

**TRIBUNALE DI LOCRI**  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Esecuzione N.RG. 43/2024

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Martina CASTALDO

PARTE CREDITRICE:



PARTE DEBITRICE:



- Udienza del 14.07.2025 (Provvedimento di proroga del 14.03.2025) -

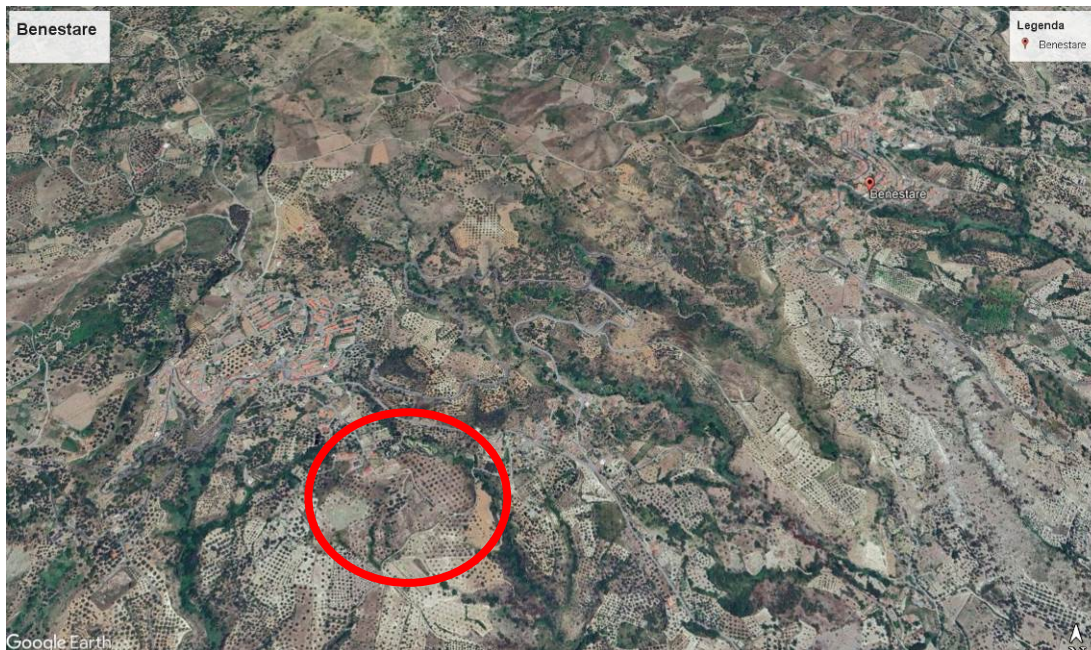
Ubicazione beni pignorati: Comuni di **Benestare e Portigliola (RC)**

Roccella Ionica, 08.05.2025

CTU incaricato

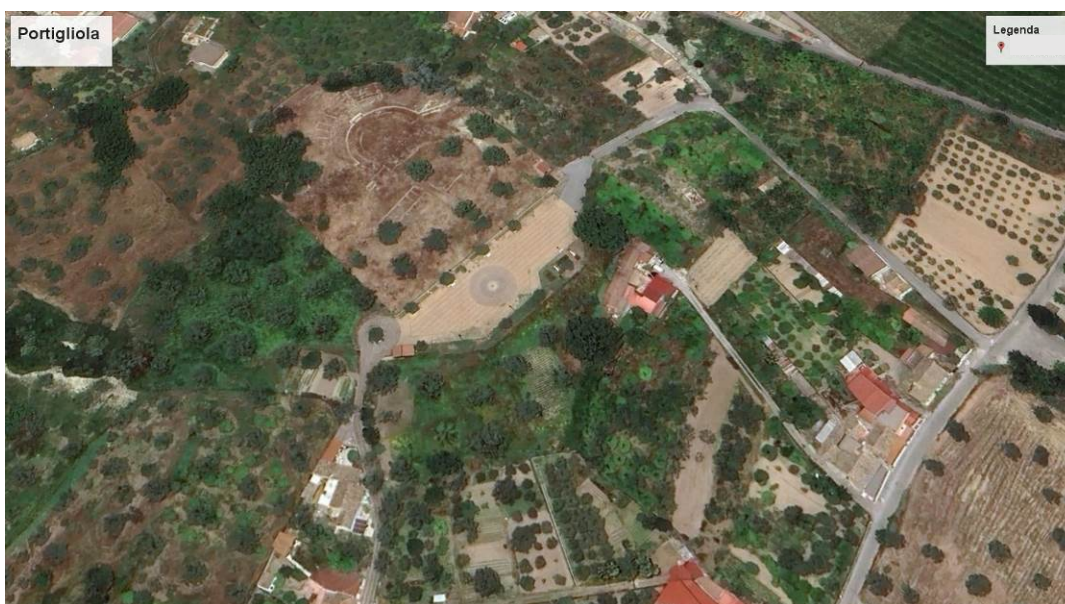
**Arch. Nicola Cosenza**

### Ubicazione beni immobili: Benestare (RC)



C.da Gabelle

### Ubicazione beni immobili: Portigliola (RC)



Via Dromo

## - ELABORATO PERITALE -

### 1. NARRATIVA

- Relativamente all’**esecuzione n. 43/2024**, con provvedimento di fissazione dell’udienza del **19.12.2024**, il Giudice dell’Esecuzione presso il Tribunale di Locri, **Dott.ssa Martina Castaldo**, ha nominato il sottoscritto **Arch. Cosenza Nicola**, regolarmente iscritto all’Ordine degli *Architetti P.P.C.* di Reggio Calabria con il n. A2010 n.q. di esperto per la stima dei beni pignorati.
- Con verbale di accettazione del **20.12.2024** e, pertanto, entro il termine di cinque giorni dalla comunicazione, il sottoscritto, avendo preso visione degli atti di causa, ha accettato l’incarico prestando giuramento telematico e, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha inoltrato richiesta per l’accesso agli Atti ai Responsabili Tecnici dei Comuni di Benestare, di Portigliola e al Settore Tecnico Regionale di Reggio Calabria.
- Con comunicazione a mezzo pec del **07.01.2025** e con racc.ta AR indirizzata alla signora [REDACTED], il custode giudiziario, Avv.to Roberto Lanfranco, ha convocato le parti per dare inizio alle operazioni di sopralluogo sugli immobili pignorati, indicando come prima data il **25.01.2025**; in data **24.01.2025** la signora [REDACTED] ha richiesto, a mezzo pec, il rinvio di detto sopralluogo.
- Con seconda comunicazione a mezzo pec del **05.02.2025**, il custode giudiziario ha nuovamente convocato le parti per dare inizio alle operazioni di sopralluogo sugli immobili pignorati, indicando come seconda data il **22 febbraio 2025**; le predette operazioni si sono svolte (sia per i beni siti nel Comune di Benestare che per i beni siti nel Comune di Portigliola) in assenza della parte debitrice.
- Con riferimento ai beni siti nel Comune di **Portigliola**, le ricerche hanno consentito di rilevare che:
  - 1) uno dei terreni oggetto di esecuzione, diversamente da quanto riportato nell’atto di pignoramento, nonché dalle visure catastali, risulterebbe di proprietà diversa dalla Signora [REDACTED]. È stato successivamente depositato, infatti, un atto notarile di compravendita sottoscritto nell’anno 2023 riguardante la **particella n. 855 del foglio di mappa n. 9**;
  - 2) i terreni identificati catastalmente con le **particelle nn. 848, 852, 854 del foglio n. 9** risultano, di fatto, pavimentati tali da formare una piazza/spazio pubblico, pedonale e carrabile. La documentazione reperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Portigliola ha confermato che le suddette aree pavimentate sono state in passato interessate da lavori di *“Riqualificazione via Dromo e percorsi di collegamento Area Archeologica”*, realizzati con fondi PISL regionali dal Comune di Portigliola. Senza alcuna soluzione di continuità, è stato realizzato un parcheggio nell’area antistante il *Teatro greco-romano*.
- Con riferimento ai beni siti nel Comune di **Benestare**, le ricerche hanno consentito di rilevare che i terreni oggetto di pignoramento risultano in locazione a soggetti terzi rinvenuti sul posto i quali hanno dichiarato di essere in possesso di regolare contratto sottoscritto tra loro e uno dei comproprietari. Copia dei contratti è stata trasmessa in una successiva data.
- Con provvedimento del **14.03.2025** il Giudice dell’esecuzione ha emesso ordinanza nella quale, tra l’altro, ha concesso la proroga richiesta dal sottoscritto CTU in data **04.03.2025** e ha rinviato l’udienza al **14.07.2025**.

## **2. QUESITI**

- a) *prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale** di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., **segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità**;*
- b) *descriva compiutamente gli immobili pignorati, **allegando altresì idonea documentazione fotografica**, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- c) *indichi l'intestazione catastale, **allegando relativa certificazione aggiornata**, e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, autorizzando all'uopo l'esperto ai necessari accertamenti presso i pubblici uffici; **ove l'immobile non risulti censito, proceda all'accatastamento**;*
- d) *dia conto dell'attuale **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento locazioni, affitti; chieda ai debitori ovvero agli occupanti copia del relativo titolo di godimento (contratto di locazione od altro) e della eventuale registrazione; **ove non risulti possibile accedere all'immobile, informi immediatamente il giudice dell'esecuzione, per la liberazione immediata o l'utilizzo della forza pubblica**;*
- e) *evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;*
- f) *indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;*
- g) *dia conto dell'esistenza di **formalità, vincoli e oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- h) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- j) ***in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente*

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

- k) dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;
- l) determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; **esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti**, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento **con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ)**;
- m) per i fabbricati, rediga le piante planimetriche;
- n) indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad **IVA**;
- o) formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- p) alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specificazione dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati);
- q) terminata la relazione (da depositarsi entro l'udienza sopra fissata), ne **invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore<sup>1</sup>, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il prosieguo**, a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo di posta ordinaria;
- r) depositi anche una copia della propria relazione e degli allegati con i dati sensibili oscurati (con modalità telematiche);
- s) **compaia alla predetta udienza**, qualora debba rispondere alle osservazioni **eventualmente** formulate dalle parti ed a lui trasmesse almeno quindici giorni prima con le modalità di cui sub q).

**3. IDENTIFICAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI**

Sulla base della documentazione depositata agli atti, si è provveduto alla verifica della situazione catastale e ipocatastale, acquisendo le visure aggiornate presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale Direzione di Reggio Calabria, ciò al fine di procedere alla verifica delle eventuali variazioni intervenute relativamente ai beni oggetto dell’esecuzione.

Lo studio della documentazione acquisita presso gli uffici competenti, le indagini di rito espletate e i rilievi eseguiti in sito, hanno permesso di rispondere a tutti i quesiti formulati.

Si riportano in allegato alla presente relazione, elaborati e schemi grafici, fotografie e documentazione ritenuta utile ed integrante della stessa.

Con *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* del 02 ottobre 2024 nell’interesse della [redacted] con sede amministrativa in Marcellinara (CZ), sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili della [redacted] e, nello specifico, i diritti di proprietà sui seguenti immobili:

**1) Diritto di piena proprietà su immobili riportati al catasto, Comune di Portigliola (RC):**

- 1) foglio 9 p.lla n. 409 terreno
- 2) „ „ p.lla n. 699 terreno
- 3) „ „ p.lla n. 848 terreno
- 4) „ „ p.lla n. 849 terreno
- 5) „ „ p.lla n. 852 terreno
- 6) „ „ p.lla n. 853 terreno
- 7) „ „ p.lla n. 854 terreno
- 8) „ „ p.lla n. 855 terreno

**2) Diritto di proprietà per la quota di 1/8 su immobili alla Contrada Gabelle riportati al catasto, Comune di Benestare (RC):**

- 1) foglio 11 p.lla n. 282 sub 2 fabbricato al p.t.
- 2) „ „ p.lla n. 88 fabbricato urbano
- 3) „ „ p.lla n. 121 area fab dm
- 4) „ „ p.lla n. 122 fabbricato rurale
- 5) „ „ p.lla n. 134 fabbricato diruto
- 6) „ „ p.lla n. 148 fabbricato urbano

I suddetti beni sono ubicati nel Comune di Portigliola e nel Comune di Benestare e, alla data di redazione della presente, risultano catastalmente censiti come segue:

**1) Comune di Portigliola (RC)**

› **foglio 9 p.lla n. 409** terreno - sup. mq 5.920 - Dati censuari:

QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
ULIVETO	1	59	20	euro 48,92	euro 19,87

› **foglio 9 p.lla n. 699** terreno - sup. mq 1.530 - Dati censuari:

	QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
Porzione AA	ORTO IRRIG.	U	00	08	euro 0,33	euro 0,11
Porzione AB	ULIVETO	1	15	22	euro 12,58	euro 5,11

> **foglio 9 p.lla n. 848** terreno - sup. mq 868 - Dati censuari:

QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
ULIVETO	1	08	68	euro 7,17	euro 2,91

> **foglio 9 p.lla n. 849** terreno - sup. mq 432 - Dati censuari:

QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
ULIVETO	1	04	32	euro 3,57	euro 1,45

> **foglio 9 p.lla n. 852** terreno - sup. mq 1.399 - Dati censuari:

	QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
Porzione AA	PASCOLO	U	04	21	euro 0,22	euro 0,11
Porzione AB	ULIVETO	1	09	78	euro 8,08	euro 3,28

> **foglio 9 p.lla n. 853** terreno - sup. mq 2.216 - Dati censuari:

	QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
Porzione AA	ORTO IRRIG.	U	05	05	euro 21,13	euro 6,91
Porzione AB	PASCOLO	U	15	72	euro 0,81	euro 0,41
Porzione AC	ULIVETO	1	01	39	euro 1,15	euro 0,47

> **foglio 9 p.lla n. 854** terreno - sup. mq 1.692 - Dati censuari:

QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
ULIVETO	1	16	92	euro 13,98	euro 5,68

tutti catastalmente intestati alla

c.f. – Proprietà 1000/1000 – Regime: bene personale

> **foglio 9 p.lla n. 855** terreno - sup. mq 2.528 - dati censuari:

	QUALITÀ	CLASSE	ARE	CA	REDDITO DOMENICALE	REDDITO AGRARIO
Porzione AA	ORTO IRRIG.	U	23	87	euro 99,86	euro 32,67
Porzione AB	ULIVETO	1	01	41	euro 1,17	euro 0,47

catastralmente intestato alla Signora

c.f. e al Signor

c.f. – entrambi con Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

## 2) Comune di Benestare (RC)

> **foglio 11 p.lla n. 282 sub 2 – Contrada Gabelle, snc – PT – Dati censuari catasto fabbricati:**

CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
D/8	-	-	euro 1.267,92

Dati censuari catasto terreni:

QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE ARE CA
ENTE URBANO	07 61

› **foglio 11 p.lla n. 88** – Dati censuari catasto terreni:

QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE ARE CA
FU D ACCERT	02 60

Visura catasto terreni: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 - Pratica n. RC0164368 - in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29148.1/2018). CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE.*

› **foglio 11 p.lla n. 121** – Dati censuari catasto terreni:

QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE ARE CA
AREA FAB DM	00 58

Visura catasto terreni: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 - Pratica n. RC0164368 - in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29148.1/2018). CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE.*

› **foglio 11 p.lla n. 122** - Dati censuari catasto terreni:

QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE ARE CA
COSTR NO AB	00 54

Visura catasto terreni: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 - Pratica n. RC0164368 - in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29148.1/2018). CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE.*

› **foglio 11 p.lla n. 134** - Dati censuari catasto terreni:

QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE ARE CA
FABBR DIRUTO	02 20

Visura catasto terreni: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 - Pratica n. RC0164368 - in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29148.1/2018). CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE.*

› **foglio 11 p.lla n. 148** - Dati censuari catasto terreni:

QUALITÀ CLASSE	SUPERFICIE ARE CA
FU D ACCERT	02 21

Visura catasto terreni: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 - Pratica n. RC0164368 - in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29148.1/2018). CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE.*

tutti **catastralmente intestati alla Signora** [REDACTED]

c.f. [REDACTED] con **Proprietà 1/8** per l'area, oltre altri soggetti cointestatari.

**4. RISPOSTA AI QUESITI****4.A - Quesito a)**

<<prima di ogni attività, **controlli unitamente al custode giudiziario nominato con il presente provvedimento la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'articolo 567, secondo comma cod. proc. civ., segnalando immediatamente al giudice ogni lacuna o inidoneità;**>>

Dalla verifica degli atti che il creditore procedente ha depositato con il pignoramento, si è proceduto all'accertamento della documentazione ipo-catastale. Pertanto, in ottemperanza alle disposizioni del provvedimento, si comunica quanto segue:

1. Completezza della documentazione: Sono stati esaminati i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, unitamente all'estratto catastale dell'immobile in questione.

2. Rilievi: La trascrizione dell'atto di pignoramento risulta riportata correttamente in relazione al soggetto debitore: TRASCRIZIONE CONTRO del 02/12/2024 - Registro Particolare 17557 Registro Generale 21124 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1629 del 30/10/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in BENESTARE (RC), PORTIGLIOLA(RC).

- Relativamente al terreno situato a Portigliola, censito al catasto al foglio n. 9, particella 855, si segnala che la *situazione degli intestati 12/05/2023* riporta i Signori [REDACTED] - c.f. [REDACTED] ) e [REDACTED] - c.f. [REDACTED] ). Entrambi sono proprietari in quota di 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni, per effetto della Dichiarazione di Avveramento di Condizione Legale del 12/05/2023 (Repertorio n. 63.276, Raccolta n. 26.467), registrata a Locri il 31/05/2023 con n. 1466 e annotata a Reggio Calabria il 01/06/2023 al Reg. Gen. 11410, Reg. Part. 2927. Tale dichiarazione richiama l'atto notarile del 22 febbraio 2023 (Repertorio n. 62.993, Raccolta n. 26.258), registrato a Locri il 28/02/2023 con n. 520 e trascritto a Reggio Calabria ai numeri 3.764/2.886. Con tale atto, la Signora [REDACTED] ha venduto, sotto condizione sospensiva, la piena proprietà del suddetto immobile ai coniugi [REDACTED]. Come riportato nella Dichiarazione di Avveramento, in assenza dell'esercizio del diritto di prelazione da parte della Sovrintendenza o di altri enti pubblici territoriali, la condizione sospensiva si è avverata, rendendo definitiva la vendita del 22 febbraio 2023. La compravendita è stata successivamente volturata con il numero 5969.1/2025 (Pratica n. RC0029644), registrata negli atti a partire dal 04/03/2025. Si omette qualsiasi altra annotazione, poiché risulta che il trasferimento della proprietà sia stato regolarmente effettuato prima del pignoramento, come confermato dalla visura ipotecaria e catastale<sup>1</sup>.

- Relativamente al fabbricato sito nel Comune di Benestare, identificato catastalmente al foglio n. 11, particella 121, la visura catastale dei terreni riporta la seguente situazione: AREA FAB DM con di superficie di are 00 ca 58. Tale intestazione è indicata in risposta al par. 4.C – *quesito c)*. D'altra parte, la visura catastale dei fabbricati descrive la seguente situazione: Categoria A/3, Classe 2, Consist. 6 vani, Sup. catastale Totale: 148 m<sup>2</sup> (escluse aree scoperte), Rendita euro 257,20.

<sup>1</sup> Allegato 1: ispezione ipotecaria

Tuttavia, l'intestazione risulta diversa rispetto a quanto indicato nella visura dei terreni. Da ulteriori accertamenti è emerso che tale discrepanza è dovuta, molto probabilmente, ad un errore di digitazione numerica in sede di inserimento dei dati nell'accatastamento di un altro fabbricato.

#### 4.B - Quesito b)

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

##### 1) Immobili nel Comune di Portigliola

I beni immobiliari consistono in terreni. Le consistenze, ai fini delle valutazioni, sono quelle "catastali". Durante il sopralluogo si è effettuato solo una verifica generale delle condizioni delle aree e per alcuni sono utilizzate le informazioni fornite dai soggetti rinvenuti sui luoghi che hanno dichiarato di essere proprietari di un terreno in quanto in possesso di atto notarile di compravendita sottoscritto nell'anno 2023 con la debitrice ██████████ (in catasto al foglio n. 9, particella 855). Inoltre, è stato rilevato che alcune aree sono state interessate da lavori di riqualificazione urbana. Le suddette informazioni sono state assunte come veritiere, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione delle aree da valutare. Non è stata effettuata alcuna analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

##### Destinazione Urbanistica

La Destinazione Urbanistica dei terreni è disciplinata dal PRG del Comune di Portigliola, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 29 dicembre 1996, pubblicata il 31 dicembre 1997 e diventato esecutivo il 28 marzo 1997.

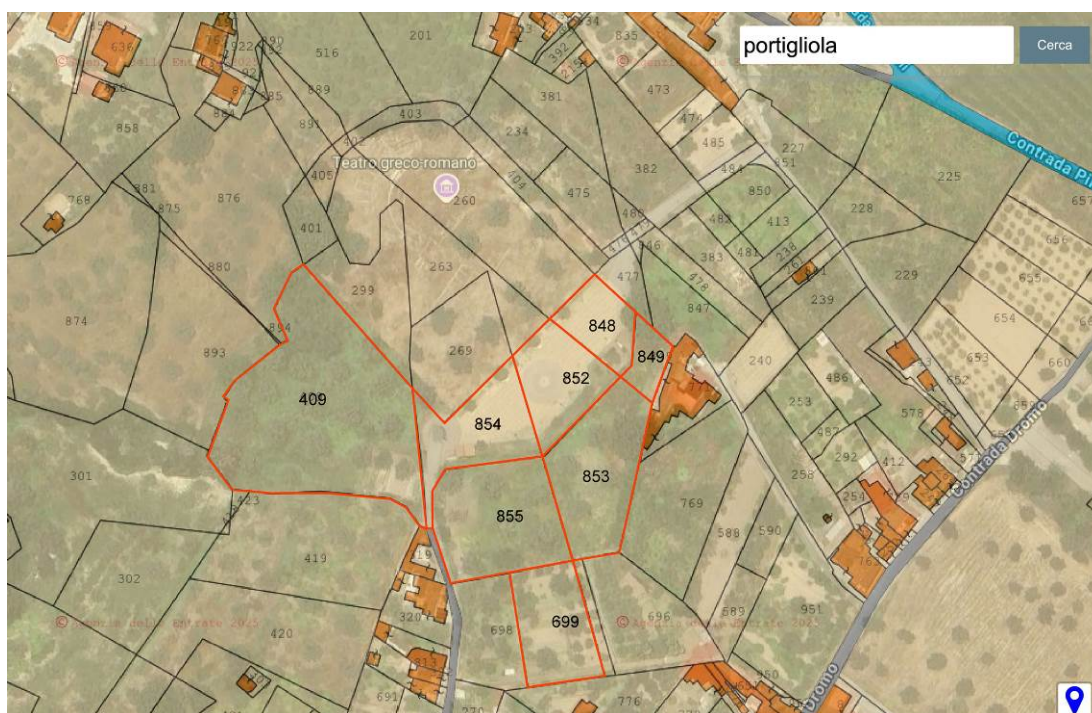


foto aerea con sovrapposizione della planimetria catastale

I terreni oggetto di pignoramento, censiti catastalmente al foglio n. 9, particelle nn. 409, 699, 848, 849, 852, 853, 854, e 855, ricadono nella zona “E4” del P.R.G. vigente, definita Zona Agricola Archeologica.

I terreni sono situati lungo Via Dromo, in un’area archeologica adiacente gli scavi di Locri Epizephiri, caratterizzata dalla presenza di un teatro greco-romano, a circa 1,5 km di distanza dalla S.S. 106. Il tratto finale della stradina che conduce al teatro, largo circa 4 metri, è pavimentato in porfido per circa 200 metri e termina in uno slargo in sanpietrino, adibito a parcheggio antistante il teatro. I terreni in questa zona sono sottoposti a *vincolo archeologico diretto*, essendo parte di un’area agricola di interesse storico e culturale. In particolare, sono sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) e, pertanto, soggetti all’acquisto in via di prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, della Regione o altro ente pubblico territoriale competente.



› **foglio 9 p.lla n. 409**

Superficie 5.920 mq

Il terreno, di forma poligonale irregolare, confina a nord-est con l’area in cui si trova il teatro greco-romano, ad est con la Via Dromo e, lungo gli altri lati, con terreni di altre proprietà.



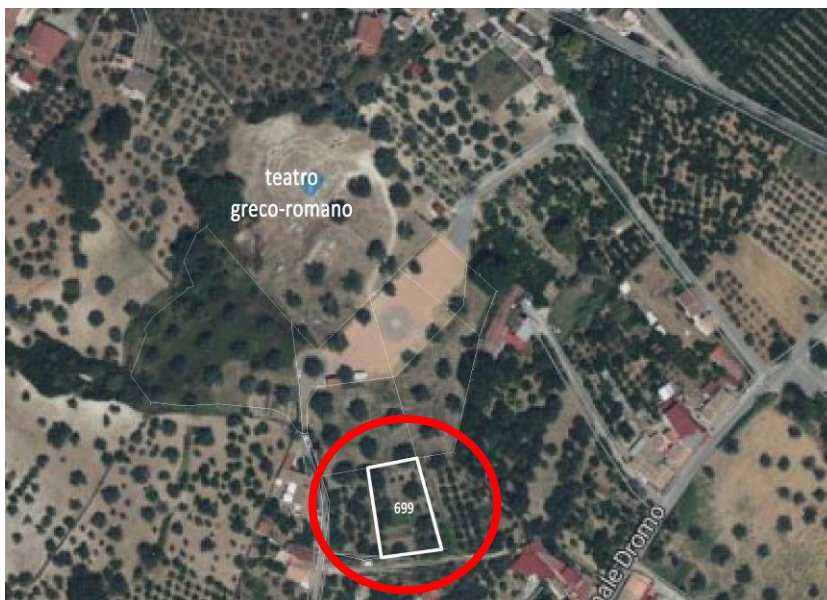
Trattasi di appezzamento di terreno agricolo con superficie catastale pari a **5.920 mq** con porzioni di medio-alta acclività, recintato nel solo lato di confine con il teatro e con accesso non definito; apparentemente in stato di abbandono, è costituito per la maggior parte da fitta vegetazione non governata e da pascolo cespugliato.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto descritto.



> **foglio 9 - p.lla n. 699** Superficie 1.530 mq

Il terreno, di forma trapezoidale, confina per tre lati con terreni di altre proprietà ed è servito da una stradina sterrata larga circa 3m.



Appezamento di terreno agricolo con superficie catastale pari a **1.530 mq** prettamente pianeggiante con presenza di qualche pianta di ulivo.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto descritto.





› **foglio 9 - p.lla n. 849** Superficie 432 mq

Il terreno, di forma poligonale irregolare, confina per tre lati con terreni di altre proprietà ed è a ridosso del parcheggio antistante il teatro greco-romano.



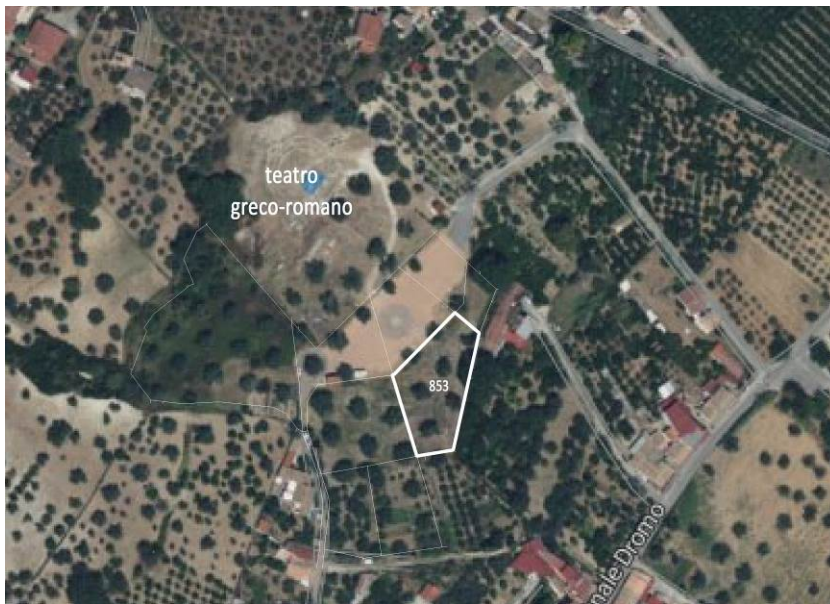
Appezamento di terreno agricolo con superficie catastale pari a **432 mq** prettamente pianeggiante costituito per la maggior parte da fitta vegetazione non governata e da pascolo cespugliato.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto descritto.



› **foglio 9 - p.lla n. 853** Superficie 2.216 mq

Il terreno, di forma poligonale irregolare, confina per tre lati con terreni di altre proprietà ed è a ridosso del parcheggio antistante il teatro greco-romano.



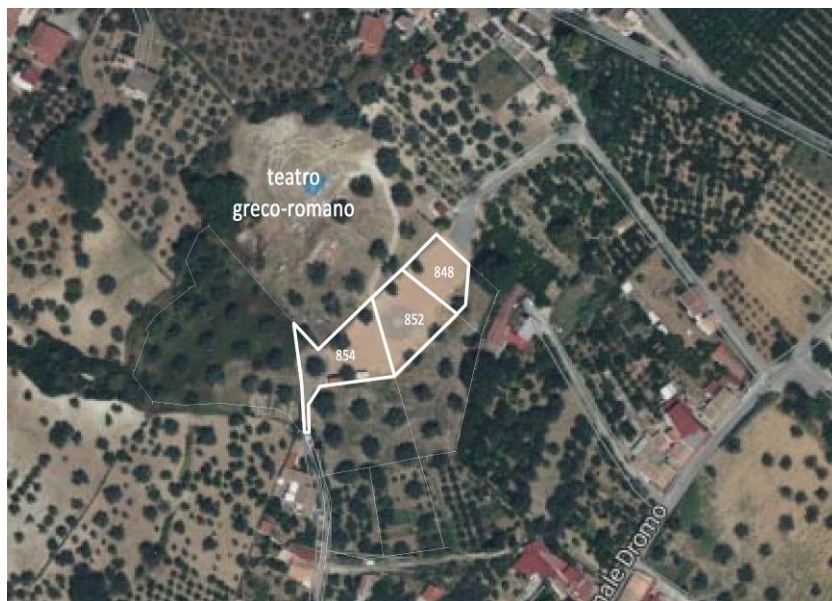
Appezamento di terreno agricolo con superficie catastale pari a **2.216 mq** prettamente pianeggiante costituito per la maggior parte da fitta vegetazione non governata, da pascolo cespugliato e da qualche pianta di ulivo.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto descritto.



- > **foglio 9 - p.lla n. 848**      Superficie 868 mq
- > **foglio 9 - p.lla n. 852**      Superficie 1.399 mq
- > **foglio 9 - p.lla n. 854**      Superficie 1.692 mq

I terreni, di forma poligonale irregolare, confinano per un lato con l'area in cui si trova il teatro greco-romano, lungo il resto dei lati con terreni di altre proprietà.



Trattasi di terreni adibiti a parcheggio del teatro greco-romano, completamente pavimentati, arredati con sedute in pietra, sistema di illuminazione e da una piccola area attrezzata a giochi.

L'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Portigliola ha consentito di rilevare che le suddette aree sono state interessate da lavori di "Riqualificazione via Dromo e percorsi di collegamento Area Archeologica" realizzati con fondi PISL regionali dal Comune di Portigliola. La convenzione di cessione volontaria del suolo per la riqualificazione dell'area archeologica Locri Epizephiri del 25.07.2013, sottoscritta tra il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e la Signora [REDACTED], riporta la dichiarazione di cessione volontaria da parte di quest'ultima e il consenso al Comune alle volture e alle trascrizioni nei Pubblici registri immobiliari, obbligando la ditta cedente a sottoscrivere tutti i necessari atti. Il piano particellare di esproprio allegato alla convenzione riporta sia l'identificazione catastale dei terreni interessati dall'esproprio (con relativa indennità concordata) che l'estratto di mappa. In particolare, si evince da quest'ultimo che dalle originarie particelle nn. 700, 697, 406 sono state espropriati rispettivamente mq 1.130,00–838,00–712,00 (oltre mq 1.208 indicate come *area già espropriata*) utili alla riqualificazione dell'area Archeologica Locri Epizephiri. Le particelle derivate dal frazionamento catastale hanno dato origine rispettivamente alle p.lle nn. **854-855**, **852-853**, **848-859**.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si rimanda a quanto descritto.



p.lla 848



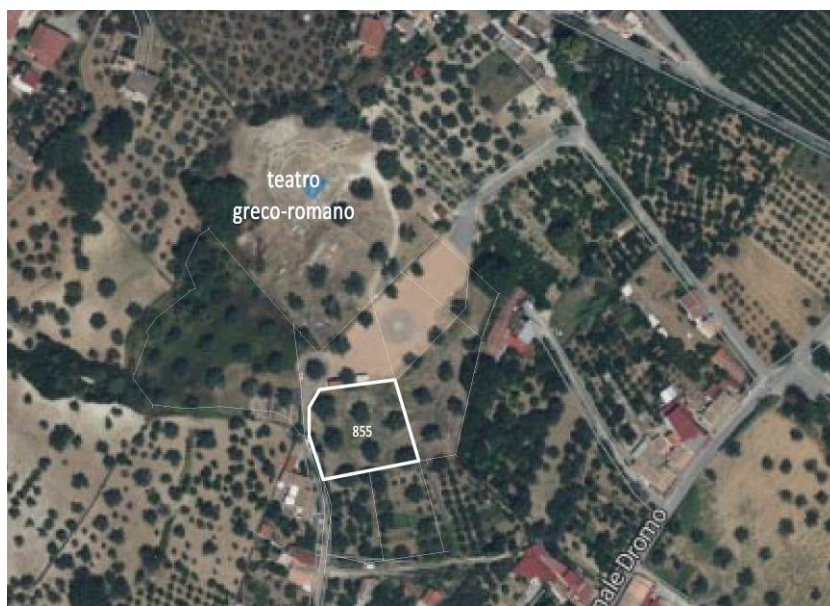
p.lla 852



p.lla 854

› **foglio 9 - p.lla n. 855** Superficie 2.528 mq

Il terreno, di forma poligonale irregolare, confina per tre lati con terreni di altre proprietà e per un lato con strada pubblica la Via Dromo.



Appezamento di terreno agricolo con superficie catastale pari a **2.528 mq** prettamente pianeggiante costituito in parte da vegetazione governata e in parte da qualche pianta di ulivo.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si richiama quanto già descritto in risposta al quesito 4.A - *Quesito a)*. In conformità a quanto stabilito nell'ordinanza del 14 marzo 2025, si rimanda alla trascrizione dell'atto di compravendita antecedente alla trascrizione di pignoramento<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Allegato 2: trascrizione pignoramento



## 2) Immobili nel Comune di Benestare

I beni immobiliari comprendono fabbricati e terreni. Le consistenze, ai fini delle valutazioni, sono quelle “catastali”. Durante il sopralluogo si è effettuato solo una verifica generale delle condizioni delle aree e, in alcuni casi, sono state utilizzate le informazioni fornite dalle persone presenti sul posto che hanno dichiarato di essere affittuari in possesso di contratto di locazione, sottoscritto tra loro e uno dei comproprietari (si rimanda alla risposta al quesito 4D). Tali informazioni sono state assunte come veritiere, in particolare per quanto riguarda l'identificazione e la delimitazione delle aree da valutare. Non è stata effettuata alcuna analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute.

### Destinazione Urbanistica

La Destinazione Urbanistica dei terreni è disciplinata dal PRG del Comune di Benestare, strumento urbanistico vigente, adottato con delibera consiliare n. 62 del 31 marzo 1980. Detto strumento è stato ridimensionato dalla Legge Regionale n. 19/2002 in quanto l'Ente non ha adottato il Piano Strutturale entro i termini previsti dalla suddetta legge e, pertanto, sono decadute le previsioni di P.R.G. ai sensi dell'art. 65 della suddetta legge.

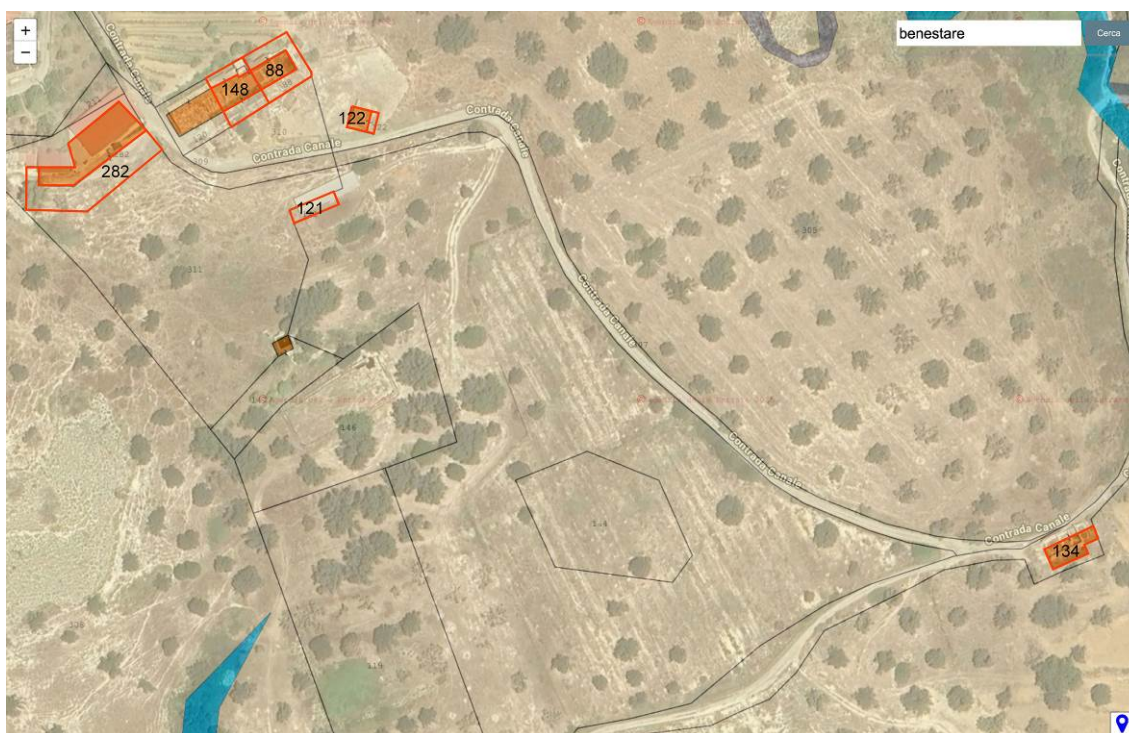


foto aerea con sovrapposizione della planimetria catastale

Gli immobili in oggetto (foglio n. 11 - particella n. 282 sub 2, particelle nn. 88, 121, 122, 134, 148) ricadono tutti in zona agricola "E" del P.R.G.

Sono situati in Contrada Gabelle, nella zona periferica del Comune di Benestare, al confine con il centro abitato del Comune di Careri. Sono distribuiti lungo una stradina vicinale che consente l'accesso ai fondi, con una larghezza di circa 4 metri e una pavimentazione mista: parte in bitume, parte in calcestruzzo e parte sterrata.



I dati censuari identificativi e costitutivi dei beni confermano quanto già descritto nelle premesse, ovvero consistono in **terreni** e **fabbricati** come da seguente descrizione:

› **foglio 11 - p.lla n. 282 – sub 2**      **fabbricato in Contrada Gabelle, snc – PT**

L'unità immobiliare è costituita da un unico corpo di fabbrica con porzioni interne ad accessi indipendenti e relativa corte esterna<sup>3</sup>. Si sviluppa su di un unico livello al piano terra e, catastalmente, è censita come **Cat. D/8**. Nel gruppo catastale D rientrano edifici e strutture definite "a destinazione speciale", fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.



L'immobile non si distingue per uno stile architettonico di rilievo. La struttura esterna e lo stato conservativo dei materiali, come l'intonaco di rifinitura e gli infissi, non risultano ottimali. Le finiture appaiono prive di pregio, mentre gli impianti elettrici sono stati oggetto di adattamenti.

<sup>3</sup> Allegato 3: planimetria catastale

Di fatto, è composta da quattro ambienti principali (oltre la corte adibita a piazzale):

- i. La porzione immobiliare è parzialmente adibita a rimessaggio per il ricovero e la manutenzione dei mezzi agricoli e, in parte, utilizzata come deposito, catastalmente identificata come porzione “**A – fienile**” con superficie lorda pari a circa 146 mq. La struttura portante è realizzata in cemento armato con travi e pilastri a vista esternamente. La tamponatura è costituita da mattoni di laterizio forati, anch'essi visibili dall'esterno. La copertura è composta da lamiera grecata, sorretta da una struttura secondaria costituita da travi reticolari e travetti in ferro. L'accesso avviene tramite un ampio portone metallico scorrevole su guide che si affaccia sulla corte, i muri perimetrali interni intonacati a rustico, la pavimentazione è costituita da un getto in calcestruzzo.



- ii. La porzione è costituita da un unico ambiente adibito a tavernetta, catastalmente identificato come porzione “**A – deposito attrezzi**” con superficie lorda pari a circa 80 mq. È collegata strutturalmente ai due ambienti laterali, presenta ribassamento del soffitto realizzato con travi in legno, sormontate da un solaio rifinito in tavole di legno. L'accesso avviene tramite una porta in alluminio vetrata a doppia anta affiancata da due finestre laterali che affacciano sulla corte. La pavimentazione interna è in grés porcellanato mentre le pareti perimetrali interne sono rivestite da intonaco grezzo colorato.



All'interno del locale sono presenti una cucina in muratura e un camino, oltre a una porta che conduce al bagno situato all'interno della porzione catastale descritta di seguito e la cui superficie è stata compresa nella porzione appena descritta.

- i. La porzione del fabbricato è costituita da una tettoia, aperta sul prospetto principale con affaccio sulla corte, catastalmente identificata come porzione **“A – deposito attrezzi”** di superficie lorda pari a circa 55 mq escluso il bagno. Sono presenti due porte: una collega il bagno, a servizio della tavernetta, con l'esterno, l'altra conduce alla porzione catastale descritta in seguito. La copertura è realizzata in lamiera grecata ad un'unica falda inclinata, sorretta da travi in ferro. I muri perimetrali interni sono rifiniti a rustico, mentre la pavimentazione è costituita da un getto in calcestruzzo.



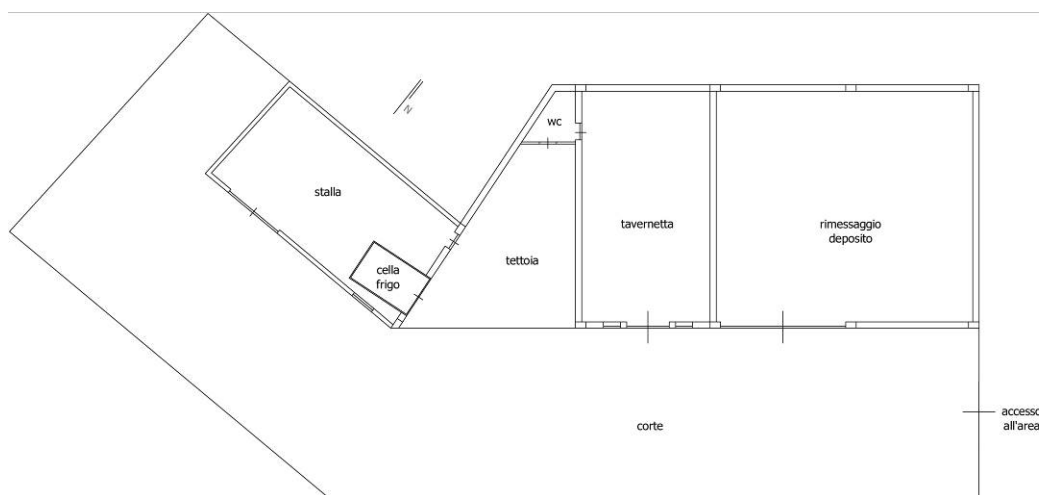
- ii. L'ultima porzione del fabbricato è destinata a stalla, catastalmente identificata come porzione **“B – stalla”** con superficie lorda pari a circa 68 mq. Al suo interno si trova un muretto basso in laterizio che funge da mangiatoia, oltre a una cella frigorifera prefabbricata accessibile dall'esterno. La struttura portante è realizzata in blocchi di cemento prefabbricati, mentre la copertura è in lamiera coibentata con un'unica falda inclinata. Sono presenti due ingressi con struttura metallica.



iii. Tutti i locali precedentemente descritti si affacciano sulla corte, catastalmente identificata come porzione “C – piazzale di manovra” con superficie pari a circa 412 mq. La corte è costituita da uno sterrato di terreno battuto, delimitata lungo il fronte sud-est da una recinzione metallica adattata composta da un parapetto e da un cancello d'ingresso.



Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento, si specifica che il *Diritto di proprietà per la quota di 1/8 su immobile sito nel Comune di Benestare (RC) [...] fabbricato al piano terra, riportato al Catasto [...] al foglio 11, p.lla 282, sub 2, cat. D8, riferito all’esecutata, deve essere inteso come Proprietà per l’area 1/8. Esiste, infatti, un Diritto di Proprietà superficaria 1/1 intestato a un soggetto terzo. Questo si evince anche dalla Dichiarazione Notarile Sostitutiva dell’11 dicembre 2024, presente agli atti, nella quale viene specificato che, nel pignoramento, i diritti sull’immobile foglio 11 particella 282 sub 2 sono stati indicati in 1/8 di piena proprietà mentre catastalmente risulta 1/8 di proprietà dell’area.*



Planimetria u.i.: foglio 11 – p.lla 282 – sub 2\_f.s.

› **foglio 11 - p.lla n. 88**

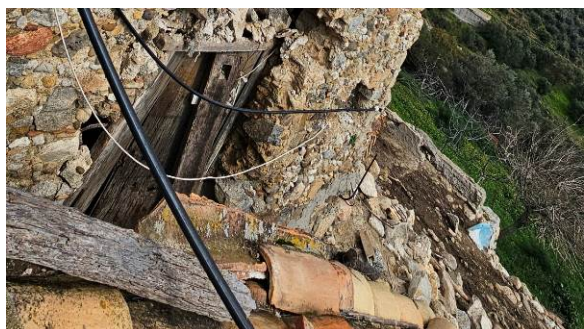
Fabbricato in muratura, in catasto alla qualità *fabbricato d'accertare all'urbano* in seguito alla variazione d'ufficio del 20/08/2018.



Attualmente, si presenta come un rudere, gravemente compromesso dall'avanzato stato di degrado e non più idoneo all'uso originario. La data di costruzione non è determinabile con precisione a causa dell'esteso stato di abbandono. Rimangono visibili alcuni elementi portanti della struttura originaria, realizzati in muratura di pietrame, collegati lungo un lato al corpo di fabbrica identificato con il mappale n. 148. Tuttavia, il fabbricato presenta una parete perimetrale crollata e risulta privo della copertura originaria.

La superficie catastale complessiva è pari a circa 260 mq e include:

- Fabbricato: una superficie di circa 85 mq;
- Corte: una corte non divisa materialmente, estesa lungo tre lati, con una superficie di circa 175 mq.



La struttura portante richiede significativi lavori di recupero e consolidamento, sia per il ripristino delle murature portanti sia per la ricostruzione della copertura. Tuttavia, considerata l'entità del degrado e la mancanza di elementi fondamentali della struttura, non è esclusa la possibilità di demolizione e ricostruzione come soluzione alternativa, da valutare in base a studi di fattibilità e alle condizioni urbanistiche vigenti.

La corte adiacente, attualmente non delimitata, potrebbe offrire opportunità di riqualificazione o utilizzo integrato, compatibilmente con le normative urbanistiche applicabili.

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si rimanda a quanto descritto.

› **foglio 11 - p.lla n. 121**

Trattasi di un'area su cui sorge un fabbricato, in catasto alla qualità *area fabbricato demolito* in seguito alla variazione d'ufficio del 20/08/2018 con superficie catastale pari a circa 58 mq.



Di fatto sull'area, in ampliamento a quella di sedime, sorge un fabbricato con struttura in blocchi di cemento prefabbricati, copertura in lamiera grecata, adibita a stalla per il ricovero di animali da pascolo.



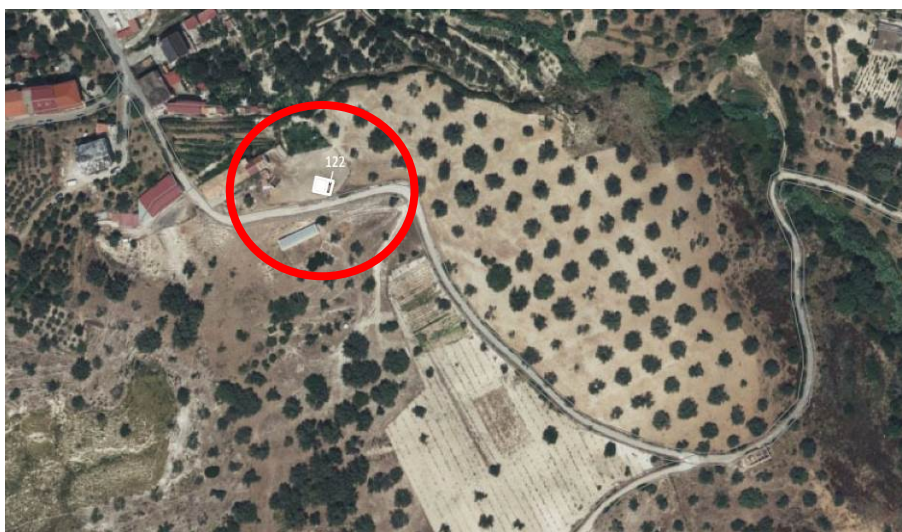
La superficie perimetrale dell'attuale fabbricato è pari a circa 95 mq. Da un ulteriore accertamento alla banca dati catastali (visura per fabbricati) è risultato sulla particella un accatastamento diverso che, per errore di digitazione in fase di inserimento in banca dati, ha generato i seguenti dati:

*categoria catastale A/3 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie catastale 148 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte – rendita euro 257,20 con l'intestazione di soggetti terzi.*

Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si specifica che le informazioni indicate non risultano coincidenti con quanto descritto.

› **foglio 11 - p.lla n. 122**

Fabbricato in muratura, in catasto alla qualità *costruzione non abitabile* in seguito alla *variazione d'ufficio del 20/08/2018*.



Si presenta in condizioni di grave degrado, ridotto a un rudere compromesso dall'avanzato stato di abbandono. Si tratta di un corpo di fabbrica isolato, la cui superficie catastale complessiva è pari a circa 40 mq, oltre a circa 14 mq costituiti da una corte annessa non recintata. La struttura è realizzata in muratura di pietrame, presenta profonde lesioni, interessando in modo significativo le pareti portanti perimetrali. Lo stato di conservazione risulta compromesso, rendendo imprescindibile una valutazione approfondita delle condizioni statiche e della possibilità di recupero. In considerazione dell'entità dei danni strutturali, non è esclusa la necessità di interventi radicali, inclusa l'eventuale demolizione e ricostruzione, qualora risultasse impraticabile il ripristino in sicurezza della struttura esistente. Ogni possibile intervento dovrà essere valutato alla luce delle normative vigenti e delle potenziali opportunità di riqualificazione.

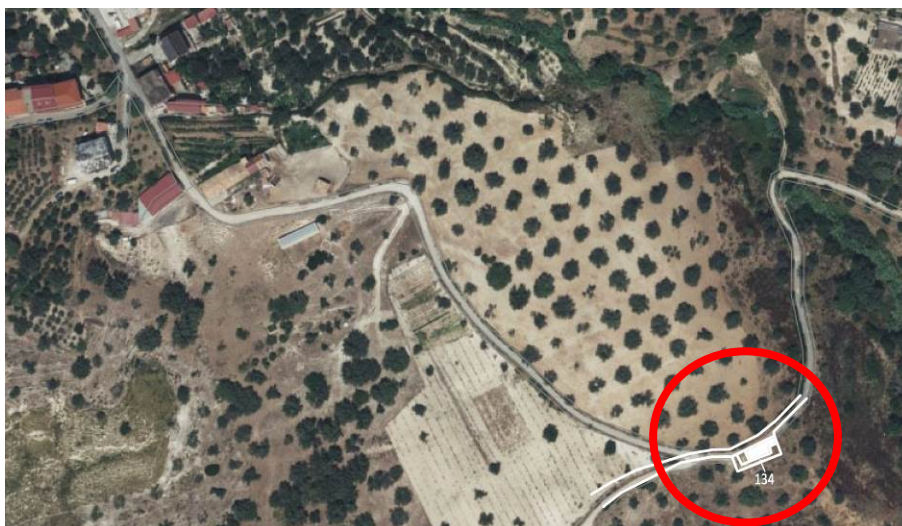




Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto descritto.

› **foglio 11 - p.lla n. 134**

Fabbricato in muratura, in catasto alla qualità *costruzione non abitabile* in seguito *alla variazione d'ufficio del 20/08/2018*.



Si trova attualmente in condizioni di grave degrado, ridotto a un rudere gravemente compromesso dal prolungato stato di abbandono. Si tratta di un corpo di fabbrica isolato, con una superficie catastale complessiva di circa 220 mq, suddivisa come segue:

- Sagoma del fabbricato: circa 100 mq;
- Corte: circa 20 mq;
- Stradina di vicinato: circa 100 mq.

La struttura, ormai inadeguata alla sua funzione originaria, conserva solo alcuni elementi strutturali portanti verticali, realizzati in muratura di pietrame. Questi elementi risultano gravemente danneggiati da profonde lesioni che compromettono la stabilità delle pareti perimetrali portanti.

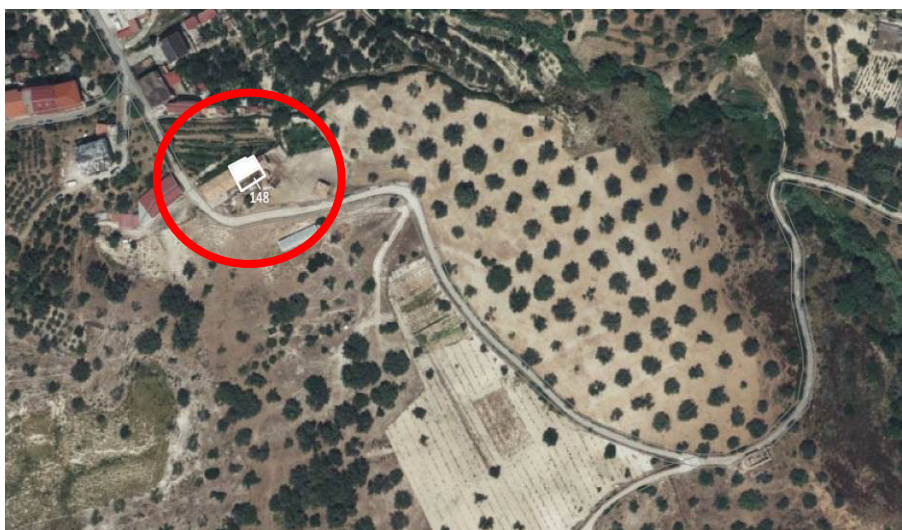
Numerose pareti perimetrali sono crollate, così come il tetto di copertura, aggravando lo stato di avanzato deterioramento. L'entità dei danni richiede una valutazione tecnica approfondita per determinare la possibilità di recupero o il ripristino delle parti crollate. In considerazione delle condizioni attuali, non è esclusa la necessità di demolizione e ricostruzione come soluzione alternativa, da valutare sulla base di studi di fattibilità e delle normative urbanistiche vigenti.



Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si conferma quanto descritto.

> **foglio 11 - p.lla n. 148**

Fabbricato in muratura, in catasto alla qualità *fabbricato d'accertare all'urbano* in seguito alla variazione d'ufficio del 20/08/2018.



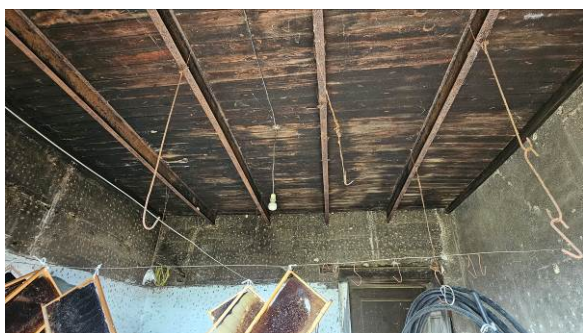
Il fabbricato, attualmente, si presenta in uno stato di degrado moderato, seppur meno grave rispetto alle strutture adiacenti. La costruzione, ormai ridotta a rudere a causa del prolungato stato di abbandono, conserva della struttura originaria gli elementi portanti in muratura di pietrame, oltre alla copertura costituita da assi di supporto adattati e da tegole.

La superficie catastale complessiva è pari a circa 221 mq, suddivisa in:

- Fabbricato: superficie di circa 100 mq;
- Corti: una corte esclusiva con una superficie di circa 53 mq e una corte ad uso condiviso, che consente l'attraversamento per la particella n. 88, di circa 68 mq.

Il fabbricato presenta un doppio affaccio, con accesso diretto alle corti separate. I corpi di fabbrica adiacenti, identificati con le particelle nn. 88 e 120, sono collegati per due lati alla struttura descritta.

La struttura necessita di interventi di recupero e consolidamento, con particolare attenzione al ripristino degli elementi portanti e della copertura. L'attuale configurazione potrebbe offrire opportunità di utilizzo o riqualificazione compatibili con le normative urbanistiche vigenti.



Ai fini della corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento si rimanda a quanto descritto.

#### 4.C - Quesito c)

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

##### 1) Comune di Portigliola (RC)

I beni risultano tutti censiti al catasto terreni del Comune di Portigliola: **foglio 9 - particelle nn. 409, 699, 848, 849, 852, 853, 854, 855.**

Come risulta dagli allegati catastali aggiornati, si riportano i seguenti dati:

##### > foglio 9 p.lla n. 409

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Qualità **ULIVETO** Classe **1**

Sup. are **59** ca **20** RD **euro 48,92** RA **euro 19,87**

DATI DERIVANTI DA: *TABELLA DI VARIAZIONE del 18/05/2022 Pratica n. RC0150505 in atti dal 29/11/2022 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 150505.1/2022)*

Intestazione catastale: [REDACTED] - c.f.:

[REDACTED] - Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale

##### > foglio 9 p.lla n. 699

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Porzione AA: Qualità **ORTO IRRIG** Classe **U**

Sup. are **00** ca **08** RD **euro 0,33** RA **euro 0,11**

Porzione AB: Qualità **ULIVETO** Classe **1**

Sup. are **15** ca **22** RD **euro 12,58** RA **euro 5,11**

DATI DERIVANTI DA: *TABELLA DI VARIAZIONE del 30/04/2020 Pratica n. RC0106562 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9790.1/2020)*

Intestazione catastale: [REDACTED]

c.f. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale

##### > foglio 9 p.lla n. 848

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Qualità **ULIVETO** Classe **1**

Sup. are **08** ca **68** RD **euro 7,17** RA **euro 2,91**

DATI DERIVANTI DA: *FRAZIONAMENTO del 14/09/2015 Pratica n. RC0165954 in atti dal 14/09/2015 presentato il 14/09/2015 (n. 165954.1/2015)*

Intestazione catastale: [REDACTED]

c.f. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale

##### > foglio 9 p.lla n. 849

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Qualità **ULIVETO** Classe **1**

Sup. are **04** ca **32** RD **euro 3,57** RA **euro 1,45**

DATI DERIVANTI DA: *FRAZIONAMENTO del 14/09/2015 Pratica n. RC0165954 in atti dal 14/09/2015 presentato il 14/09/2015 (n. 165954.1/2015)*

Intestazione catastale: [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale

> **foglio 9 p.lla n. 852**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Porzione AA: Qualità **PASCOLO** Classe **U** Sup. are **04** ca **21** RD **euro 0,22** RA **euro 0,11**

Porzione AB: Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **09** ca **78** RD **euro 8,08** RA **euro 3,28**

DATI DERIVANTI DA: *TABELLA DI VARIAZIONE del 29/06/2018 Pratica n. RC0212214 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 35886.1/2018)*

Intestazione catastale: [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale

> **foglio 9 p.lla n. 853**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Porzione AA: Qualità **ORTO IRRIG** Classe **U** Sup. are **05** ca **05** RD **euro 21,13** RA **euro 6,91**

Porzione AB: Qualità **PASCOLO** Classe **U** Sup. are **15** ca **72** RD **euro 0,81** RA **euro 0,41**

Porzione AC: Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **01** ca **39** RD **euro 1,15** RA **euro 0,47**

DATI DERIVANTI DA: *TABELLA DI VARIAZIONE del 30/04/2020 Pratica n. RC0106563 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9791.1/2020)*

Intestazione catastale: [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale

> **foglio 9 p.lla n. 854**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **16** ca **92** RD **euro 13,98** RA **euro 5,68**

DATI DERIVANTI DA: *FRAZIONAMENTO del 14/09/2015 Pratica n. RC0165954 in atti dal 14/09/2015 presentato il 14/09/2015 (n. 165954.1/2015)*

Intestazione catastale: [REDACTED]  
c.f. [REDACTED] - Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale

> **foglio 9 p.lla n. 855**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei dati censuari e di consistenza.

Porzione AA: Qualità **ORTO IRRIG** Classe **U** Sup. are **23** ca **87** RD **euro 99,86** RA **euro 32,67**

Porzione AB: Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **01** ca **41** RD **euro 1,17** RA **euro 0,47**

DATI DERIVANTI DA: *TABELLA DI VARIAZIONE del 30/04/2020 Pratica n. RC0106564 in atti dal 23/11/2020 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 9791.1/2020)*

Intestazione catastale: [REDACTED]

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: *ATTO NOTARILE PUBBLICO del 12/05/2023 - Repertorio n. 63276*

*Sede TDJ - Registrazione Volume 1 n. 1466 - registrato in data 31/05/2023 - COMPRAVENDITA*

*Voltura n. 5969.1/2025 - Pratica n. RC0029644 in atti dal 04/03/2025*

## 2) Comune di Benestare (RC)

I beni risultano censiti al catasto terreni del Comune di Benestare come segue: **foglio 11 - particella n. 282 sub2, particelle nn. 88, 122, 134 e 148**. Per quanto riguarda il bene censito alla particella **121** si rileva la presenza di un fabbricato realizzato in ampliamento rispetto all'area di sedime. Per tale motivo, non si è proceduto all'accatastamento, riservando al giudice la decisione in merito.

Come risulta dagli allegati catastali aggiornati, si riportano i seguenti dati:

> **foglio 11 p.lla n. 282 sub 2**      **CONTRADA GABELLE, SNC – Piano T**

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta completa dei soli dati censuari.

**Catasto fabbricati: Cat. D/8 Rendita € 1.267,92**

DATI DERIVANTI DA: *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2014 Pratica n. RC0048054 in atti dal 10/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 12072.1/2014)*

La visura al catasto terreni della sola particella 282 riporta la situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/11/2011 (qualità FICO INDIA Classe1) come qualità *ENTE URBANO* per una superficie di *are 07 e ca 61* derivante da: *Tipo Mappale del 29/11/2011 Pratica n. RC0359036 in atti dal 29/11/2011 presentato il 29/11/2011 PER NUOVA COSTRUZIONE (n. 359036.1/2011)*, da cui costruzione, presumibilmente, deriva il frazionamento che ha dato origine al sub 2.

L'ultimo aggiornamento riporta: Area di enti urbani e promiscui dal 20/01/2012 con qualità *ENTE URBANO* per una superficie di *are 07 e ca 61* derivante da: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/01/2012 Pratica n. RC0013136 in atti dal 20/01/2012 ISTANZA PROT 12710/2012 (n. 273.1/2012)*.

Intestazione catastale:

[REDACTED]  
 [REDACTED] – Proprietà per l'area 2/8  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] – Proprietà per l'area 2/8  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] – Proprietà superficiaria 1/1  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] - Usufrutto su proprietà per l'area 1/3  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] - Proprietà per l'area 1/8  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] - Proprietà per l'area 1/8  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] - Proprietà per l'area 2/8  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] - Usufrutto su proprietà per l'area 1/3

> **foglio 11 p.lla n. 88**

Allo stato l'immobile risulta completa dei dati censuari e di consistenza, senza reddito.

Qualità **fabbricato d'accertare all'urbano**      Sup. are **02 ca 60**

DATI DERIVANTI DA: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 Pratica n. RC0164368 in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29148.1/2018)*

Annotazioni: *CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE*

Intestazione catastale:

[REDACTED]  
 [REDACTED] - Usufrutto 1/3

[REDACTED]  
[REDACTED] - Usufrutto 1/3  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 2/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 2/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 2/8

> **foglio 11 p.lla n. 121**

Allo stato l'immobile risulta completo dei dati censuari e di consistenza ma senza alcun riferimento al fabbricato che sorge sull'area.

Qualità **AREA FAB DM**

Sup. are **00 ca 58**

DATI DERIVANTI DA: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 Pratica n. RC0164370 in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29149.1/2018)*

Annotazioni: *CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE*

Intestazione catastale:

[REDACTED]  
[REDACTED] - Usufrutto 1/3  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Usufrutto 1/3  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 2/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 2/8  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 2/8

La visura al catasto fabbricati della particella 121 riporta la seguente situazione catastale:

**Cat. A/3 Classe 2 Cons. 6 vani Sup. catastale Totale: 148 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte Rendita euro 257,20**

DATI DERIVANTI DA: *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie*

Intestazione catastale: altri soggetti.

> **foglio 11 p.lla n. 122**

Allo stato l'immobile risulta completa dei dati censuari e di consistenza, senza reddito.

Qualità **COSTR NO AB**

Sup. are **00 ca 54**

DATI DERIVANTI DA: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 Pratica n. RC0164371 in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29150.1/2018)*

Annotazioni: *CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE*

Intestazione catastale:

[redacted] - Usufrutto 1/3

[redacted] - Usufrutto 1/3

[redacted] - Proprietà 1/8

[redacted] - Proprietà 1/8

[redacted] - Proprietà 2/8

[redacted] - Proprietà 2/8

[redacted] - Proprietà 2/8

> **foglio 11 p.lla n. 134**

Allo stato l'immobile risulta completa dei dati censuari e di consistenza, senza reddito.

Qualità **FABB DIRUTO**

Sup. are **02 ca 20**

DATI DERIVANTI DA: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 Pratica n. RC0164374 in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29151.1/2018)*

Annotazioni: *CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE*

Intestazione catastale:

[redacted] - Usufrutto 1/3

[redacted] - Usufrutto 1/3

[redacted] - Proprietà 1/8

[redacted] - Proprietà 1/8

[redacted] - Proprietà 2/8

[redacted] - Proprietà 2/8

[redacted] - Proprietà 2/8

> **foglio 11 p.lla n. 148**

Allo stato l'immobile risulta completa dei dati censuari e di consistenza, senza reddito.

Qualità **fabbricato d'accertare all'urbano**

Sup. are **02 ca 21**

DATI DERIVANTI DA: *VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/08/2018 Pratica n. RC0164376 in atti dal 20/08/2018 BONIFICA EX FR ATTIVITA` 2017 (n. 29153.1/2018)*

Annotazioni: *CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE*

Intestazione catastale:

[redacted] - Usufrutto 1/3

[redacted] - Usufrutto 1/3

[REDACTED]  
[REDACTED] - Proprietà 1/8

[REDACTED] - Proprietà 1/8

[REDACTED] – Proprietà 2/8

[REDACTED] – Proprietà 2/8

[REDACTED] - Proprietà 2/8

Per la specifica catastale aggiornata, si rimanda al relativo allegato<sup>4</sup>.

**4.C.1 - Risposta al sub-quesito c):** *[..] e, previa verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità [..].*

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione disponibile e reperibile, relativamente ai soli **fabbricati** ubicati nel Comune di Benestare, si può riportare quanto segue:

› **foglio 11 p.lla n. 282 sub 2** **CONTRADA GABELLE, SNC – Piano T**

La verifica della conformità dei manufatti alle concessioni e autorizzazioni rilasciate ha evidenziato l'assenza dei titoli abilitativi necessari alla loro realizzazione. Dai controlli eseguiti con il supporto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare, non risulta rilasciata dall'Ente alcuna concessione edilizia e altro dato autorizzativo tali da comprovarne la regolarità (comunicazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Benestare del 30.04.2025)<sup>5</sup>. Non è stato possibile determinare con esattezza la data di costruzione; tuttavia, dalle visure catastali è emerso che il primo accatastamento risale al 2011. In tale periodo gli uffici catastali hanno eseguito operazioni di telerilevamento degli "immobili fantasma", sovrapponendo le mappe catastali esistenti alle foto aeree. In seguito a tale procedimento, furono pubblicati gli elenchi delle particelle catastali su cui erano presenti immobili non accatastati. Analogamente, per quanto concerne il certificato di collaudo statico e la verifica della presenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, si precisa che agli atti non risulta alcuna documentazione prodotta o rilasciata.

› **foglio 11 p.lla n. 121**

Le operazioni peritali hanno rilevato la presenza, nell'area esaminata, di un fabbricato con struttura portante in blocchi di cemento prefabbricati e una copertura in lamiera grecata, utilizzato come stalla per il ricovero di animali da pascolo. La verifica della conformità dei manufatti alle concessioni e alle autorizzazioni rilasciate ha evidenziato l'assenza dei titoli abilitativi necessari per la loro realizzazione. Dai controlli eseguiti con il supporto dell'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare, non risultano documenti agli atti che comprovino la regolarità delle opere indicate.

<sup>4</sup> Allegato 4: certificazione catastale

<sup>5</sup> Allegato 5: comunicazione da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Benestare

Analogamente, per quanto concerne il certificato di collaudo statico e la verifica della presenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, si precisa che agli atti non risulta alcuna documentazione prodotta o rilasciata. Si segnala, infine, che l'estensione reale del fabbricato esistente supera il sedime dell'area della particella n. 121 sconfinando in una particella di altra proprietà per circa 1/3 della superficie.

› **foglio 11 p.lle nn. 88, 122, 134, 148**

I fabbricati appaiono come ruderi in evidente stato di abbandono, rendendo difficile determinare con precisione l'epoca della loro costruzione. Nella comunicazione del 30.04.2025 da parte del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Benestare, in elenco, vengono riportati anche i suddetti fabbricati. Tuttavia, è ragionevole supporre che siano di origine antica, risalenti a un periodo precedente al 1942, sebbene manchi una documentazione storica o amministrativa che ne confermi l'origine esatta. La struttura originaria appare gravemente compromessa: restano visibili solo alcuni elementi portanti, costituiti da murature in pietrame, molte delle quali mostrano segni di crollo, insieme al tetto di copertura ormai completamente assente.

Nel contesto catastale, questo tipo di costruzione viene classificato come "unità collabente", termine che identifica un immobile in stato di grave degrado, non più utilizzabile né in grado di generare reddito o essere destinato a qualsiasi funzione abitativa o lavorativa. Un rudere può essere registrato come unità collabente (categoria F/2) quando, nonostante le condizioni di degrado avanzato, conserva ancora le strutture essenziali che consentono di identificarlo come fabbricato. Per strutture essenziali si intendono, nello specifico, le pareti e il tetto.

Qualora uno di questi elementi venga a mancare, o le condizioni strutturali siano talmente compromesse da non permettere il riconoscimento delle caratteristiche principali del fabbricato originario, l'immobile non può essere accatastato. In tali casi, infatti, non viene più considerato una costruzione e, di conseguenza, non può essere censito nel catasto fabbricati.

Tuttavia, l'accatastamento rimane utile per mantenere traccia dell'esistenza dell'immobile nel catasto fabbricati, anche se questo non può essere destinato ad alcun uso abitativo o produttivo.

#### **4.D - Quesito d)**

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

##### **1) Comune di Portigliola (RC)**

Dalle indagini e dai sopralluoghi svolti, condivisi con il custode giudiziario, sui terreni identificati in catasto al foglio 9, particelle nn. 409, 699, 849 e 853, non è emersa alcuna evidenza di contratti registrati anteriormente al pignoramento. Non è stato possibile inoltre accertare e reperire dati ulteriori rispetto a quelli risultanti dalle visure catastali. Le verifiche effettuate confermano, inoltre, che i suddetti terreni sono privi di occupazioni da parte di terzi e risultano nella piena disponibilità del debitore esecutato.

Per quanto riguarda, invece, i terreni riportati in catasto alle particelle nn. 848, 852, 854 e 855 si riporta quanto segue:

› **foglio 9 - p.lle nn. 848, 852, 854**

Come evidenziato nelle premesse, i terreni in oggetto presentano una superficie pavimentata, configurandosi come una piazza o spazio pubblico destinato sia al traffico pedonale che carrabile. La documentazione disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Portigliola conferma che tali aree sono state interessate, in passato, da interventi di "Riqualificazione via Dromo e percorsi di collegamento Area Archeologica", realizzati dal Comune di Portigliola con fondi PISL regionali. Difatti, nell'area prospiciente il Teatro greco-romano è stato realizzato un parcheggio, senza interruzione della continuità degli interventi.

La convenzione per la cessione volontaria del suolo, stipulata il 25 luglio 2013 tra il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e la signora [REDACTED], concerneva la riqualificazione dell'area archeologica Locri Epizephiri. Tale convenzione, documenta la cessione volontaria da parte della signora [REDACTED] e autorizza il Comune alle volture e trascrizioni nei pubblici registri immobiliari, impegnando la parte cedente a sottoscrivere tutti gli atti necessari.

Il piano particellare di esproprio allegato alla convenzione fornisce l'identificazione catastale dei terreni interessati, unitamente all'indennità concordata e all'estratto di mappa. Nello specifico, risulta che dalle originarie particelle nn. 700, 697 e 406 sono stati espropriati rispettivamente mq 1.130,00, mq 838,00 e mq 712,00, destinati alla riqualificazione dell'area archeologica Locri Epizephiri. Il successivo frazionamento catastale ha dato origine, tra l'altro, alle particelle nn. 854, 852 e 848<sup>6</sup>.

› **foglio 9 - p.lla nn. 855**

Durante le operazioni di sopralluogo è emerso che il terreno risulta occupato ed è nella disponibilità della Signora [REDACTED] e del Signor [REDACTED], identificati sul posto. Gli stessi hanno dichiarato di esserne proprietari, poiché in possesso di un regolare Atto notarile stipulato con la Signora [REDACTED] e registrato in data 31 maggio 2023. L'Atto notarile è stato consegnato al custode giudiziario, che successivamente lo ha depositato in via telematica. Gli estremi dell'avvenuta registrazione dell'Atto sono inoltre riscontrabili nella visura catastale allegata.

## **2) Comune di Benestare (RC)**

Dalle indagini e dai sopralluoghi effettuati, condivisi con il custode giudiziario, sui beni pignorati sono stati identificati soggetti i cui nominativi risultano registrati nel verbale redatto dal custode giudiziario. Tali soggetti hanno dichiarato di essere locatari in forza di contratti sottoscritti tra loro e uno dei comproprietari dei beni pignorati. Nello specifico, si descrive quanto segue:

- *contratto di comodato d'uso gratuito terreni agricoli*, stipulato in Careri (RC) il 15 aprile 2024 tra il sig. [REDACTED] (indicato *proprietario*) e il sig. [REDACTED] (*comodatario*) e registrato in data 17/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Locri. Tale contratto prevede il comodato d'uso gratuito per i terreni ubicati in Benestare al foglio di mappa n. 11, particelle nn. 88, [...], 148, 122, 134, [...] per una durata di anni 30 con decorrenza dal 15/04/2024 al 14/04/2054.

<sup>6</sup> Allegato 6: determina n. 58 del 31.03.2014 dell'area tecnica-manutentiva e convenzione di cessione volontaria suolo per la riqualificazione dell'area archeologica Locri Epizephiri

- contratto di comodato d'uso gratuito terreni agricoli, stipulato in Careri (RC) il 10 aprile 2024 tra il sig. [REDACTED] (indicato proprietario) e il sig. [REDACTED] (comodatario) e registrato in data 12/04/2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Locri. Tale contratto prevede il comodato d'uso gratuito per i terreni ubicati in Benestare al foglio di mappa n. 11, particelle nn. [..], 121, 282, [..], per una durata di anni 30 con decorrenza dal 10/04/2024 all'11/04/2054.

I suddetti contratti, trasmessi in successiva data, sono allegati alla presente relazione<sup>7</sup>.

#### 4.E - Quesito e)

<<evidenzi l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;>>

Per quanto riguarda eventuali vincoli giuridici, non risultano ipoteche o altri gravami sul bene, ad eccezione del pignoramento oggetto della presente esecuzione. In merito ai vincoli contrattuali che incidono sull'uso del bene, si rimanda a quanto già descritto nei quesiti precedenti.

Relativamente a vincoli e oneri di natura urbanistica, si fa riferimento alle restrizioni derivanti dagli abusi edilizi già evidenziati in risposta ai quesiti precedenti. Questi aspetti rivestono particolare importanza poiché l'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con l'acquirente che si assume l'onere di rispettarli o gestirli dopo l'acquisto. Sulla base della documentazione esaminata e precedentemente elencata, si ritiene che gli oneri a carico dell'aggiudicatario, necessari per la regolarizzazione urbanistica completa, siano riconducibili al conseguimento dei titoli abilitativi in sanatoria per il bene situato nel Comune di Benestare, censito in catasto al foglio di mappa n. 11, particella 121. Secondo le normative urbanistiche vigenti, si può ragionevolmente ritenere che, salvo eventuali futuri provvedimenti posti in essere da parte dell'ente locale, le opere così come sono state realizzate non siano sanabili e, pertanto, essere soggetti a un ordine di demolizione. Di conseguenza, la valutazione economica risulterebbe gravosa e poco attrattiva nell'ottica di una futura vendita, considerati gli oneri per la demolizione e la presenza di quote indivise che comprometterebbe ulteriormente il valore e il prestigio.

Per quanto riguarda il bene censito in catasto alla particella 282 sub 2 al foglio di mappa n. 11, rispetto alla richiesta si evidenzia che l'esecutata non è proprietaria del fabbricato esistente ma della sola area nella misura di 1/8. Per tale motivo, in caso di ordine di demolizione, non vi sono oneri a carico dell'acquirente ma si pongono due ipotesi di vincolo:

- Vincolo legato alla demolizione: se dovesse essere emesso un ordine di demolizione, l'acquirente non potrà usufruire dell'intera area fino a quando non sarà effettuata la demolizione. Questo potrebbe limitare il pieno utilizzo del bene acquistato fino alla conclusione del processo di demolizione.
- Vincolo legato alla sanabilità: qualora il fabbricato dovesse risultare sanabile per eventuale provvedimento straordinario, la destinazione dell'area potrebbe cambiare. In particolare, l'area sulla quale insiste, confermerebbe la destinazione attuale come area di manovra subordinata al fabbricato, con la conseguenza che l'acquirente non potrebbe utilizzarla in modo autonomo per altri fini.

<sup>7</sup> Allegato 7: contratti di locazione

#### **4.F - Quesito f)**

*<<indichi eventuali **vincoli** storici, artistici o alberghieri, finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;>>*

##### **1) Comune di Portigliola (RC)**

Dalle indagini condotte sui beni situati nel comune di Portigliola, come già descritto, le aree ricadono all'interno della perimetrazione urbanistica tale da essere sottoposte a *vincolo archeologico diretto*, essendo parte di un'area agricola di interesse storico e culturale. In particolare, tali aree sono soggette alle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) e, pertanto, possono essere oggetto di acquisto in via di prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, della Regione o altri enti pubblici territoriali competenti.

##### **2) Comune di Benestare (RC)**

Dalle indagini condotte sui beni situati nel comune di Benestare, si evidenzia l'assenza di vincoli alberghieri e di finiture di particolare pregio nei fabbricati, tali da aumentarne il valore. Per quanto riguarda i ruderi, come già descritto, nello stato attuale risultano privi di materiali di valore, decorazioni artistiche, lavorazioni artigianali o elementi architettonici unici, sottoposti a vincoli e meritevoli di conservazione. Al contrario, incidono negativamente i costi elevati per il ripristino e, in alcuni casi, anche per le opere di demolizione, data l'assenza di elementi strutturali preservabili.

#### **4.G - Quesito g)**

*<<dia conto dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;>>*

Sia per i beni situati nel Comune di Portigliola che per quelli ubicati nel Comune di Benestare, non risultano ulteriori formalità o oneri, inclusi quelli di natura condominiale, oltre a quanto già riportato negli atti ufficiali e correttamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Reggio Calabria.

Relativamente ai vincoli associati, si rimanda alle risposte fornite nei quesiti precedenti, che contengono informazioni dettagliate e specifiche sul tema.

#### **4.H - Quesito h)**

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

Dall'analisi effettuata, non risulta, tra i beni esaminati, la costituzione di condominio né la presenza di un regolamento interno che disciplini, tra le altre cose, la ripartizione delle spese comuni.

In merito a eventuali procedimenti giudiziari riguardanti i beni pignorati, dall'esame della documentazione disponibile e per quanto è stato possibile accertare, non emergono ulteriori procedimenti oltre a quelli già registrati negli atti e dettagliati in risposta al *Quesito g) - par. 4G*.

#### 4.I - Quesito i)

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

In riferimento ai beni ubicati nel Comune di **Portigliola**, non risultano, allo stato attuale, gravati da censo, livello o uso civico, né derivano da affrancazioni di tali pesi. Il diritto sul bene del debitore è qualificato come diritto di proprietà.

Per quanto riguarda invece i beni ubicati nel Comune di **Benestare**, si riportano i seguenti dettagli:

– Foglio n. 11 – particelle 88, 121, 122, 134, 148: questi beni risultano intestati alla signora [REDACTED] per una quota pari a 1/8. Le rimanenti quote sono detenute in comproprietà con altri quattro soggetti intestatari. Sono inoltre presenti due quote di usufrutto, pari a 1/3 ciascuna, intestate ad altri soggetti. Tuttavia, considerando l'anno di nascita dell'usufruttuario, tali usufrutti devono ritenersi ormai consolidati alla proprietà per causa di morte.

[REDACTED] Foglio n. 11 – particella 282 sub 2: per questo bene, la signora [REDACTED] risulta titolare della proprietà per l'area per una quota pari a 1/8, con le rimanenti quote in comproprietà con altri quattro soggetti intestatari. Sono altresì presenti due quote di usufrutto sulla proprietà per l'area, pari a 1/3 ciascuna, che, per le stesse motivazioni indicate sopra, devono ritenersi consolidate alla proprietà per causa di morte. La proprietà superficiaria, invece, con una quota pari a 1/1, risulta intestata a un'altra persona, distinta dalla signora [REDACTED]

#### 4.J - Quesito j)

<<**in caso di opere abusive**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **in caso di abuso assolutamente non sanabile** l'esperto determinerà il valore dell'immobile, tenendo conto esclusivamente del valore economico d'uso del fabbricato sino alla demolizione (ovvero per un periodo di cinque anni, ipotizzabile come necessario a tale fine) e del residuo valore del suolo (detratto il costo per la demolizione);>>

Per i beni situati nel Comune di Benestare, in particolare per i fabbricati censiti in catasto al foglio 11, particella n. 282 sub 2 e particella n. 121, è stato accertato che tali beni risultano privi dei necessari titoli abilitativi e, pertanto, si configurano come abusivi ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). L'articolo 31 dello stesso decreto prevede l'obbligo di demolizione per le opere realizzate in assenza o in difformità dal permesso di costruire, salvo eventuali possibilità di sanatoria o eventuali provvedimenti straordinari adottati. Tuttavia, dall'analisi effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Benestare è emerso che entrambi i fabbricati non possono essere sanati in quanto la procedura di accertamento di conformità prevista dall'articolo 36 del D.P.R. n. 380/2001 richiede la doppia conformità

urbanistica, ossia il rispetto delle norme sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della richiesta di sanatoria. Queste condizioni non risultano soddisfatte in base alle norme urbanistiche vigenti nella zona agricola in cui si trovano, in particolare, per ciò che riguarda il lotto minimo necessario, le caratteristiche dei fabbricati, le distanze rispetto ai confini di proprietà e rispetto ai cigli stradali.

In riferimento all'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 si conferma che, come risultato dalle indagini effettuate, non vi sono gli estremi della licenza o della concessione edilizia.

Nello specifico:

– per quanto riguarda il bene censito in catasto alla particella 282 sub 2, rispetto alla richiesta si evidenzia che l'esecutata non è proprietaria del fabbricato ma della sola area nella misura di 1/8.

– per quanto riguarda il valore economico d'uso del bene censito alla particella 121, si rileva che tale immobile è stato realizzato senza un progetto che preveda, tra l'altro, il calcolo strutturale degli elementi portanti. L'assenza del certificato di collaudo incide direttamente sull'utilizzo e sulla fruibilità dell'immobile. Ai fini della valutazione economica, il calcolo del valore complessivo potrà risultare dalla seguente formula:  $V_{tot} = V_s + V_u - C_d$

Dove:  $V_{tot}$  è il valore totale del bene,  $V_s$  è il valore residuo del suolo dopo la demolizione,  $V_u$  è il valore d'uso,  $C_d$  che è il costo per la demolizione che viene sottratto.

#### 4.K - Quesito k)

<<dica se l'immobile sia (o possa essere) dotato di attestazione di prestazione energetica;>>

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è un documento che determina la classe di efficienza energetica di un immobile. Il sistema di classificazione, che varia dalla lettera A alla G, costituisce un elemento fondamentale per valutare la qualità complessiva di un immobile.

Secondo la normativa vigente, il certificato è obbligatorio in molteplici circostanze, come la compravendita o la locazione di un immobile. Tuttavia, l'articolo 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005 elenca una serie di situazioni specifiche in cui non è necessario produrre l'APE. Tra queste rientrano:

- Fabbricati industriali e artigianali;
- Fabbricati rurali non residenziali privi di impianti di climatizzazione;
- Edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- Edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'uso di impianti di climatizzazione (ad esempio, magazzini, depositi, locali di sgombero, sottotetti, locali macchina, cabine di trasformazione, cantine, autorimesse, ecc.).

Le Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici escludono inoltre i ruderi.

#### 4.L - Quesito l)

<<determini il valore di mercato degli immobili (se trattasi di **quota indivisa** indichi altresì il suo solo valore), procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, **ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto**, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

*eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti, predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali (ed i prezzi) per ciascun lotto (es. quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà – segue breve descrizione – sito nel Comune di XXX, via CCCC, in catasto al foglio BBB, particelle FFF, sub EEE, di mq. YYY, prezzo € ZZZ);>>*

**4.L.1 - Risposta al sub-quesito I):** *[..] esprima il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti [..].*

Dopo aver preso visione dei luoghi ed aver eseguito le normali operazioni tecniche tese alla collazione del rilievo globale dei beni, al fine di fornire come dato finale una oggettiva e migliore collocazione del bene sul mercato, prima di qualsiasi altra indagine è stata valutata la possibilità di procedere alla suddivisione dell'attuale proprietà in lotti.

Tale criterio potrebbe risultare vantaggioso in quanto detta divisione potrà incontrare un miglior favore per la vendita, fatto quest'ultimo legato propria alla contrattura odierna del mercato immobiliare.

**4.L.2 - Criterio di stima:**

Il quesito posto all'esperto riguarda la stima del valore commerciale dei beni, comprendendo sia fabbricati che terreni, finalizzata alla loro futura vendita all'asta. Considerato lo scopo, l'esperto ha proceduto alla risoluzione del quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore, già descritte nei capitoli precedenti, e valutando le particolari condizioni di mercato degli immobili situati nel medesimo territorio e con caratteristiche analoghe. Per i fabbricati, la determinazione del valore di mercato, definito come il rapporto tra il bene immobile e il suo controvalore monetario in un libero mercato, segue il metodo sintetico-comparativo, basato sui prezzi medi di mercato di immobili simili e vicini. Per i terreni, si è invece considerato il valore fondiario, tenendo conto delle caratteristiche specifiche, quali la destinazione urbanistica, l'ubicazione, la produttività, eventuali potenzialità edificatorie e il livello di accessibilità.

La stima è stata effettuata con riferimento al valore al metro quadrato, sia per i fabbricati che per i terreni, considerando caratteristiche intrinseche ed estrinseche che incidono sul valore complessivo.

Per i fabbricati, tali caratteristiche includono lo stato di conservazione, la completezza delle opere edilizie, la prestazione energetica, e gli eventuali costi di regolarizzazione urbanistica o catastale. Per i terreni, sono state valutate anche la presenza di vincoli urbanistici o ambientali, e i costi necessari per eventuali interventi di bonifica o miglioramento. È stata inoltre valutata l'attuale crisi del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha comportato una significativa riduzione dei prezzi e un prolungamento dei tempi di vendita. Al fine di determinare valori realistici per entrambi i tipi di beni, questi aspetti, già dettagliati nella relazione, sono stati presi in esame nella valutazione e corretti in funzione di fattori o coefficienti di adeguamento.

Nel processo di stima sono stati presi in considerazione anche i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, oltre a indagini di mercato locale e riferimenti a recenti transazioni di beni analoghi, sia fabbricati che terreni.

**4.L.3 - Risposta al sub-quesito I): [..] Determini il valore di mercato degli immobili [..].**

Relativamente alle unità immobiliari, per il calcolo delle superfici commerciali per ciascuna porzione immobiliare è stata considerata l'intera superficie compreso lo spessore dei muri perimetrali nella misura del 100%, quelli perimetrali in comunione nella misura del 50%. Tale criterio si riferisce ai seguenti immobili: Comune di Benestare, foglio n. 11, particelle 88, 122, 134, 148 (ruderi).

Per quanto concerne la particella 282 sub 2, sarà valutata la sola area per 1/8 di proprietà. Per la stima è stato preso in considerazione il valore attuale della totale area subordinata al fabbricato. Tale valore, ad oggi è esiguo in quanto, essendo pertinenza del fabbricato non sanabile, non se ne può fare alcun utilizzo. Ciò non rende, però, meno appetibile il suo acquisto, in quanto, una volta demolito il fabbricato, l'area potrà acquisire un valore superiore ed essere catalogata come zona agricola.

Per quanto concerne la particella 121, sarà applicato il criterio di stima derivante dalla citata formula:

$$V_{tot} = V_s + V_u - C_d$$

**1) Comune di Portigliola (RC)**

L'analisi del contesto ha evidenziato che, pur trovandosi in una posizione poco centrale rispetto ai principali servizi offerti dal piccolo centro abitato di Portigliola, i beni presentano prospettive incoraggianti per l'evoluzione del mercato immobiliare. Ciò è dovuto alla sua collocazione in un'area di rilevanza storica, sottoposta ai vincoli previsti dal D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e all'assoggettamento all'acquisto con diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, della Regione o di altri enti pubblici territoriali competenti. Tuttavia, la precedente compravendita conclusa a favore dei Signori [redacted], senza esercizio del diritto di prelazione, ha rivelato una scarsa appetibilità commerciale del bene da questo punto di vista.

Dalle operazioni svolte e dalle analisi effettuate, sulla base dei criteri adottati, si ritiene che il probabile valore di mercato dei beni possa essere stimato come segue:

> **LOTTO 1: TERRENO foglio 9 p.lla n. 409**

Intestazione catastale: [redacted]  
 [redacted] - **Proprietà 1000/1000** Regime: bene personale  
 Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **59 ca 20 RD euro 48,92 RA euro 19,87**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale .....	mq	5.920,00
B) Valore unitario .....	€	4,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 5.920,00 mq * 4,00 €/mq = €		<b>23.680,00</b>

> **LOTTO 2: TERRENO foglio 9 p.lla n. 699**

Intestazione catastale: [redacted]  
 [redacted] - **Proprietà 1000/1000** Regime: bene personale  
Porzione AA: Qualità **ORTO IRRIG** Classe **U** Sup. are **00 ca 08 RD euro 0,33 RA euro 0,11**  
Porzione AB: Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **15 ca 22 RD euro 12,58 RA euro 5,11**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale .....	mq	1.530,00
B) Valore unitario .....	€	4,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 1.530,00 mq * 4,00 €/mq = €		<b>6.120,00</b>

> **LOTTO 3: TERRENO foglio 9 p.lla n. 848**

Intestazione catastale:

- **Proprietà 1000/1000** Regime: bene personale

Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **08 ca 68 RD euro 7,17 RA euro 2,91**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale .....	mq	868,00
B) Valore unitario .....	€	4,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 868,00 mq * 4,00 €/mq = €		<b>3.472,00</b>

> **LOTTO 4: TERRENO foglio 9 p.lla n. 849**

Intestazione catastale:

- **Proprietà 1000/1000** Regime: bene personale

Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **04 ca 32 RD euro 3,57 RA euro 1,45**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale .....	mq	432,00
B) Valore unitario .....	€	4,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 432,00 mq * 4,00 €/mq = €		<b>1.728,00</b>

> **LOTTO 5: TERRENO foglio 9 p.lla n. 852**

Intestazione catastale:

- **Proprietà 1000/1000** Regime: bene personale

Porzione AA: Qualità **PASCOLO** Classe **U** Sup. are **04 ca 21 RD euro 0,22 RA euro 0,11**

Porzione AB: Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **09 ca 78 RD euro 8,08 RA euro 3,28**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale .....	mq	1.399,00
B) Valore unitario .....	€	4,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 1.399,00 mq * 4,00 €/mq = €		<b>5.596,00</b>

> **LOTTO 6: TERRENO foglio 9 p.lla n. 853**

Intestazione catastale:

- **Proprietà 1000/1000** Regime: bene personale

Porzione AA: Qualità **ORTO IRRIG** Classe **U** Sup. are **05 ca 05 RD euro 21,13 RA euro 6,91**

Porzione AB: Qualità **PASCOLO** Classe **U** Sup. are **15 ca 72 RD euro 0,81 RA euro 0,41**

Porzione AC: Qualità **ULIVETO** Classe **1** Sup. are **01 ca 39 RD euro 1,15 RA euro 0,47**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale .....	mq	2.216,00
B) Valore unitario .....	€	4,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 2.216,00 mq * 4,00 €/mq = €		<b>8.864,00</b>

› **LOTTO 7: TERRENO foglio 9 p.lla n. 854**

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - **Proprietà 1000/1000** Regime: bene personale

Qualità **ULIVETO** Classe **1**

Sup. are **16 ca 92 RD euro 13,98 RA euro 5,68**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale .....	mq	1.692,00
B) Valore unitario .....	€	4,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 1.692,00 mq * 4,00 €/mq = €		<b>6.768,00</b>

In conformità con l'ordinanza del 14 marzo 2025, il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il CTU proceda con le operazioni di stima relative, tra l'altro, ai beni identificati con le part.lla nn. **848, 852, 854** del foglio n. 9 del Comune di Portigliola. La decisione in merito all'esproprio in corso, invece, è stata rinviata ad una fase successiva.

Per le ragioni precedentemente descritte, il bene censito alla part.lla n. **855** è escluso dalla valutazione.

**2) Comune di Benestare (RC)**

L'analisi del contesto ha evidenziato che i beni si trovano in una posizione poco comoda dal punto di vista della centralità urbana e dell'accesso ai principali servizi che un piccolo centro abitato come Benestare può offrire. Analogamente alla maggior parte dei paesi dell'entroterra calabrese, le prospettive di evoluzione del mercato immobiliare risultano poco promettenti, poiché il bene potrebbe risultare scarsamente appetibile dal punto di vista commerciale. Questo dato è amplificato dalla contrazione del mercato attuale, causata dalla crisi in corso, e dalla posizione geografica dell'immobile, distante dal mare, dai principali poli commerciali e turistici, nonché dai maggiori centri abitati della zona.

Inoltre, l'analisi ha evidenziato che, nel corso degli anni, questi piccoli centri non hanno registrato significativi ritorni economici dal mercato immobiliare. Non si sono verificate, ad esempio, dinamiche legate ad investimenti da parte di facoltosi stranieri nord-europei, vacanzieri o giovani che scelgono di stabilirsi o trasferirsi da località vicine. Pur riconoscendo la "piacevolezza" del luogo, si ritiene che, per le ragioni sopra esposte, il bene non possa godere di una particolare attrattiva commerciale.

Relativamente ai ruderi, il valore negoziale può dipendere da diversi fattori, poiché si tratta di un immobile in stato di degrado che può comunque avere un potenziale di sviluppo o riqualificazione. Per la stima, si è tenuto conto dei principali aspetti non esaustivi:

- Stato di conservazione:
  - La solidità delle strutture residue (fondazioni, muri portanti, ecc.);
  - La necessità di demolizione o ristrutturazione completa.
- Ubicazione geografica:
  - Zona urbana in cui è inserito;
  - La vicinanza a infrastrutture, servizi e attrazioni turistiche.
- Potenziale edificatorio:
  - Se il terreno è edificabile o meno;
  - La presenza di vincoli urbanistici o paesaggistici.

- Mercato immobiliare locale:
  - La domanda di immobili nella zona e le tendenze del mercato;
  - Possibilità di richiesta per progetti di recupero storico o architettonico.
- Costi di riqualificazione:
  - Costi necessari per la ristrutturazione o la demolizione;
  - Potenziale di riqualificazione significativo, il valore potrebbe essere più alto.

In sintesi, il valore negoziale di un rudere non si basa solo sullo stato attuale dell'immobile, ma anche sul suo potenziale futuro e sulle condizioni del mercato. Allo stesso modo, si è considerato la presenza di zone instabili e le difficoltà di accesso, un'eventuale destinazione agricola risulterebbe economicamente poco vantaggiosa. Tale recupero comporterebbe costi di lavorazione elevati e una produzione limitata, rendendo l'operazione antieconomica. Dalle operazioni svolte e dalle analisi effettuate, sulla base dei criteri adottati, si ritiene che il probabile valore di mercato dei beni possa essere stimato come segue:

› **LOTTO 1: TERRENO (CON FABBRICATO) foglio 11 p.lla n. 282 sub 2 C.DA GABELLE, SNC – Piano T**

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - **Proprietà per l'area 1/8** + altri intestatari in comproprietà + 1 proprietà superficaria

Catasto terreni: Ente urbano, Sup. **761 mq**

Ai fini della valutazione, si è tenuto conto degli aspetti legati alle quote di proprietà superficaria e quelle di proprietà dell'area.

**Probabile valore di mercato dell'area**

A) Superficie commerciale dell'area .....	mq	761,00
B) Valore unitario .....	€	15,00
Probabile valore di mercato = A) * B) = 761,00 mq * 15,00 €/mq = €		<b>11.415,00</b>

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si è quantificato in euro **11.415,00** il **valore negoziale** del terreno, corrispondente per approssimazione in difetto, ad euro **1.425,00** come valore della **quota pro-indiviso, pari a 1/8 in comproprietà per l'area**.

› **LOTTO 2: RUDERE foglio 11 p.lla n. 88**

Intestazione catastale: [REDACTED]

[REDACTED] - **Proprietà 1/8** + altri intestatari in comproprietà

Qualità **fabbricato d'accertare all'urbano** Sup. are **02 ca 60**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale del rudere.....	mq	85,00
B) Valore unitario .....	€	100,00
C) Superficie commerciale della corte esterna .....	mq	175,00
D) Valore unitario .....	€	20,00
Probabile valore di mercato = [A]*B)+[C]*D] = 8.500 + 3.500 = €		<b>12.000,00</b>

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si è quantificato in euro **12.000,00** il **valore negoziale** del bene, corrispondente in euro **1.500,00** come valore della **quota pro-indiviso pari a 1/8**

> **LOTTO 3: TERRENO (CON FABBRICATO) foglio 11 p.lla n. 121**

Intestazione catastale: [REDACTED]  
 [REDACTED] - **Proprietà 1/8** + altri intestatari in comproprietà  
 Qualità **AREA FAB DM** Sup. are **00 ca 58**

**Probabile valore di mercato dell'area**

$$V_{tot} = V_s + V_u - C_d$$

$V_s = \text{Superficie} \times \text{valore unitario dell'area} = 58 \text{ mq} \times 15,00 \text{ €/mq} = 870,00 \text{ €}$   
 $V_u = \text{Canone mensile} \times 12 \text{ mesi} \times 5 \text{ anni} = 100,00 \text{ €} \times 12 \times 5 = 6.000,00 \text{ €}$   
 $C_d = \text{Volume} \times \text{costo unitario} = (48,00 \times 0,25 \times 3,00 \text{ mt}) \times 60,00 \text{ €/mc} = 2.160,00 \text{ €}$

Per il calcolo del costo della demolizione ( $C_d$ ), che comprende anche i costi per lo smaltimento del materiale di risulta, è stato considerato l'intero ingombro in superficie (circa 95 mq), con blocchi di mattoni in cls prefabbricato (sp. 25 cm) per un'altezza media di 3,00 mt, con recupero degli elementi della copertura (lamiera grecata e travi in acciaio).

$$V_{tot} = V_s + V_u - C_d = (870,00 + 6.000,00 - 2.160,00) \text{ €} = 4.710,00 \text{ €}$$

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si è quantificato in euro **4.710,00** il **valore negoziale** del bene, corrispondente per approssimazione in eccesso, in euro **590,00** come valore della **quota pro-indiviso pari a 1/8**

> **LOTTO 4: RUDERE foglio 11 p.lla n. 122**

Intestazione catastale: [REDACTED]  
 [REDACTED] - **Proprietà 1/8** + altri intestatari in comproprietà  
 Qualità **COSTR NO AB** Sup. are **00 ca 54**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale del rudere..... mq	40,00
B) Valore unitario ..... €	150,00
C) Superficie commerciale della corte esterna ..... mq	14,00
D) Valore unitario ..... €	15,00
Probabile valore di mercato = [A]*B)+[C]*D] = 6.000 + 210 = €	<b>6.210,00</b>

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si è quantificato in euro **6.210,00** il **valore negoziale** del bene, corrispondente per approssimazione per difetto, in euro **775,00** come valore della **quota pro-indiviso pari a 1/8**

> **LOTTO 5: RUDERE foglio 11 p.lla n. 134**

Intestazione catastale: [REDACTED]  
 [REDACTED] - **Proprietà 1/8** + altri intestatari in comproprietà  
 Qualità **FABB DIRUTO** Sup. are **02 ca 20**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale del rudere..... mq	100,00
B) Valore unitario ..... €	150,00
C) Superficie commerciale di corte esterna e stradina ..... mq	120,00
D) Valore unitario ..... €	15,00
Probabile valore di mercato = [A]*B)+[C]*D] = 15.000 + 1.800 = €	<b>16.800,00</b>

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si è quantificato in euro **16.800,00** il **valore negoziale** del bene, corrispondente per approssimazione per eccesso, in euro **2.100,00** come valore della **quota pro-indiviso pari a 1/8**

› **LOTTO 6: RUDERE foglio 11 p.lla n. 148**

Intestazione catastale:

- **Proprietà 1/8** + altri intestatari in comproprietà

Qualità **fabbricato d'accertare all'urbano** Sup. are **02 ca 21**

**Probabile valore di mercato**

A) Superficie commerciale del rudere..... mq	100,00
B) Valore unitario ..... €	180,00
C) Superficie commerciale di corte esterna e stradina ..... mq	121,00
D) Valore unitario ..... €	15,00
Probabile valore di mercato = [A]*B]+[C]*D] = 18.000 + 1.815 = €	<b>19.815,00</b>

Sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si è quantificato in euro **19.815,00** il **valore negoziale** del bene, corrispondente per approssimazione in difetto, in euro **2.475,00** come valore della **quota pro-indiviso pari a 1/8**

**4.M - Quesito m)**

<<per i fabbricati, rediga le piante planimetriche>>

Dai rilievi effettuati in sito, dalle planimetrie allegate al progetto e dalle planimetrie catastali, è stato possibile redigere l'elaborato grafico planimetrico del solo fabbricato ubicato nel Comune di Benestare, identificato al catasto al foglio n. 11, particella 282, subalterno 2. Per quanto riguarda i ruderi, non essendo materializzati planimetricamente in catasto e risultando inagibili per motivi di sicurezza, oltre alle condizioni di scarsa identificazione plano-altimetrica, si è ritenuto opportuno ometterne la produzione<sup>8</sup>.

**4.N - Quesito n)**

<<indichi se e quali dei beni che si andranno a trasferire, per loro natura, sono assoggettabili ad IVA;>>

In relazione ai beni oggetto di stima, si precisa quanto segue:

- I terreni agricoli per loro natura, non sono generalmente assoggettati a IVA;
- Analogamente, i terreni situati in zona agricola non sono generalmente assoggettati ad IVA, a meno che non abbiano una destinazione edificabile secondo gli strumenti urbanistici vigenti e la cessione avviene da parte di un soggetto passivo IVA;
- I ruderi non producono reddito e non sono utilizzabili per fini abitativi o produttivi. Per questa ragione, non sono assoggettati ad IVA, ma la cessione è soggetta all'imposta di registro.
- Gli edifici esistenti, se non utilizzati per attività economiche e non rientranti nella categoria di beni strumentali, non sono generalmente assoggettati ad IVA.

<sup>8</sup> Allegato 8: planimetria fabbricato – foglio n. 11, particella 282, sub 2

In tutti questi casi, se la cessione avviene da parte di un soggetto passivo IVA e se gli edifici esistenti sono destinati a uso commerciale, potrebbe essere imponibile l'IVA.

**4.O - Quesito o)**

<<formuli **tempestiva istanza di rinvio** della udienza, nonché di proroga del termine concesso per il deposito, in caso di impossibilità di osservanza del termine predetto, provvedendo altresì alla notifica alle parti;>>

A seguito della richiesta di rinvio delle operazioni del 24 gennaio 2025, non è stato possibile effettuare il sopralluogo nei tempi inizialmente concordati. Durante le indagini, inoltre, sono emerse circostanze che hanno richiesto ulteriori accertamenti da parte dell'esperto e del custode giudiziario. Pertanto, trovandosi il sottoscritto esperto nell'impossibilità di depositare la consulenza entro il termine assegnato, con istanza del 4 marzo 2025 è stata inoltrata al Giudice dell'esecuzione una richiesta di indicazioni operative e proroga per la consegna dell'elaborato peritale.

In data 14 marzo 2025, il Giudice dell'esecuzione ha emesso un'ordinanza che, tra le altre disposizioni, ha concesso la proroga richiesta. Successivamente, con nota del 18 marzo 2025, il suddetto provvedimento è stato notificato alla Signora [REDACTED]

**4.O - Quesito o)**

<<alla fine della propria relazione, indichi una descrizione completa delle unità immobiliari da porre in vendita (con dati catastali, comune, via e numero civico, diritto reale da porre in vendita, eventuale quota del diritto) distinte in lotti, con la specifica dei singoli prezzi di stima (al netto dei costi sopra indicati)>>

**a) VALORE TOTALE DEI BENI**

PORTIGLIOLA LOTTO N. 1 - TERRENO <u>foglio 9 p.lla n. 409</u> .....	€ 23.680,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 2 - TERRENO <u>foglio 9 p.lla n. 699</u> .....	€ 6.120,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 3 - TERRENO <u>foglio 9 p.lla n. 848</u> .....	€ 3.472,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 4 - TERRENO <u>foglio 9 p.lla n. 849</u> .....	€ 1.728,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 5 - TERRENO <u>foglio 9 p.lla n. 852</u> .....	€ 8.864,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 6 - TERRENO <u>foglio 9 p.lla n. 853</u> .....	€ 5.596,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 7 - TERRENO <u>foglio 9 p.lla n. 854</u> .....	€ 6.768,00
<b>TOTALE BENI IN PORTIGLIOLA</b>	<b>€ 56.228,00</b>
BENESTARE LOTTO N. 1 - TERRENO <u>foglio 11 p.lla n. 282 sub 2</u> .....	€ 11.415,00
BENESTARE LOTTO N. 2 - RUDERE <u>foglio 11 p.lla n. 88</u> .....	€ 12.000,00
BENESTARE LOTTO N. 3 - BENE <u>foglio 11 p.lla n. 121</u> .....	€ 4.710,00
BENESTARE LOTTO N. 4 - RUDERE <u>foglio 11 p.lla n. 122</u> .....	€ 6.210,00
BENESTARE LOTTO N. 5 - RUDERE <u>foglio 11 p.lla n. 134</u> .....	€ 16.800,00
BENESTARE LOTTO N. 6 - RUDERE <u>foglio 11 p.lla n. 148</u> .....	€ 19.815,00
<b>TOTALE BENI IN BENESTARE</b>	<b>€ 70.950,00</b>

<b>TOTALE GENERALE DELLA VALUTAZIONE TOTALE DEI BENI</b>	<b>€ 127.178,00</b>
--	---------------------

**b) VALORE DEI BENI COME VALORE DELLA QUOTA PRO INDIVISA**

PORTIGLIOLA LOTTO N. 1 (Proprietà 1000/1000) TERRENO <i>foglio 9 p.lla n. 409</i> .....	€ 23.680,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 2 (Proprietà 1000/1000) TERRENO <i>foglio 9 p.lla n. 699</i> .....	€ 6.120,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 3 (Proprietà 1000/1000) TERRENO <i>foglio 9 p.lla n. 848</i> .....	€ 3.472,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 4 (Proprietà 1000/1000) TERRENO <i>foglio 9 p.lla n. 849</i> .....	€ 1.728,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 5 (Proprietà 1000/1000) TERRENO <i>foglio 9 p.lla n. 852</i> .....	€ 8.864,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 6 (Proprietà 1000/1000) TERRENO <i>foglio 9 p.lla n. 853</i> .....	€ 5.596,00
PORTIGLIOLA LOTTO N. 7 (Proprietà 1000/1000) TERRENO <i>foglio 9 p.lla n. 854</i> .....	€ 6.768,00
<b>TOTALE BENI IN PORTIGLIOLA</b>	<b>€ 56.228,00</b>
BENESTARE LOTTO N. 1 (Proprietà per l'area 1/8) TERRENO <i>foglio 11 p.lla n. 282 sub 2</i> .....	€ 1.425,00
BENESTARE LOTTO N. 2 (Proprietà 1/8) RUDERE <i>foglio 11 p.lla n. 88</i> .....	€ 1.500,00
BENESTARE LOTTO N. 3 (Proprietà 1/8) BENE <i>foglio 11 p.lla n. 121</i> .....	€ 590,00
BENESTARE LOTTO N. 4 (Proprietà 1/8) RUDERE <i>foglio 11 p.lla n. 122</i> .....	€ 775,00
BENESTARE LOTTO N. 5 (Proprietà 1/8) RUDERE <i>foglio 11 p.lla n. 134</i> .....	€ 2.100,00
BENESTARE LOTTO N. 6 (Proprietà 1/8) RUDERE <i>foglio 11 p.lla n. 148</i> .....	€ 2.475,00
<b>TOTALE BENI IN BENESTARE COME VALORE DELLA QUOTA PRO INDIVISA</b>	<b>€ 8.865,00</b>
<b>TOTALE DELLA VALUTAZIONE DEI BENI come valore della QUOTA PRO INDIVISA</b>	<b>€ 65.093,00</b>

Con la presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto. Allega, per ulteriore conoscenza, il report fotografico che documenta lo stato dei luoghi e dei beni oggetto di stima<sup>9</sup>. Rimane a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti e richieste di integrazioni.

Roccella Ionica, lì 08.05.2025

Il CTU arch. Nicola COSENZA

<sup>9</sup> Allegato 9: report fotografico