dalla scrivente Ctu.

Successivamente, con atto di compravendita del 31/10/2023, rep. n. 11571, il Sig. ...(omissis), debitore esecutato, acquisterà il bene oggetto di interesse, dalla società ...(omissis). sopra menzionata.

Dalla visione degli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n.4/97 si evince che l'oggetto dell'autorizzazione è costituito un fabbricato seminterrato destinato a deposito sansa, imbottigliamento ed imbustamento olio e da un fabbricato fuori terra destinato a frantoio con piazzale aperto e locale ufficio al piano primo; inoltre, il fabbricato ad uso frantoio è stato previsto in aderenza ad un fabbricato esistente (in corso di costruzione) costituito a sua volta da un piano terra ad uso deposito e da un piano primo e secondo ad uso civile abitazione (giusta licenza di costruzione edile n. 57 del 24/11/1976 e licenza di costruzione edile n. 2 del 14/01/1976).

Ebbene, dalla visione dei documenti e dalla visita di sopralluogo è emerso quanto segue:

- Il piano terra del frantoio (di cui alla Concessione edilizia n. 4/97) presenta un locale ad uso deposito olio costituito dall'intero piano terra del fabbricato in aderenza allo stesso (giusta licenza edilizia n.57/76) di cui solo una parte era citato nella Concessione Edilizia n.4/97 e costituzione dell'attuale vano ad uso caldaia tramite la realizzazione di una parete esterna di chiusura. Tali opere sono state realizzate presumibilmente già in fase di esecuzione del fabbricato stesso, intorno agli 1998/2000 (come si evince dal certificato di collaudo), accatastati nel 2004 e infine recepite nel certificato di agibilità dell'immobile del 2006.
- Diversa conformazione della scala interna di accesso all'ufficio posto al piano primo; anche tale opera, per le caratteristiche della stessa, è stata realizzata presumibilmente già in fase di esecuzione intorno agli 1998/2000, accatata nel 2004 e infine recepita nel certificato di agibilità dell'immobile del 2006.
- Realizzazione di una tettoia esterna in corrispondenza del piazzale esterno; dalle ricerche effettuata dalla scrivente attraverso lo studio di ortofoto della zona risulterebbe realizzata presumibilmente nel 2014. Ebbene, poiché per l'immobile non risultano rilasciate altre autorizzazione successive a quelle sopra indicate, come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zagarise, si evince che la tettoia sopra indicata risulterebbero realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

- Realizzazione di una scala di collegamento tra il piazzale e il locale deposito ubicata su terreno non oggetto di pignoramento; tale opera, a parere della scrivente, non costituisce difformità e non direttamente afferente al progetto analizzato e su terreno di altrui proprietà.

Infine, si evidenzia che per il compendio pignorato risulta rilasciata agibilità in seguito, tra altro, all'accatastamento dell'immobile (conforme allo stato di fatto rilevato), collaudo strutturale delle opere e asseverazione da parte del tecnico circa la conformità delle opere realizzate al progetto assentito.

Pertanto, le opere relative al locale deposito olio, creazione del locale caldaia e la diversa conformazione della scala interna sono state recepite con il rilascio della detta agibilità n.1 del 2006 e quindi sostanzialmente autorizzate.

Per quanto riguarda la tettoia esterna, potrà essere sanata con un permesso di costruire ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia.

Il permesso di costruire dovrà prevedere la redazione di calcoli strutturali finalizzati alla eventuale verifica o adeguamento del fabbricato comprendendo anche indagini rivolte alla compatibilità dell'opera con il rischio frane previsto per la zona R2 PAI in cui ricade l'immobile. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato sia all'esito dei detti calcoli strutturali (che potrebbero prevedere adeguamenti con opere e costi non determinabili dalla scrivente) e sia all'esito delle indagini specifiche stante il vincolo esistente. Per la pratica del permesso di costruire sopra indicata si stima un costo presumibile di € 6.000 (senza eventuali opere di adeguamento/verifica). Ad ogni buon fine, la tettoia potrà eventualmente anche essere rimossa effettuando una messa in pristino dello stato luogo con una pratica edilizia presso il Comune di Zagarise allegando anche i documenti relativi agli obblighi di discarica. L'importo di tale costo può essere stimato al pari del permesso di costruire.

9.1 Conformità catastale.

Il bene risulta accatastato e le planimetrie catastali sono conformi a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Inoltre, come sopra riportato, è presente un impianto fotovoltaico di 6 KW ubicato sul tetto di copertura del deposito olio facente parte del fabbricato trasferito.

A parere della scrivente, l'impianto fotovoltaico è assimilabile ai normali impianti elettrici di pertinenza degli immobili; tuttavia, potrebbe incidere sulla rendita catastale del fabbricato nel quale è inserito e conseguentemente, qualora esso sia idoneo ad incrementare il valore capitale o la redditività ordinaria dell'edificio in cui è realizzato di una percentuale pari o superiore al 15%, occorrerà procedere alla rideterminazione della rendita catastale su denuncia di variazione. Tale variazione qualora verificata potrà essere effettuata dall'eventuale aggiudicatario dell'immobile con un costo presumibile di circa € 500.

Inoltre, con istanza all'Ufficio Provinciale del Territorio (ex Catasto), la scrivente chiedeva chiarimenti in merito alla porzione di mappa in atti che riportava l'esistenza della p.lla 281 e della p.lla 223 anziché la sola la p.lla 223 (come da tipo mappale acquisito dalla scrivente nel precedente accesso agli atti). Ebbene, in data 27/05/2025 l'Ufficio Provinciale del Territorio, effettuate le verifiche, operava l'aggiornamento della porzione di mappa in aderenza al tipo mappale già depositato come da porzione di mappa in Allegato B.

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

LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9 e 9.1, sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito regolarizzabili ricorrendo al permesso di costruire in sanatoria come previsto dal Testo Unico Edilizia.

In merito ai costi si rappresenta che al paragrafo 9 e 9.1 sono stati esplicitati quelli riferiti alla pratica edilizia e catastale.

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

L'immobile presenta l'impianto elettrico, idrico, climatizzazione con condizionatore elettrico (ufficio) e sistema di videosorveglianza. L'acqua calda sanitaria avviene tramite boiler elettrici. Inoltre, il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico di 6 Kw di potenza ubicato sul tetto di copertura del deposito olio.

Per l'immobile risulta rilasciato il certificato di agibilità; tale certificato è rilasciato anche in presenza di certificazione degli impianti.

Per lo stesso è stato rintracciato Attestato di Prestazione Energetica con validità fino al 06/10/2033, trasmesso in Allegato E alla presente.

* * *

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

Catanzaro, lì 3 giugno 2025

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio