

TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.ESPR. 130/2024
G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

CREDITORE PROCEDENTE:

YODA SPV SRL - CON L'AVVOCATO ANTONIO SCHIAVONE

DEBITORI ESECUTATI:



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



INDICE

1. Premessa	2
2. Analisi dei documenti depositati art. 567	6
SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “DUE DILIGENCE”	
3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l’identificazione e la descrizione dei beni	8
3.1 Dati catastali	8
3.2 Descrizione dei beni	12
3.2.1 Descrizione BENE A	19
3.2.2 Descrizione BENE B	22
3.3 L’eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata	26
4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà	27
5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso	28
6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati	29
7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione	30
8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l’esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell’acquirente	31
9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico	32
10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica	33
10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni	33
10.2 Regolarità edilizia	34
11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive	43
12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.	44
SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”	
13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima	50
13.1 Criterio di stima dei fabbricati	52
13.2 Criterio di stima del diritto di abitazione	57
13.3 Stima del valore di mercato del BENE A	59
13.4 Stima del valore di mercato del BENE B	66
14. Conclusioni	69
SEZIONE 3 – ALLEGATI	
Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali	
Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Montauro	
Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio	
Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare	
Allegato 5 - Estratti notarili	
Allegato 6 - Dossier fotografico	
Allegato 7 - Elaborati grafici	
Allegato 8 - Quotazioni immobiliari	
Allegato 9 - A.P.E.	



1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 07/03/2025 incarico dalla **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto della procedura esecutiva n.130/2024 R.G. ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di “*due diligence*” previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario esterno l'Avv. Achille CON SARINO.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

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

- 1) ***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
- 2) ***il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***
- 3) ***lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***
- 4) ***il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);***
- 5) ***al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
- 6) ***in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli;***
- 7) ***l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***



- 8) **la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 9) **la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;**
- 10) **In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 11) **la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo preteso di € 200,00.**

Il Giudice dell'Esecuzione:

- Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico), depositi **breve relazione scritta** con allegata documentazione fotografica **in ordine ai punti sub 1), 2) e 3)** (sommara descrizione del bene comprensiva dei dati catastali, lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin da ora l'esperto e il custode ad **avvalersi della Forza Pubblica** in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.
- Dispone, inoltre, che la **relazione finale**, così come previsto dall'art. 173bis commi 3 e 4 disp. Att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di **giorni trenta prima** dell'udienza fissata come sopra (13/11/2025) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito **almeno trenta giorni prima** dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse **almeno quindici giorni prima** al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere i chiarimenti necessari.
- Autorizza il perito ed il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, e ad estrarne copia.
- Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si





intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 10/03/2025 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso i beni pignorati, previo invio di comunicazione sopralluogo effettuata dal Custode Giudiziario.

✚ **1° sopralluogo** - In data 21/03/2025 alle ore **15:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento siti nel comune di Montauro alla contrada "Gulluzzo" oggi denominata "Volpe", e censiti al Catasto Fabbricati coi seguenti dati: foglio 7, particella 239, subalterni 2 e 4.

Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:

- ✓  debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓  di debitore esecutato che ha consentito l'accesso ai luoghi
- ✓ Avv. Achille CONSARINO in qualità di Custode Giudiziario
- ✓ Francois CAVIGLIANO in qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore

Si è proceduto con la ricognizione delle unità immobiliari e con le attività di rilievo metrico e fotografico.

Al termine del sopralluogo (ore **16:20**) è stato redatto opportuno verbale.

Le comunicazioni ed i verbali operazioni peritali di cui sopra, sono riportati nell'*Allegato 1*.

In data 30/03/2025 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.

Sono stati effettuati i seguenti **accessi agli uffici preposti**, sia di persona e sia attraverso l'utilizzo dei servizi *on line* disponibili, per il ritiro e la verifica della documentazione necessaria a fornire risposta ai quesiti.

✓ Comune di Montauro – Ufficio Anagrafe

In data 10/03/2025 è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di certificati di stato di famiglia e residenza. In data 11/03/2025 sono stati rilasciati dall'ufficio i certificati richiesti.

✓ Comune di Montauro – Ufficio Urbanistica

In data 11/03/2025, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (Codice univoco SUE n.715 - protocollo n.155368). In data 08/04/2025 è stato rilasciato il certificato n.20 di pari data.

✓ Comune di Montauro – Ufficio Tecnico

In data 13/03/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso atti acquisita al protocollo n.1201 del 17/03/2025. Con PEC del 10/04/2025 il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunicato che era possibile procedere alla presa visione della documentazione richiesta. In data 24/04/2025 lo scrivente si è recato presso l'ufficio ed ha estratto in originale la documentazione richiesta al fine di effettuarne scansione, giusto il verbale sottoscritto in pari data. In data 05/05/2025 lo scrivente si è recato presso l'ufficio per restituire la documentazione.

La documentazione estratta presso il *Comune di Montauro* è riportata nell'*Allegato 2*.



✓ Agenzia delle Entrate (servizi catastali)

In data 10/03/2025 e 29/03/2025 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER¹, al fine di estrarre documentazione catastale.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi Catastali* è riportata nell'*Allegato 3*.

✓ Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare

❖ In data 11/03/2025, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in pari data al protocollo dell'agenzia n.25671. L'ufficio ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.27050 del 12/03/2025.

❖ In data 20/06/2025 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di estrarre documentazione ipotecaria.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 4*.

✓ Estratti notarili❖ Studio Notarile Roberta CRISPINO

In data 10/03/2025, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di donazione repertorio n.10964 del 21/12/2015. In data 13/03/2025 è stata rilasciata copia del suddetto atto.

❖ Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro

In data 13/03/2025, è stata inoltrata richiesta copia dell'atto di compravendita per Notaio Vincenzo GALLELLI repertorio n.60388 del 09/04/1969. In data 26/03/2025 lo scrivente ha ritirato il suddetto atto presso l'ufficio.

La documentazione estratta presso *Notai* è riportata nell'*Allegato 5*.

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

¹ SISTER (Sistema Territorio) è il portale web con il quale l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) eroga servizi telematici a cittadini, professionisti, aziende ed enti, e consente la consultazione delle banche dati catastale e ipotecaria.



2. Analisi dei documenti depositati art. 567 c.p.c.

“Provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dell’art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei [...]”

In relazione al precitato controllo, nel fascicolo d’ufficio si è riscontrato quanto segue:

- ✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - È presente la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale del Notaio Niccolò TIECCO (*Allegato 5*), sede in Perugia, inerente alle formalità a carico degli esecutati a tutto il 29/11/2024. In esso sono riportate le seguenti formalità inerenti ai beni pignorati ubicati in Montauro alla località Gulluzzo (qui sintetizzate e meglio descritte nel prosieguo della presente relazione):
 - BENE A - foglio 7 – particella 239 – subalterno 2 – proprietà per 1/1 di [REDACTED]
 - BENE B - foglio 7 – particella 239 – subalterno 4 - proprietà per 1/1 di [REDACTED]
 - ❖ IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 15/05/2008 ai numeri 7612/1302 a favore di INTESA SANPAOLO SPA e contro [REDACTED] - terzo datore di ipoteca) e [REDACTED] (debitori non datori di ipoteca);
 - ❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 29/11/2024 ai numeri 1752/14805 a favore di YODA SPV SRL e contro [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà del BENE A, nonché contro [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà del BENE B.
- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, risulta allegato l’estratto di mappa catastale.

La documentazione prevista dall’art. 567 comma 2° c.p.c. è completa.

L’ispezioni ipotecaria (*Allegato 4*), eseguita presso l’Ufficio Provinciale di Catanzaro - Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 20/06/2025 sugli immobili pignorati, non ha evidenziato ulteriori formalità.



SEZIONE 1 – RELAZIONE DI “*DUE DILIGENCE*”

7



3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni

“L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);”.

A seguito dei sopralluoghi effettuati e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione dei beni. Per maggiori dettigli si rimanda al *Dossier Fotografico (Allegato 6)* ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 7*):

- ❖ TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- ❖ TAVOLA 2 - RILIEVO

3.1 Dati catastali

Come risultante dalla documentazione in atti (atto di pignoramento, istanza di vendita e certificazione notarile) e con riferimento allo stralcio di mappa riportato in **Figura 1**, i beni oggetto di pignoramento sono siti nel comune di Montauro e vengono catastalmente individuati nel modo seguente:

- **BENE A** - foglio 7 – particella 239 – **subalterno 2** – categoria A/4 – classe 2 – consistenza 3,5 vani – superficie 71 mq (71 mq escluse aree scoperte) – località **Gulluzzo snc - Piano T**;
- **BENE B** - foglio 7 – particella 239 – **subalterno 4** – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie 132 mq (125 mq escluse aree scoperte) – località **Gulluzzo snc - Piano T**.

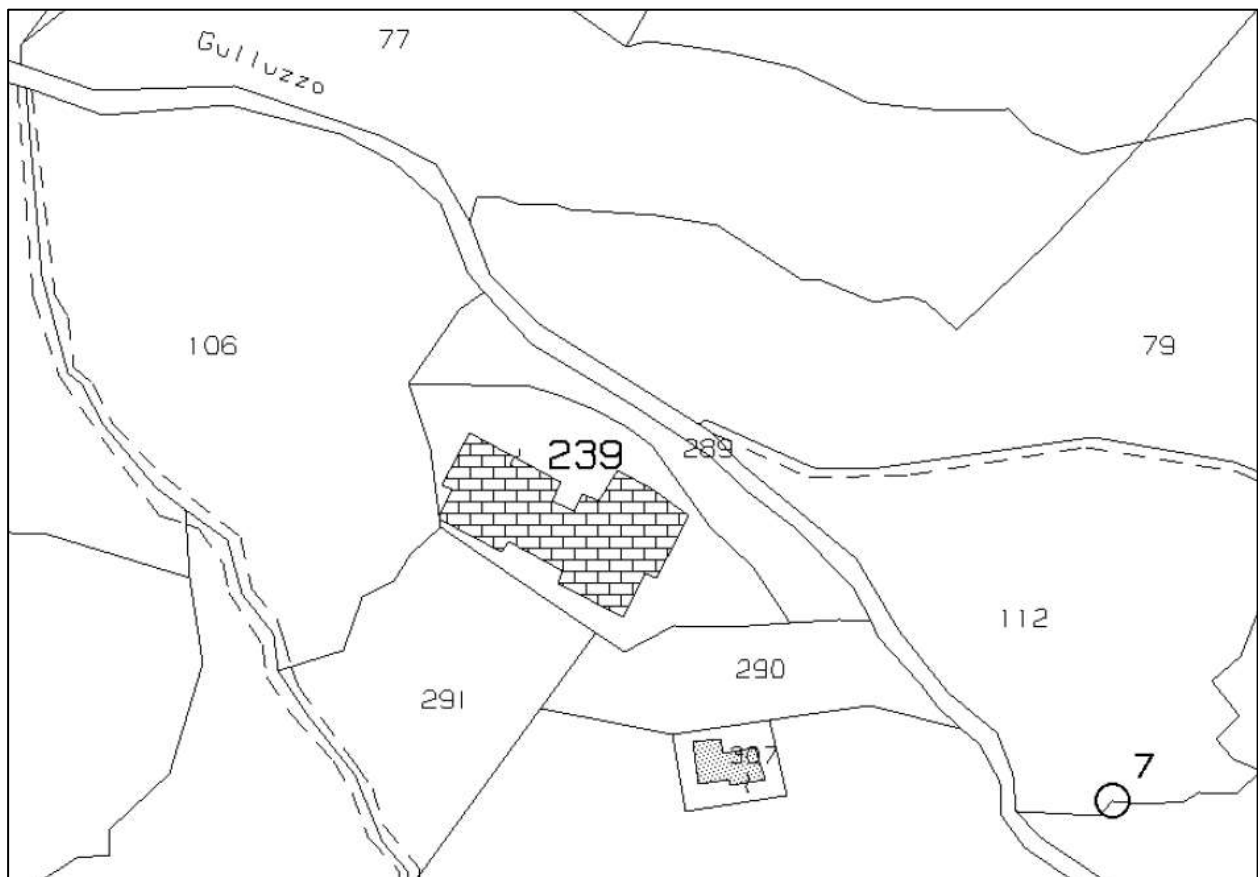


Figura 1 - Stralcio mappa catastale foglio 7 del comune di Montauro



Come ravvisabile dall'elenco immobili della particella 239, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 2**, l'edificio contenente le unità immobiliari in oggetto, è costituito da un piano sottostrada e da due piani fuori terra, con destinazioni abitazioni e locali di deposito.


Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTAURO		7	239		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
2	localita' gulluzzo	SNC	S1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
3	localita' gulluzzo	SNC	S1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE
4	localita' gulluzzo	SNC	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
5	localita' gulluzzo	7	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	localita' gulluzzo	SNC	S1-T			BCNC AI SOLI SUB 2 E 4 (CORTE)
8	localita' gulluzzo	SNC	S1			LOCALE DI DEPOSITO
9	localita' gulluzzo	7	T			TETTOIA APERTA
10	localita' gulluzzo	7	S1			BCNC AI SOLI SUB 3 E 8 (CORTE)
11	localita' gulluzzo	7	S1			BCNC AI SOLI SUB 5, 9 E 13 (CORTE)
12	localita' gulluzzo	7	T			BCNC AI SOLI SUB 5, 9 E 13 (CORTE)
13	localita' gulluzzo	7	1			LOCALE DI DEPOSITO



Figura 2 – Elenco Immobili particella 239 del foglio 7 del comune di Montauro


Il subalterno 6 che si sviluppa su due livelli, costituisce bene comune non censibile (corte) dei subalterni 2 e 4 (oggetto di esecuzione).

Nel suo complesso la particella 239 presenta le seguenti coerenze:

- a NORD-EST con la particella 289 [proprietà di 

- a SUD-OVEST in parte con la particella 291 


 ed in parte con la particella 290 

- a SUD-EST con la particella 290 

- a NORD-OVEST con la particella 106 

Con riferimento all'elaborato planimetrico della particella 239, di cui uno stralcio è riportato in **Figura 3**, le coerenze delle unità immobiliari oggetto di esecuzione sono le seguenti:

- BENE A - foglio 7 – particella 239 – subalterno 2

- a NORD-EST con terrapieno;
- a SUD-OVEST con affaccio sulla corte (BCNC - subalterno 6);
- a NORD-OVEST con terrapieno;
- a SUD-EST con altra unità immobiliare individuata dal subalterno 3 

- BENE A - foglio 7 – particella 239 – subalterno 4

- a NORD-EST con affaccio sulla corte (BCNC - subalterno 6);
- a SUD-OVEST prospiciente la corte (BCNC - subalterno 6);
- a NORD-OVEST con affaccio sulla corte (BCNC - subalterno 6);



- a SUD-EST con altra unità immobiliare individuata dal subalterno 5

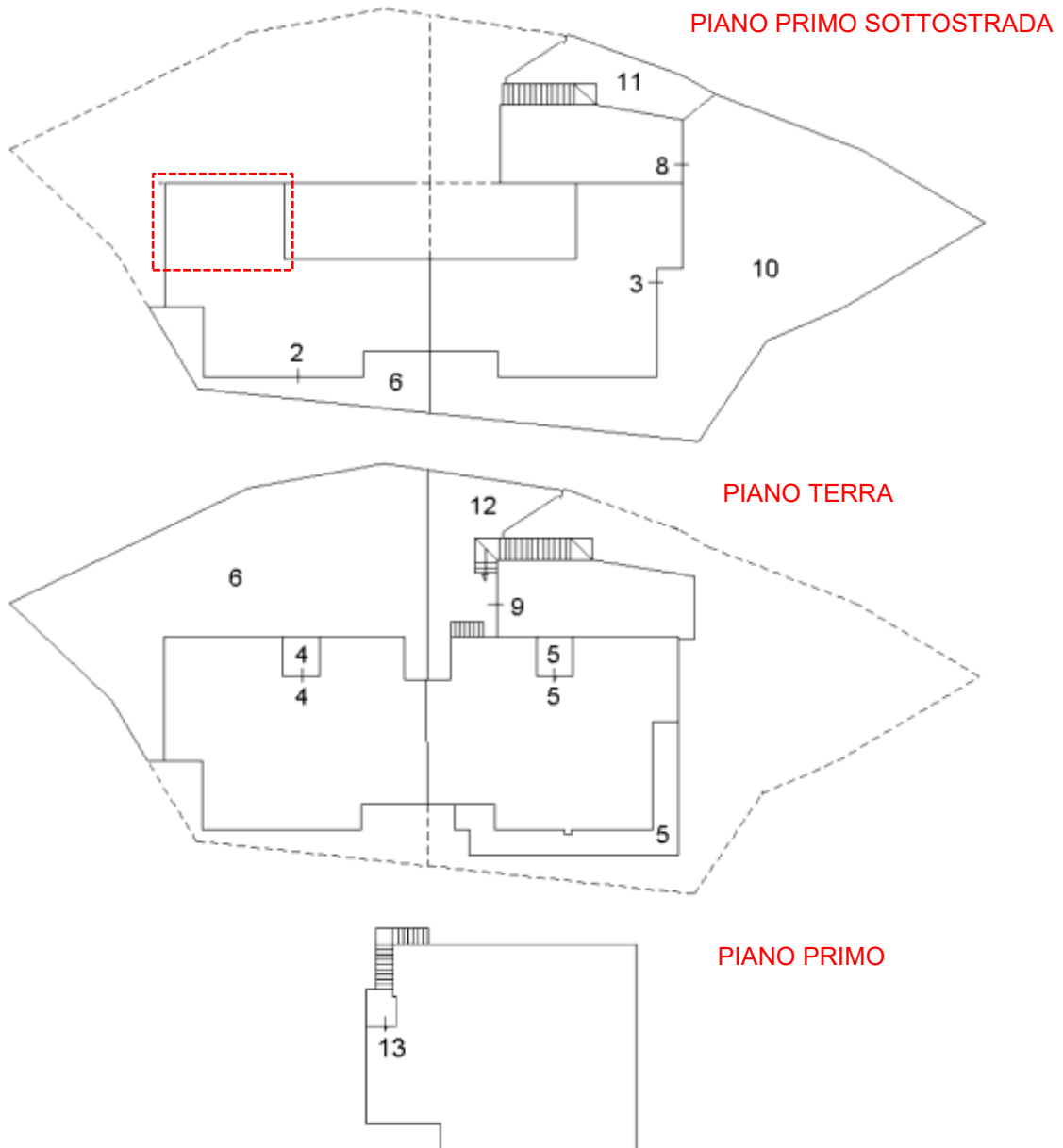


Figura 3 – Elaborato planimetrico particella 239 del foglio 7 del comune di Montauro

Occorre precisare che l'elaborato planimetrico al piano primo sottostrada, presenta una errata rappresentazione del subalterno 2, non essendo presente la porzione evidenziata con tratteggio rosso in **Figura 3**, come ravvisabile anche dalla planimetria catastale di seguito riportata.

Dalla sezione "INTESTATI" della visura storica, il subalterno 2 (BENE A) risulta intestato ai seguenti soggetti:

- [redacted] – *proprietà per 1/1 – esecutato.*

Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'unità immobiliare (**Figura 4**).



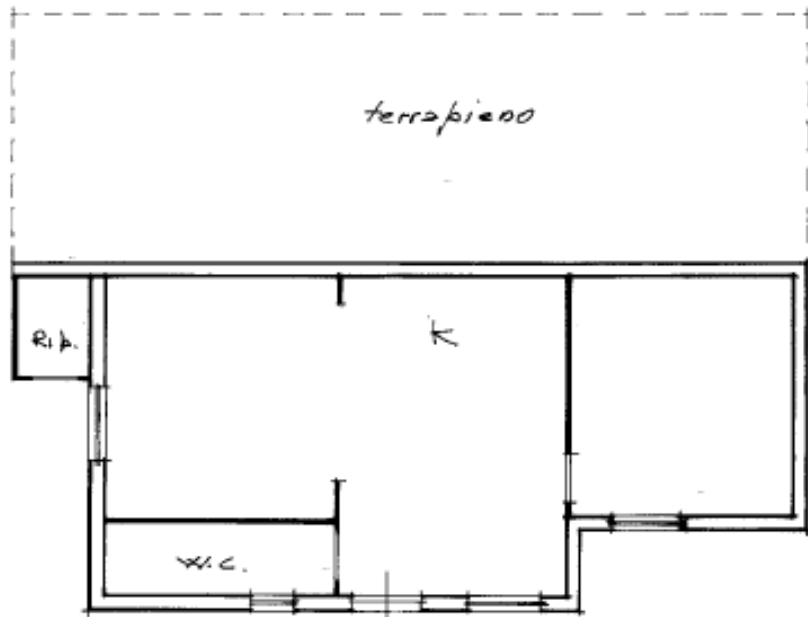


Figura 4 – Planimetria catastale foglio 7 del comune di Montauro, particella 239, subalterno 2

Dalla sezione “INTESTATI” della visura storica, il subalterno 4 (BENE B) risulta intestato ai seguenti soggetti:

- –
*proprietà per 1/1 – **esecutato**;*
- – *diritto di*
*abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni – **non esecutato**.*

Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'unità immobiliare (Figura 5).

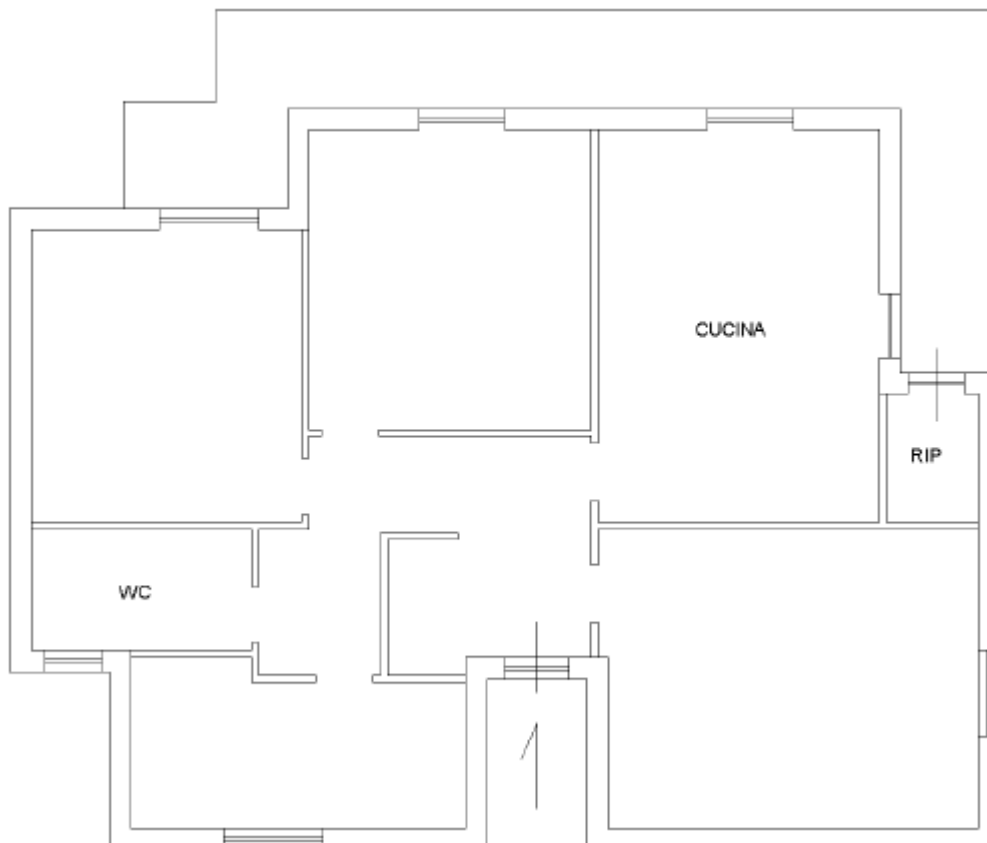


Figura 5 – Planimetria catastale foglio 7 del comune di Montauro, particella 239, subalterno 4



3.2 Descrizione dei beni

Comune rivierasco, di origini antiche, la cui economia si basa soprattutto sull'agricoltura e sul terziario. I montanesi, che presentano un indice di vecchiaia di poco superiore alla media, sono distribuiti tra il capoluogo comunale, in cui si registra la maggiore concentrazione demografica, numerosissime case sparse e le località: Calalunga-Pietragrande, Basile, Coscina, Costa degli Aranci e Costaraba.

Il territorio, classificato collinare, ha un profilo geometrico irregolare, con variazioni altimetriche molto accentuate: si raggiungono i 625 metri di quota.

L'abitato, dall'andamento plano-altimetrico vario, è interessato da una forte crescita edilizia, nonostante il già molto elevato numero di stanze non occupate.

Si estende nella parte centro-orientale della provincia, sulla costa ionica, nel versante orientale dell'altopiano delle Serre, a nord della foce del torrente Soverato, tra Montepaone, Gasperina, Palermi, Squillace e Staletti. A 5 km dalla strada statale n. 181 di Maida e Squillace, può essere raggiunta anche percorrendo le statali n. 106 Jonica e n. 382 di Chiaravalle, i cui tracciati si snodano a 7 km. L'autostrada più vicina è la A3 Salerno-Reggio Calabria, cui si accede dal casello di Pizzo, distante 48 km. La stazione ferroviaria di riferimento, lungo la linea Taranto-Reggio di Calabria, si trova a 7 km. Il collegamento con la rete del traffico aereo è assicurato dall'aeroporto più vicino, posto a 51 km; l'aeroporto di Napoli/Capodichino dista 438 km. Il porto mercantile è situato a 62 km, quelli di Reggio di Calabria e di Villa San Giovanni (RC) distano rispettivamente 145 e 133 km.

Inserita in circuiti commerciali, gravita soprattutto sul Catanzaro, su Soverato e su Chiaravalle Centrale per il commercio, i servizi e le strutture burocratico-amministrative non presenti sul posto.

Va segnalata la presenza della Pro Loco. Si producono cereali, frumento, ortaggi, olivo, uva, agrumi e altra frutta, diffuso è l'allevamento di ovini e caprini, seguito da quello di bovini e suini.

L'industria, di dimensioni ridottissime, è costituita da aziende che operano nei comparti: alimentare, edile, metallurgico e della lavorazione del legno. Anche se non sono forniti servizi più qualificati, come quello bancario, una sufficiente rete distributiva si aggiunge ai vari servizi che costituiscono il panorama del terziario. Non si registrano strutture sociali, sportive e per il tempo libero di un certo rilievo.

Nelle scuole del posto si impartisce l'istruzione obbligatoria; per l'arricchimento culturale si può usufruire della biblioteca comunale e del museo parrocchiale.

Le strutture ricettive offrono possibilità sia di ristorazione che di soggiorno. A livello sanitario, localmente è assicurato il servizio farmaceutico.

Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione si trova nel comune di Montauro, all'interno di una contrada denominata "Volpe" (o "Gulluzzo") distante circa 1 km del nucleo centrale del comune, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate.





Figura 6 – Ortofoto con individuazione del fabbricato in oggetto

Il fabbricato è raggiungibile ed accessibile direttamente dalla via comunale (cfr. contrada Volpe) collegata con la SP127. La strada risulta parzialmente priva di manto stradale (e dunque sterrata) e di barriere di sicurezza stradale come si evince dalla documentazione fotografica di seguito riportata.

L'ingresso alle unità immobiliari in oggetto avviene a mezzo corte comune (il subalterno 6) distribuita su due livelli; la minore consistenza della corte (**Figura 8**) è posta al piano primo sottostrada e consente l'accesso al subalterno 2 (BENE A); la maggiore consistenza della corte (**Figura 9**) è posta al piano terra e consente l'accesso al subalterno 4 (BENE B).

I due livelli della corte sono collegati a mezzo scala a chiocciola (**Figura 10**); quest'ultima costituisce l'unico accesso al BENE A, che non presenta dunque accesso diretto da strada né accesso carrabile.



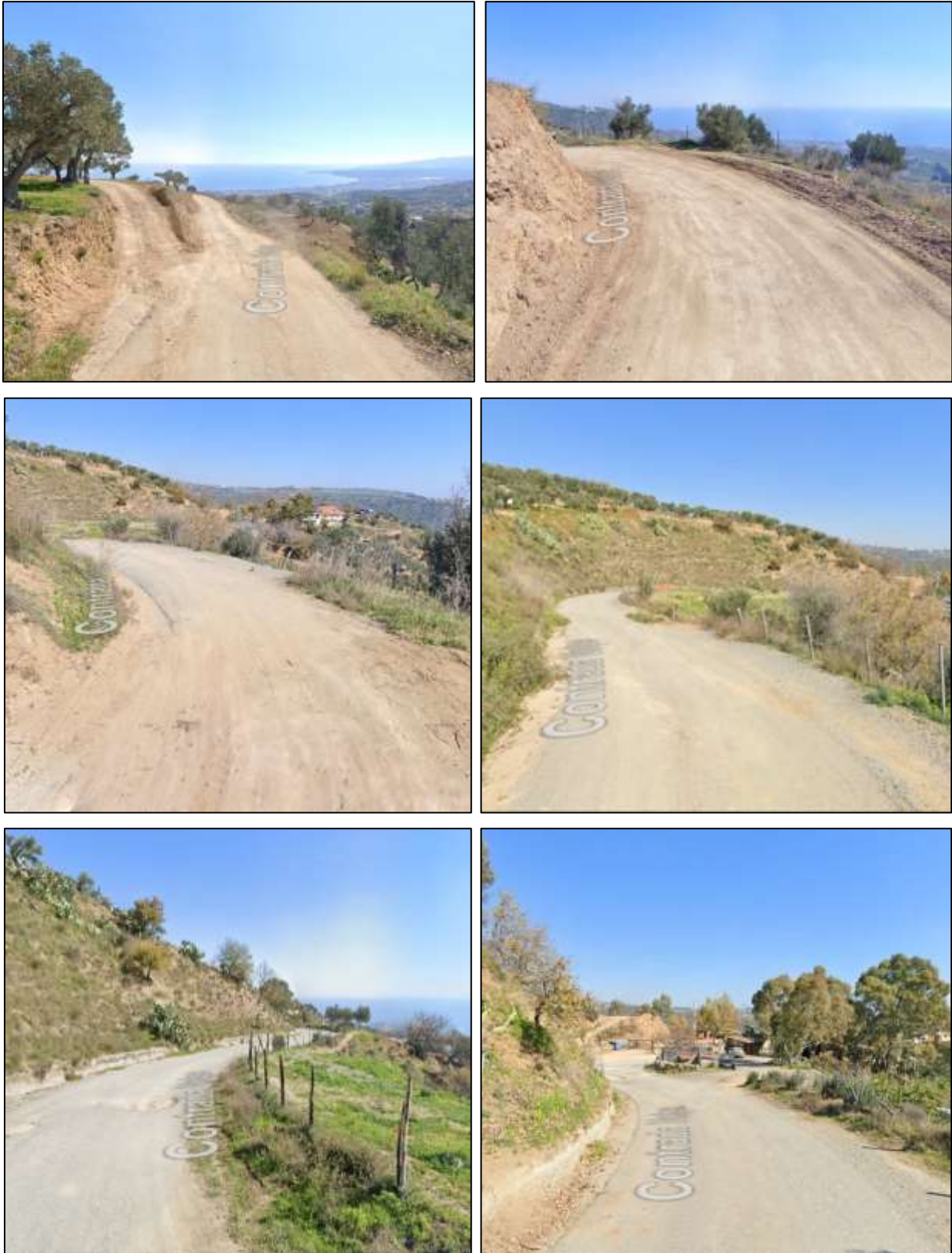


Figura 7 - Strada di accesso al fabbricato





Figura 8 – Corte di accesso al subalterno 2



Figura 9 – Corte di accesso al subalterno 4



Figura 10 - Scala a chiocciola di collegamento dei due livelli della corte (subalterno 6)



Come riferito dagli esecutati e come appurato a mezzo foto (immagini risalenti a marzo 2021) reperite da Google Maps, l'accesso al fabbricato avveniva dalla corte posta al piano terra ed a mezzo apertura (**Figura 11**) direttamente dalla strada comunale.



Figura 11 - Ingresso originario alla corte (subalterno 6) - fonte Google Maps

Attualmente tale apertura risulta occlusa da massi (**Figura 13**) e l'ingresso all'area avviene a mezzo cancello (carrabile e pedonale) attraversando la particella 106 (**Figura 12**) non oggetto di esecuzione.



Figura 12 – Accesso attuale al fabbricato

Il fabbricato, realizzato in più fasi a partire dal 1987 (per come si specificherà nel prosieguo), si sviluppa su due livelli e risulta costituito da due porzioni speculari. La porzione contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione ha copertura piana con ferri di armatura di ripresa a vista e si presenta in discrete condizioni manutentive come risultante dalle foto di insieme e di dettaglio di seguito riportate (**Figura 14**).





Figura 13 - Occlusione apertura originaria



Figura 14 - Vista di insieme del fabbricato

Il fabbricato gode di pregevole vista panoramica (Figura 15).





Figura 15 - Vista panoramica del fabbricato



3.2.1 Descrizione BENE A

L'unità immobiliare si sviluppa su di un livello posto al piano primo sottostrada destinato ad abitazione; è raggiungibile direttamente dalla corte esterna (subalterno 6).



Figura 16 - Ingresso al BENE A

L'unità immobiliare che dal punto di vista dell'assetto planimetrico costituisce un monocale, risulta comunque ben distribuita e dotata di ampi spazi. In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano CUCINA SOGGIORNO che distribuisce a destra il vano LETTO ed a sinistra il WC ed il SOGGIORNO; esternamente in adiacenza al vano SOGGIORNO è ubicato un piccolo RIPOSTIGLIO con accesso dalla corte.

Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un discreto riscontro d'aria e luminosità pur in presenza degli affacci su di un solo lato esterno; trattandosi di un monocale le stanze non sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte".

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in buono stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate; soffitto pitturato.

Le pareti del WC e parzialmente quelle dell'angolo cottura, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con presenza di zanzariere e persiane; si presentano tutti in buone condizioni. Gli infissi interni, in legno sono in discrete condizioni. Portoncino di ingresso in alluminio.



Figura 17 - Infissi esterni BENE A





Figura 18 - Infissi interni BENE A

L'unità immobiliare non risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale, di cui si dirà al *paragrafo 12*.

Di seguito è riportata la planimetria per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.

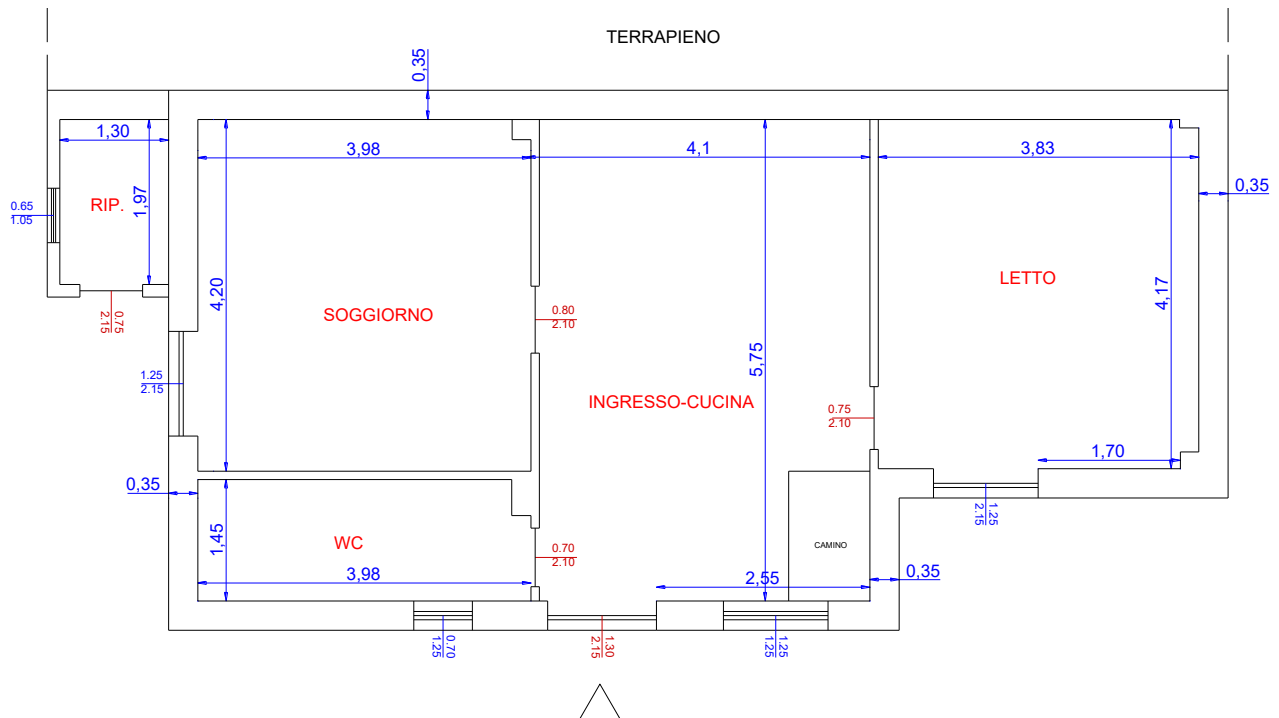


Figura 19 – Planimetria da rilievo BENE A





Figura 20 – Documentazione fotografica BENE A



3.2.2 Descrizione BENE B

L'unità immobiliare si sviluppa su di un livello posto al piano terra destinato ad abitazione; è raggiungibile direttamente dalla corte esterna (subalterno 6).



Figura 21 - Ingresso al BENE B

Dal punto di vista dell'assetto planimetrico l'unità immobiliare, presenta ampi spazi ottimamente distribuiti. In termini di vani risulta conformata nel modo seguente: dalla porta di ingresso si accede al vano INGRESSO che distribuisce a destra i vani SOGGIORNO e CUCINA (tra di loro collegati a mezzo apertura ad arco) ed a sinistra il WC ed i vani LETTO 1, LETTO 2 e LETTO 3.

Dai vani LETTO 2 e CUCINA è possibile accedere ad ampio balcone, caratterizzato da pregevole vista panoramica e dal quale è possibile altresì accedere ad un piccolo RIPOSTIGLIO.



Figura 22 - Balcone BENE B



Figura 23 – Ripostiglio BENE B



Dal punto di vista distributivo, l'alloggio possiede un ottimo riscontro d'aria e ottima luminosità per la presenza degli affacci sui lati esterni opposti; le stanze sono distribuite in modo da formare una separazione tra le c.d. "zona giorno" e "zona notte"; una siffatta distribuzione garantisce la privacy degli occupanti.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa sia di livello superiore alla media e si presenti in ottimo stato di conservazione.

Pavimentazione realizzata in piastrelle (con presenza di mosaici); pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate; soffitto pitturato.

Le pareti del WC e parzialmente quelle dell'angolo cottura, sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera con presenza di zanzariere e persiane; si presentano tutti in buone condizioni. Gli infissi interni, in legno o legno e vetro, sono in discrete condizioni. Portoncino di ingresso blindato con ulteriore infisso esterno in vetro e alluminio.



Figura 24 – Infissi esterni BENE B



Figura 25 - Infissi interni BENE B

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale, di cui si dirà al *paragrafo 12*.

Di seguito è riportata la planimetria per come rilevata in sede di operazioni peritali ed idonea documentazione fotografica descrittiva dell'unità immobiliare.



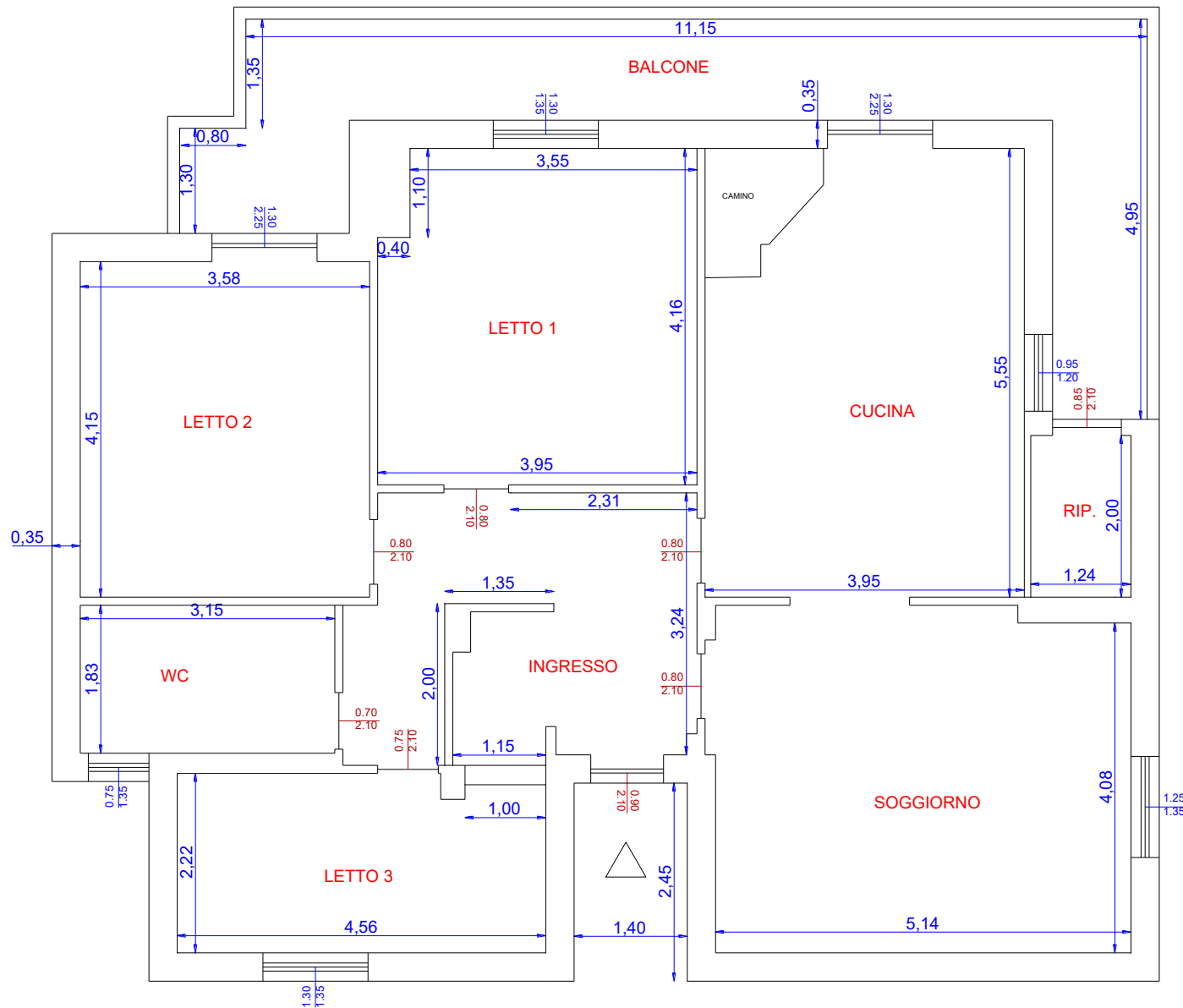


Figura 26 – Planimetria da rilievo BENE B



Figura 27 – Documentazione fotografica BENE B



3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata

Come risultante dall'atto di donazione a mezzo del quale i beni sono pervenuti agli esecutati (repertorio n.10964 del 21/12/2015 per Notaio Roberta CRISPINO), le opere relative al maggior fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione *“sono state costruite in virtù di concessioni edilizie n.17 rilasciata dal Comune di Montauro il 12 febbraio 1987, n. 33/1994 rilasciata l'11 agosto 1994 e successivo permesso n.22/2008 rilasciato dal predetto Comune il 22 aprile 2008 e che successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi che avrebbero richiesto l'emanazione di provvedimenti amministrativi che ne impediscano la commerciabilità”*.

Dal suddetto atto di donazione, risulta inoltre quanto segue:

“Quanto donato è pervenuto ed è stato edificato dal donante su suolo acquistato per compravendita con atto a rogito Notaio Vincenzo Gallelli del 9 aprile 1969, registrato a Soverato il 26 detti al n. 513 e trascritto a Catanzaro il 2 maggio 1969 al n. 7833 R.G. e n.7158 R.P., al quale atto le parti fanno riferimento per le anteriori provenienze ed anche ad ogni fine ed effetto.

La parte donante garantisce i donatari dall'evizione e dai vizi di quanto donato, dichiarando che quanto donato è di sua esclusiva proprietà e che su di esso non gravano pesi, oneri, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di ipoteca volontaria per la somma di Euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero zero) iscritta il 18 ottobre 2006 ai nn. 18996 R.G. e 3203 R.P. a favore della Banca di credito Cooperativo di Montepaone, Società Cooperativa, con sede in Montepaone a garanzia di mutuo fondiario, contratto dal signor [REDACTED] di Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) gravante sul foglio 7 particella 238 del catasto terreni del comune di Montauro; ipoteca volontaria del 15 maggio 2008 R.P. 1302 R.G. 7612 a favore di Banca Intesa San Paolo per la somma di euro 158100,00 a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Andreacchio del 14 maggio 2008, repertorio 68715, gravante sul sub. 2 e sub. 4 della particella 239 contratto dal signor [REDACTED] e che continuerà ad essere pagato dallo stesso”.

Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina dei titoli di provenienza, non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Alla luce di quanto sopra, allo stato è possibile affermare che per l'immobile in oggetto non sussistono le condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.178.



4. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà

“Il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l’esistenza di eventuali comproprietari”.

BENE A – Montauro - foglio 7 – particella 239 – subalterno 2

L’unità immobiliare risulta in esclusiva proprietà dell’esecutato:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1

All’esecutato il BENE A è pervenuto con atto di donazione repertorio n.10964 del 21/12/2015 per Notaio Roberta CRISPINO. Per tale bene non sono presenti comproprietari.

BENE B – Montauro - foglio 7 – particella 239 – subalterno 4

L’unità immobiliare risulta in esclusiva proprietà dell’esecutato:

- [REDACTED] – proprietà per 1/1

All’esecutata il BENE B è pervenuto con atto di donazione repertorio n.10964 del 21/12/2015 per Notaio Roberta CRISPINO. Per tale bene non sono presenti comproprietari.

Occorre precisare che dal suddetto atto di donazione risulta che il donante [REDACTED], [REDACTED], ha altresì donato a F [REDACTED] [REDACTED] il diritto di abitazione del BENE B (presente anche nella relativa visura catastale).

Tale circostanza non risulta evidenziata nella certificazione Notarile Sostitutiva (in atti) redatta a tutto il 29/11/2024 dal Dott. Niccolò TIECCO Notaio in Perugia.

Al donante [REDACTED], i beni erano pervenuti per averli edificati sul terreno pervenutogli con atto di compravendita repertorio n.60388 del 09/04/1969; il terreno risultava catastalmente censito al foglio 7, con la particella 111.

Con variazione in soppressione del 05/06/1998, in atti dal 09/06/1998 - TIPO MAPPALE (n.2402.1/1998) la particella 111 è stata soppressa e sono state costituite le particelle seguenti:

- particella 239 passata all’urbano e sulla quale è stato edificato il fabbricato di che trattasi;
- particella 238 non attualmente presente in mappa.

Con variazione in soppressione del 09/08/2010, pratica n. CZ0142285, in atti dal 09/08/2010 – FRAZIONAMENTO presentato il 09/08/2010(n.142285.1/2010) la particella 238 è stata soppressa e sono state costituite le particelle seguenti:

- particelle 289-290-291 attualmente presenti in mappa e costituenti coerenze della particella 239
- particella 292 non attualmente presente in mappa;
- particella 293 attualmente presente in mappa.

Con variazione in soppressione del 14/12/2010, pratica n. CZ0248596, in atti dal 14/12/2010 - Tipo Mappale presentato il 13/12/2010 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.248596.1/2010) la particella 292 è stata soppressa e sono state costituite le particelle 306 e 307 attualmente presenti in mappa.

L’atto di donazione estratto presso il Notaio Roberta CRISPINO e l’atto di compravendita estratto presso l’Archivio Notarile di Catanzaro sono riportati nell’*Allegato 5*.



5. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso

“Lo stato di possesso del bene, con l’indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l’indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”.

BENE A – Montauro - foglio 7 – particella 239 – subalterno 2

Dal certificato estratto presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Montauro (*Allegato 1*), l’esecutato Pantaleone PROCOPIO risulta residente in Montauro alla località Gulluzzo n.2.

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, risulta occupato dall’esecutato.

Il bene oggetto di esecuzione costituisce abitazione principale dell’esecutato [REDACTED] unitamente alla sua famiglia così costituita (giusto il certificato di stato di Famiglia – *Allegato 1*):

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Il bene oggetto di esecuzione non risulta occupato da terzi.

BENE A – Montauro - foglio 7 – particella 239 – subalterno 4

Da informazioni ricevute dall’Ufficio Anagrafe del Comune di Montauro (*Allegato 1*), risulta che l’esecutata [REDACTED] è residente in Gasperina.

Il bene oggetto di esecuzione, come appurato in sede di sopralluogo, non risulta occupato dall’esecutata.

Il bene oggetto di esecuzione non costituisce abitazione principale dell’esecutata.

Il bene oggetto di esecuzione risulta occupato, quale abitazione principale, da soggetto terzo nella persona di [REDACTED] in virtù del diritto di abitazione scaturente dall’atto di donazione repertorio n.10964 del 21/12/2015 per Notaio Roberta CRISPINO.

In data 10/032025 è stata comunque depositata presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita in data 11/03/2025 al protocollo dell’agenzia n.25671) di verifica presso il Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, sui nominativi degli esecutati, dell’esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Con nota protocollo n.27050 del 12/03/2025 l’Agenzia ha riferito che non sussistono contratti di locazione registrati a nome degli esecutati.

Per i beni oggetto di esecuzione non risultano in essere contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento.



6. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati

“Al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati”.

Occorre valutare preliminarmente oltre che l'attuale destinazione del bene, la sua comoda divisibilità; circostanze queste che incidono sulla formazione di lotti e sulla loro stima.

Il significato di “comoda divisibilità”, postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero. Con riferimento alla descrizione dei beni effettuati in precedenza, ed in modo particolare alla loro conformazione e destinazione d'uso è possibile costituire lotti separati.

Si opterà pertanto per la formazione dei seguenti lotti di vendita.

- ✚ **LOTTO DI VENDITA 1 - BENE A – ABITAZIONE** – Montauro - foglio 7 – particella 239 – **subalterno 2** – categoria A/4 – classe 2 – consistenza 3,5 vani – superficie 71 mq (71 mq escluse aree scoperte) – località **Gulluzzo snc** - Piano T;
- ✚ **LOTTO DI VENDITA 2 - BENE B – ABITAZIONE** - Montauro - foglio 7 – particella 239 – **subalterno 4** – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie 132 mq (125 mq escluse aree scoperte) – località **Gulluzzo snc** - Piano T.



7. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione

“In caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuale conguagli”.

Come indicato al *paragrafo 4*, il BENE A oggetto di pignoramento, risulta in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato [REDACTED]

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutato per il BENE A oggetto di esecuzione, non è necessaria la divisione in natura del bene, né la predisposizione di un progetto di massima.

Come indicato al *paragrafo 4*, il BENE B oggetto di pignoramento, risulta in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata [REDACTED] mentre il diritto di abitazione è in testa a [REDACTED], soggetto terzo non esecutato.

Il diritto di abitazione, regolamentato dall'articolo 1022 del Codice Civile, è un diritto reale di godimento personale che implica che, oltre al debitore, altre persone come familiari abbiano il permesso di vivere nell'immobile. La norma stabilisce che chi ha il diritto di abitazione può occupare la casa limitatamente ai propri bisogni e a quelli della famiglia e sancisce che il diritto non è cedibile a terzi e viene conferito attraverso un atto pubblico e la trascrizione notarile.

Nel caso specifico, come risultante dalle ispezioni ipotecarie effettuate (*Allegato 4*), il diritto di abitazione a favore di [REDACTED] risulta trascritto il 31/12/2015 ai numeri 15318 R.G. e 12224 R.P..

Non è presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutata per il BENE B oggetto di esecuzione, ma lo stesso risulta gravato da diritto di abitazione a favore di [REDACTED], soggetto terzo non esecutato; occorrerà dunque procedere alla stima della piena proprietà, della nuda proprietà e del diritto di abitazione.



8. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente

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

Formalità – BENE A e BENE B

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento:

- ✓ **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 15/05/2008 ai numeri R.G. n.7612 e R.P. n.1302
derivante da concessione a garanzia di mutuo
a favore di INTESA SANPAOLO SPA
contro [redacted] per i diritti di 1/1 sul BENE A e sul BENE B oggetto di esecuzione - terzo datore di ipoteca;
contro [redacted] - debitore non datore di ipoteca;
contro [redacted] - debitore non datore di ipoteca;
 Gli immobili oggetto di ipoteca risultano oggi, a seguito del decesso del datore di ipoteca, di proprietà degli esecutati [redacted];
- ✓ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 29/11/2024 ai numeri R.G. n.1752 e R.G. n.14805
a favore di YODA SPV SRL rappresentata da INTRUM ITALIA SPA;
contro [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà del BENE A;
contro [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà del BENE B.

Sono presenti vincoli urbanistici

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 rilasciato dal *Comune di Montauro* in data 08/04/2025 (*Allegato 2*), l'area su cui insistono i beni in oggetto è sottoposta a vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.i.

Non sono presenti vincoli contrattuali per il BENE A

Sono presenti vincoli contrattuali per il BENE B

Il bene risulta gravato da diritto di abitazione a favore di [redacted]
 [redacted] giusto l'atto di donazione repertorio n.10964 del 21/12/2015 per Notaio Roberta CRISPINO.

Non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni.

Non sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni.

Non è presente regime condominiale



9. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 rilasciato dal Comune di Montauro in data 08/04/2025 (Allegato 2), risulta che l'area su cui insistono i beni in oggetto, non è gravata da usi civici.

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, il bene in oggetto non è gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto dei debitori sui beni pignorati è di proprietà.



10. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica

“La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente”.

10.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.20 rilasciato dal Comune di Montauro in data 08/04/2025 (*Allegato 2*), risulta che l’area su cui insistono i beni in oggetto, nello strumento urbanistico vigente (PSC²), ricade interamente in *ambito AGRICOLO* regolamentato dagli artt. 42.2, 43.2, 44.2, 45.2, 46.2, 47.2, 48.2 e 49.2 del R.E.U..

Dal certificato risulta altresì che relativamente all’area in oggetto:

- è sottoposta a vincolo Idrogeologico e forestale ai sensi del R.D. 3267/1923 e s.m.i.;
- non ricade nell’elenco definitivo del catasto incendi, ai sensi della Legge n. 353/2000;
- a tutt’oggi non sono stati emessi né presentati per la trascrizione provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

² Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del C.C. n° 12 del 12/04/2018. Avvenuta pubblicazione sul BURC Calabria n.49, del 14/05/2018 ai sensi e per gli effetti dell’art. 27 comma 13 della L.U.R. N. 19/2002 e s.m.i., e la successiva deliberazione del Consiglio Comunale n° 29 del 14/12/2021 che approva l’adeguamento delle tavole di piano alle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti e rettifica refusi contenuti nel R.E.U.



10.2 Regolarità edilizia

La costruzione del fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è avvenuta con il seguente iter edilizio.

Con **Concessione Edilizia n.17/1987 del 21/02/1987**, rilasciata dal Comune di Montauro a [REDACTED], è stata assentita la costruzione di un fabbricato rurale in località Gulluzzo. Dalla relazione tecnica a corredo del progetto risulta quanto segue: *realizzazione di un fabbricato rurale, al fine di realizzare i magazzini per il deposito e la conservazione di attrezzi, macchine, derrate e nel contempo, lo stesso, prevede la realizzazione della casa di abitazione degli stessi proprietari in qualità di conduttori diretti della omonima azienda agricola. Per la morfologia e la posizione del terreno medesimo il fabbricato si sviluppa in lunghezza e dal momento che lo stesso supera 25ml di lunghezza, è stato previsto un giunto tecnico che divide il fabbricato simmetricamente; inoltre il fabbricato è composto di un piano seminterrato, adibito a magazzini, e di un primo piano che in parte è adibito a magazzini e in parte a abitazione. FONDAZIONI: [...] comprenderanno di una sottofondazione che verrà costruita in calcestruzzo magro, e di un telaio di base in c.a. da cui spiccheranno le strutture portanti. BARACCATURA: il fabbricato verrà realizzato con strutture portanti in cemento armato (travi e pilastri) [...] SOLAI: sia quelli di marcapiano che quello di copertura verranno realizzati in laterizi brevettati misti a travetti prefabbricati di cemento armato precompresso. Detti laterizi avranno uno spessore di cm 16 e soprastante agli stessi verrà realizzata una solettina collaborante dello spessore di cm4. COPERTURA: il fabbricato in oggetto verrà coperto con manto di tegole curve comun che verranno cementate sull'ultimo solaio. TAMPONATURA: verrà realizzata, con mattoni forati, a cassetta, con un mattone (21 fori) posto di coltello, sulla parete esterna, ed un mattone (8 fori) posto pure di coltello sulla parete interna. SCALE: al fine di mettere in comunicazione tutti i locali, sono state previste due scale; una che dai magazzini comunica direttamente con l'abitazione, ed una che collega i magazzini del piano seminterrato con quelli del primo piano. FOGNATURA: in mancanza della fognatura cittadina le materie luride della fognatura domestica vengono immesse in una fossa settica con perdente ove avviene la depurazione.*

La nuova opera sarà completata di tutti gli impianti, elettrico idrico e fognante che saranno necessari per renderla pienamente funzionale.



Con Concessione Edilizia n.33/1994 del 11/08/1994, rilasciata dal Comune di Montauro a [REDACTED], è stata assentita la variante in corso di costruzione di un fabbricato rurale in località Gulluzzo alla C.R. n.17/87 del 12/02/1987. Dalla relazione tecnica a corredo del progetto risulta quanto segue: *il progetto di variante in corso d'opera, interessa l'ubicazione del fabbricato nel lotto e la realizzazione di un locale al piano seminterrato in più rispetto al progetto originario. Per quanto concerne la nuova posizione del fabbricato, in corso di sbancamento, si è ritenuto opportuno posizionare il fabbricato con la nuova planimetria riportata nei disegni allegati, in quanto nella ubicazione originaria il profilo del terreno non dava garanzie sufficienti a sopportare il carico dell'intero fabbricato. Per quanto concerne il locale risultante in più, in ampliamento rispetto al progetto originario, adibito a cantina, non è altro che una conseguenza dello spostamento dell'intero fabbricato, in quanto, con la nuova posizione, la porzione di fabbricato che interessa l'ampliamento non si è venuta a trovare nelle condizioni del progetto originario, cioè in terrapieno.*

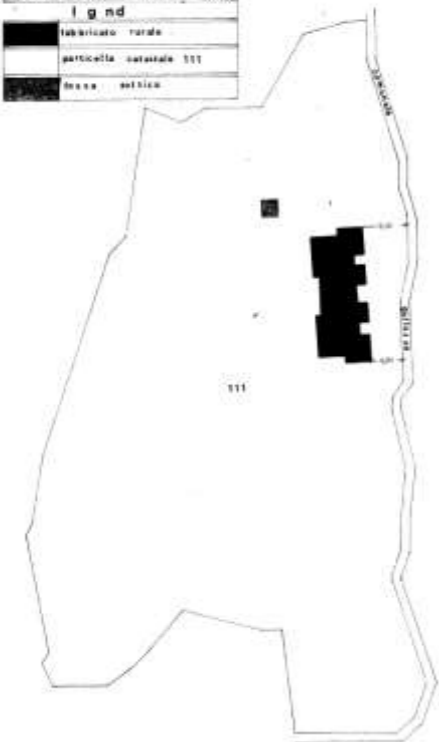


PLANIMETRIA scala 1:500

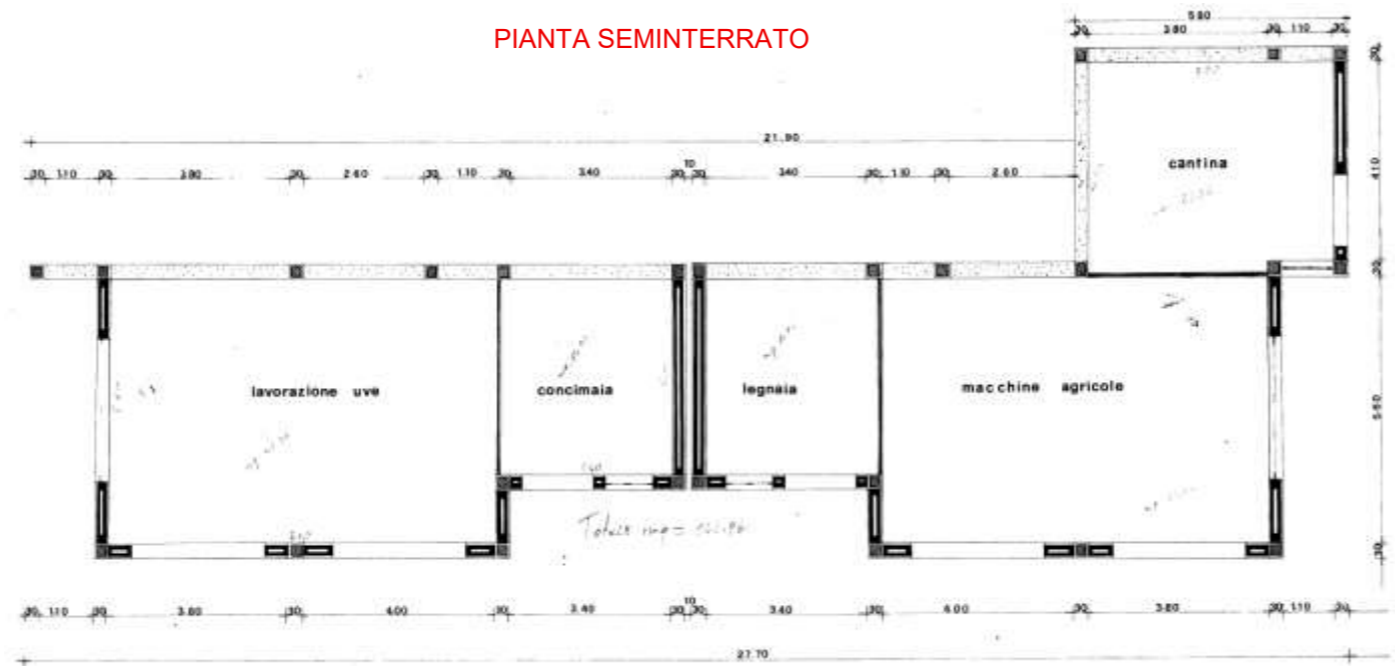
area di cui 111	indice di costruzione	volume edificato	systeme autorizzato
mq 9160	0,20	mc 1832	1,832

Legend

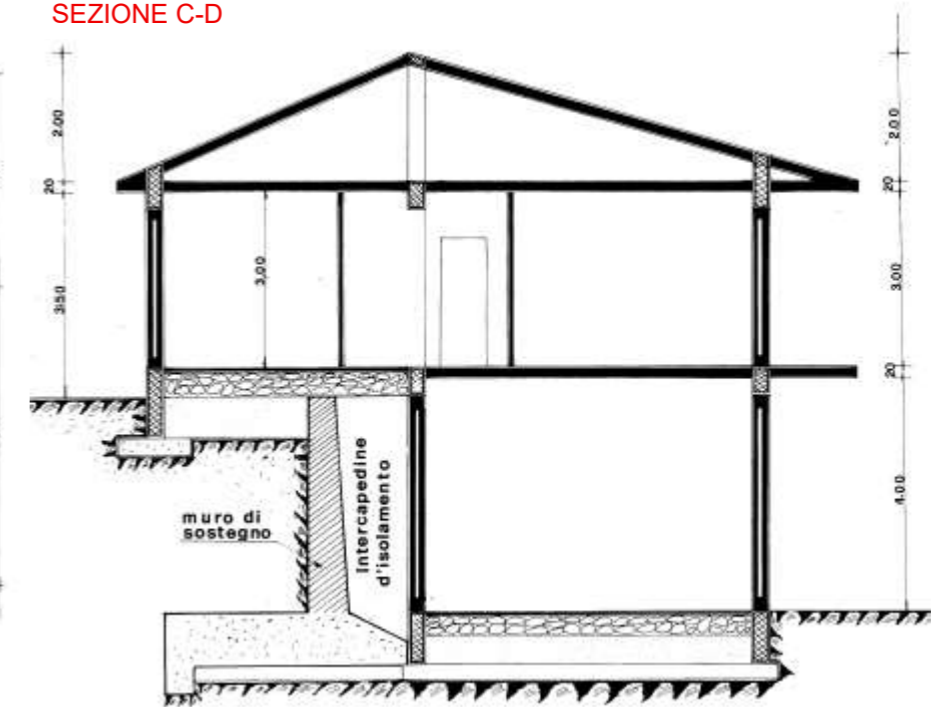
- fabbricato rurale
- particella catastale 111
- area edificata



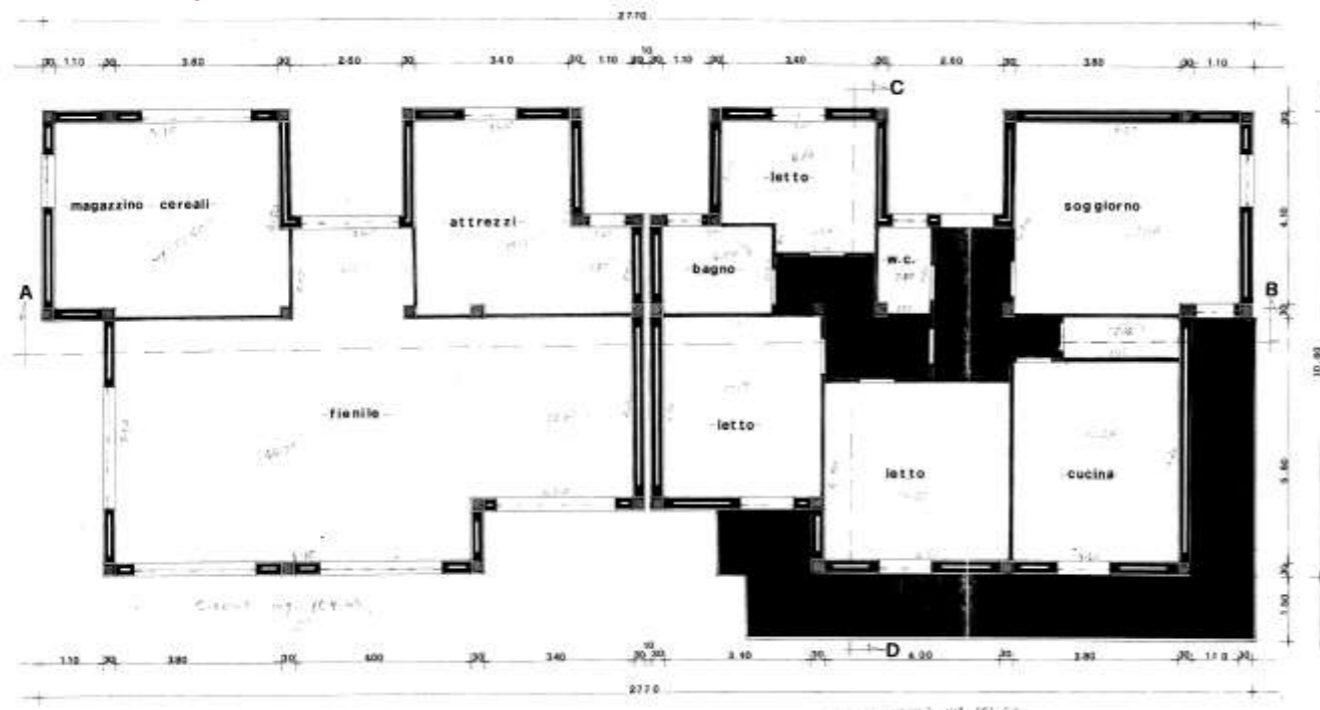
PIANTA SEMINTERRATO



SEZIONE C-D



PIANTA PIANO 1°



SEZIONE A-B

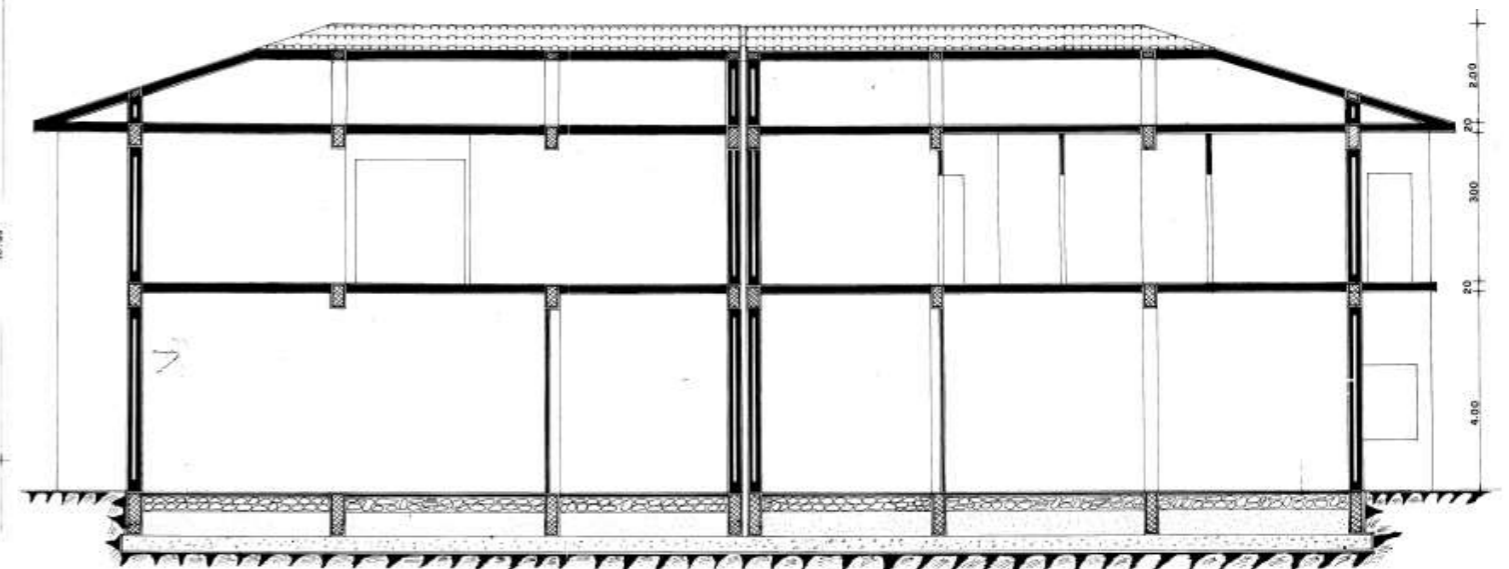


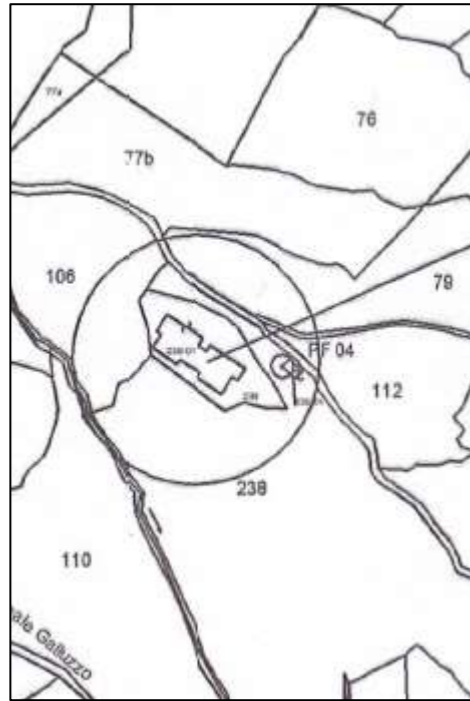
Figura 29 – Stralcio elaborato progettuale Concessione Edilizia n.33/1994 del 11/08/1994



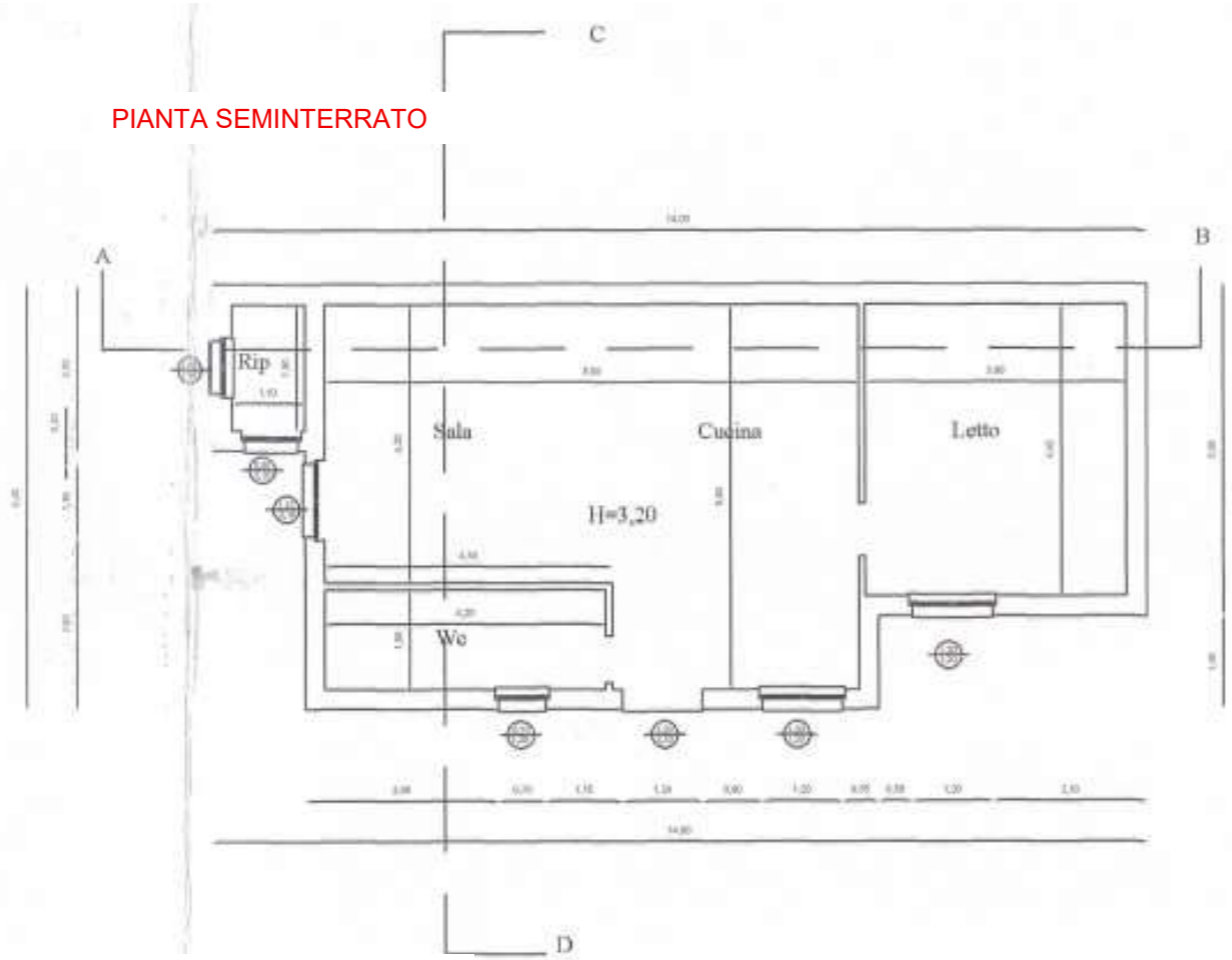
Con **Permesso di Costruire n.22/2008 del 22/04/2008** (pratica edilizia protocollo n.1810 del 28/03/2008), rilasciato dal Comune di Montauro a [REDACTED], è stato assentito il completamento di un fabbricato adibito a civile abitazione con contestuale cambio di destinazione d'uso (da deposito agricolo a civile abitazione), da realizzarsi in via Gulluzzo nel Comune di Montauro, foglio 7, particella 239, subalterno 4 (BENE B). Dalla relazione tecnica a corredo del progetto risulta quanto segue. Il progetto iniziale, prevedeva: *struttura portante con telaio in c.a.; tompagno con doppio foglio con camera d'aria; divisori interni in laterizio forato da cm 8. La destinazione d'uso dei locali prevedeva al piano seminterrato: cantina, deposito mezzi agricoli, deposito legna, concimaia e lavorazione uve. Il piano seminterrato risulta avere tre lati aperti, ed un lato cieco per via del muro di sostegno. L'altezza prevista, dei locali del piano, era di mt. 4,00. L'accesso al piano avviene tramite strada privata dello stesso committente, mentre al piano 1° (livello della strada comunale) avviene dalla strada principale. La situazione al piano primo risulta (da vecchia progettazione) essere così composta sul lato del committente: magazzino cereali, fienile e deposito attrezzi; mentre la situazione nel fabbricato adiacente risulta composta da: soggiorno, cucina, tre stanze da letto e due bagni, e infine un balcone continuo lungo la proprietà dell'altra ditta. L'altezza di progetto è di 3,00 mt. Nel progetto originario è stata progettata la copertura a falde inclinate, la quale doveva essere realizzata con materiale portante in latero-cemento mentre il manto di copertura in tegole doveva essere posato in opera, la stessa non è mai stata completata.*

Il progetto in variante, prevedeva: *completamento della copertura con manto originario; tamponature esterne e divisioni interne tramite laterizi forati, al piano seminterrato ripostiglio, bagno, sala con cucina annessa e camera da letto, con altezza 3,20 mt., si attesta che non si interviene sulla struttura in cemento armato; per quanto riguarda la modifica dell'altezza del piano seminterrato che dal mt. 4,00 si porta a mt. 3,00, si interviene portando la quota di imposta della pavimentazione a mezzo di riempimento in misto di cava, da un'imposta di - mt. 4,00 a - mt. 3,00 rispetto alla linea di quota 0,00. Al piano superiore la variante prevede, una cucina, un ripostiglio, un bagno, un soggiorno e tre camere da letto; lo stesso fabbricato ha un balcone grande per la lunghezza del fabbricato con altezza dello stesso di 2,90mt.*

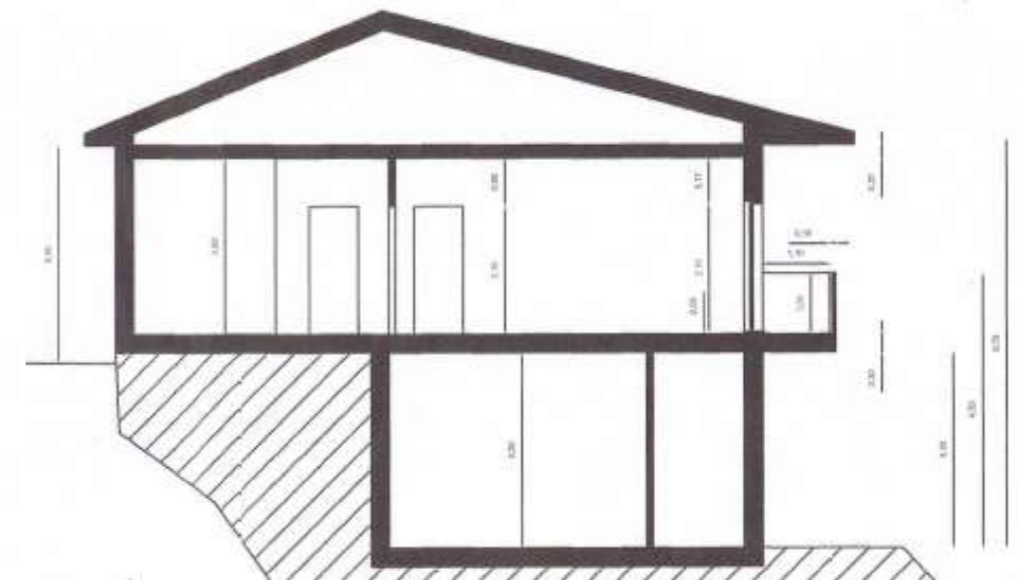




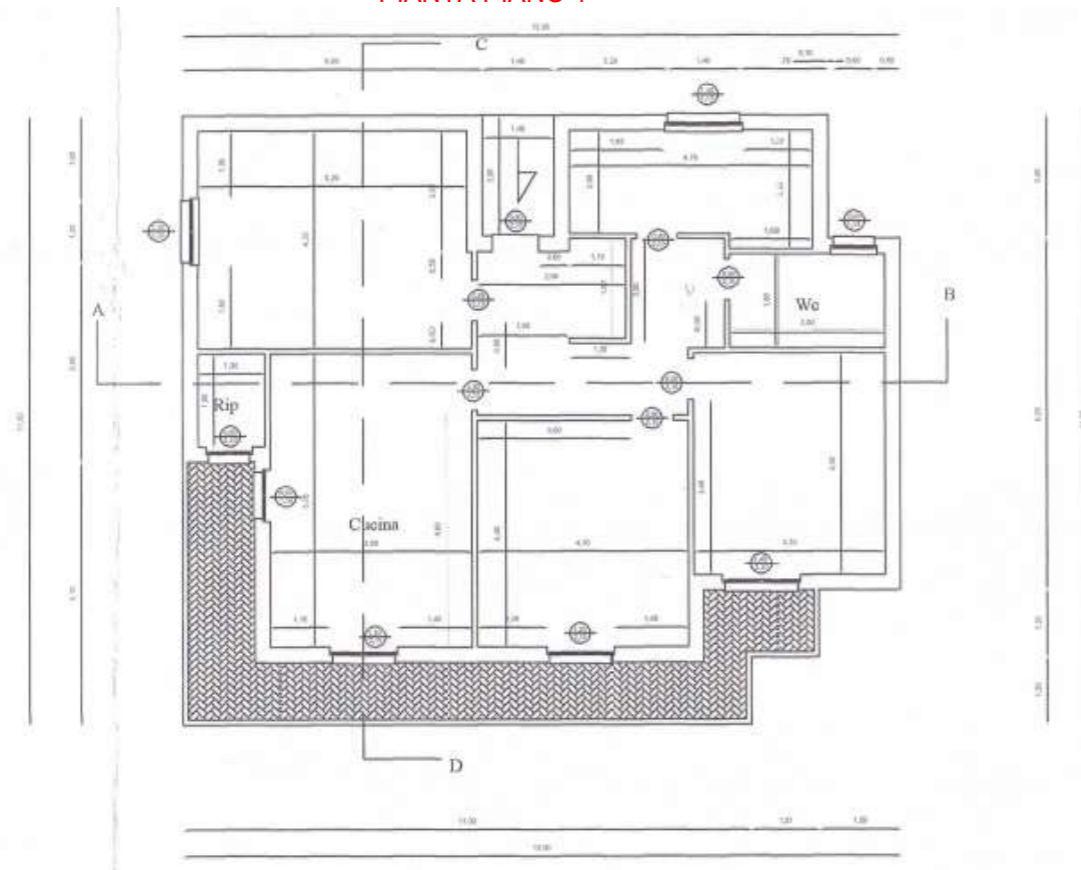
PIANTA SEMINTERRATO



SEZIONE C-D



PIANTA PIANO 1°



SEZIONE A-B

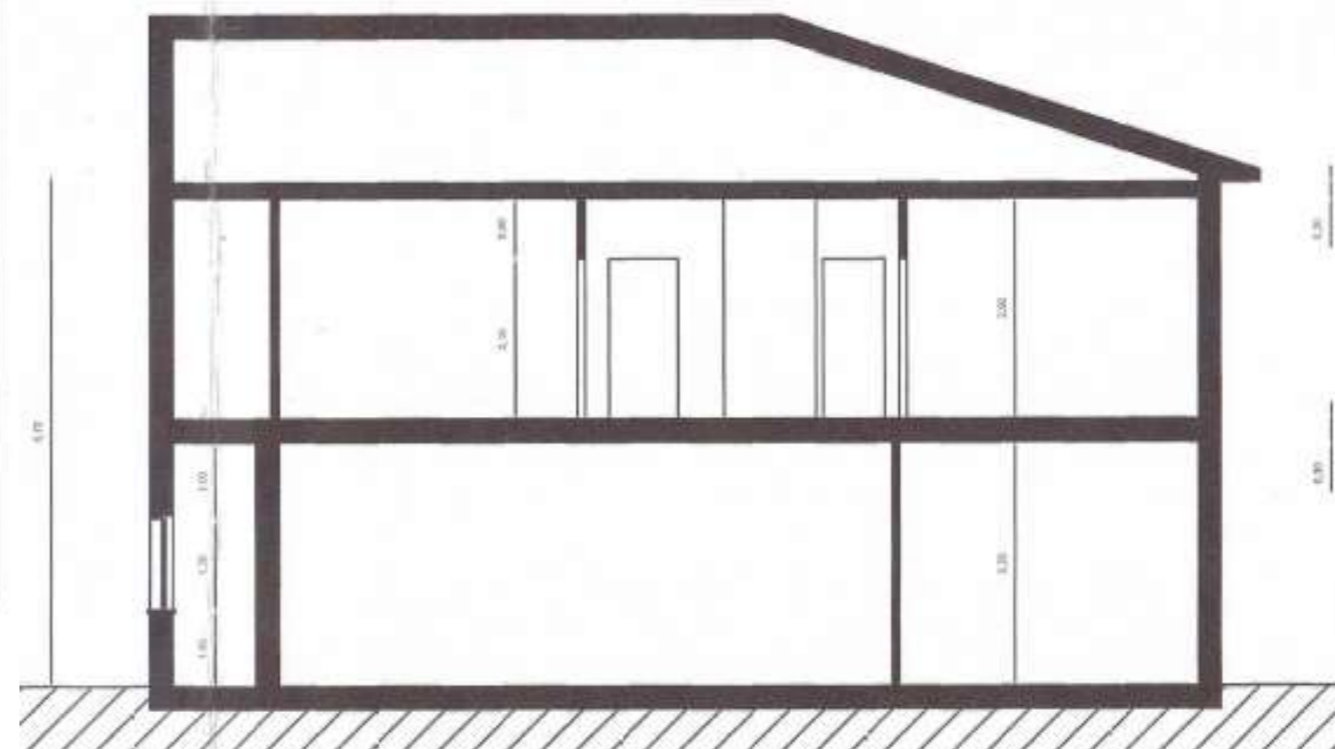


Figura 30 – Stralcio elaborato progettuale Permesso di Costruire n.22/2008 del 22/04/2008



In relazione ai suddetti titoli edilizi, lo scrivente ha proceduto ad effettuare istanza di accesso agli atti presso il competente ufficio comunale ed ha estratto la necessaria documentazione.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici progettuali (*Allegato 2*), nello specifico quelli di cui al Permesso di Costruire n.22/2008 del 22/04/2008 che riportano la conformazione progettuale definitiva, si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati progettuali.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione (BENE A e BENE B), è possibile affermare che non sono ravvisabili difformità progettuali.

Occorre tuttavia precisare che non è stata realizzata la copertura a falde.

Per le unità immobiliari oggetto di esecuzione (BENE A e BENE B), non è stato rilasciato dal Comune di Montauro il CERTIFICATO DI AGIBILITÀ.

La documentazione edilizia estratta presso il Comune di Montauro è riportata nell'*Allegato 2*.

Sulla scorta degli elaborati planimetrici catastali (*Allegato 3*), si è proceduto in sede di sopralluogo, ad una verifica dell'attuale conformazione dello stato dei luoghi, al fine di verificare l'esistenza di eventuali difformità, rispetto agli elaborati catastali.

Con riferimento alla **Figura 31** è possibile appurare che per il BENE A sono rilevabili le seguenti difformità:

1. nella planimetria catastale non è rappresentata l'infisso esterno (finestra) del vano RIPOSTIGLIO. L'infisso è tuttavia presente negli elaborati progettuali;
2. realizzazione di tramezzo e posa in opera di infisso interno (porta);
3. errata rappresentazione dell'elaborato planimetrico (cfr. *paragrafo 3.1*).

Necessita pertanto un aggiornamento della planimetria catastale del BENE A e dell'elaborato planimetrico.

Con riferimento alla **Figura 31** è possibile appurare che per il BENE B sono rilevabili le seguenti difformità:

1. diverso posizionamento dell'infisso interno (porta) del vano WC;
2. diverso posizionamento dell'infisso interno (porta) del vano LETTO 2;
3. realizzazione di apertura nel tramezzo divisorio tra SOGGIORNO e CUCINA.

Necessita pertanto un aggiornamento della planimetria catastale del BENE B.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione (BENE A e BENE B) sono ravvisabili difformità catastali; necessita pertanto aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si precisa che per le difformità di cui si è detto in precedenza, effettuate in assenza di titolo edilizio, è necessaria la regolarizzazione anche a mezzo titolo autorizzativo edilizio in sanatoria.

Costo pratica edilizia in sanatoria BENE A

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.100,00 oltre IVA e cassa come per legge



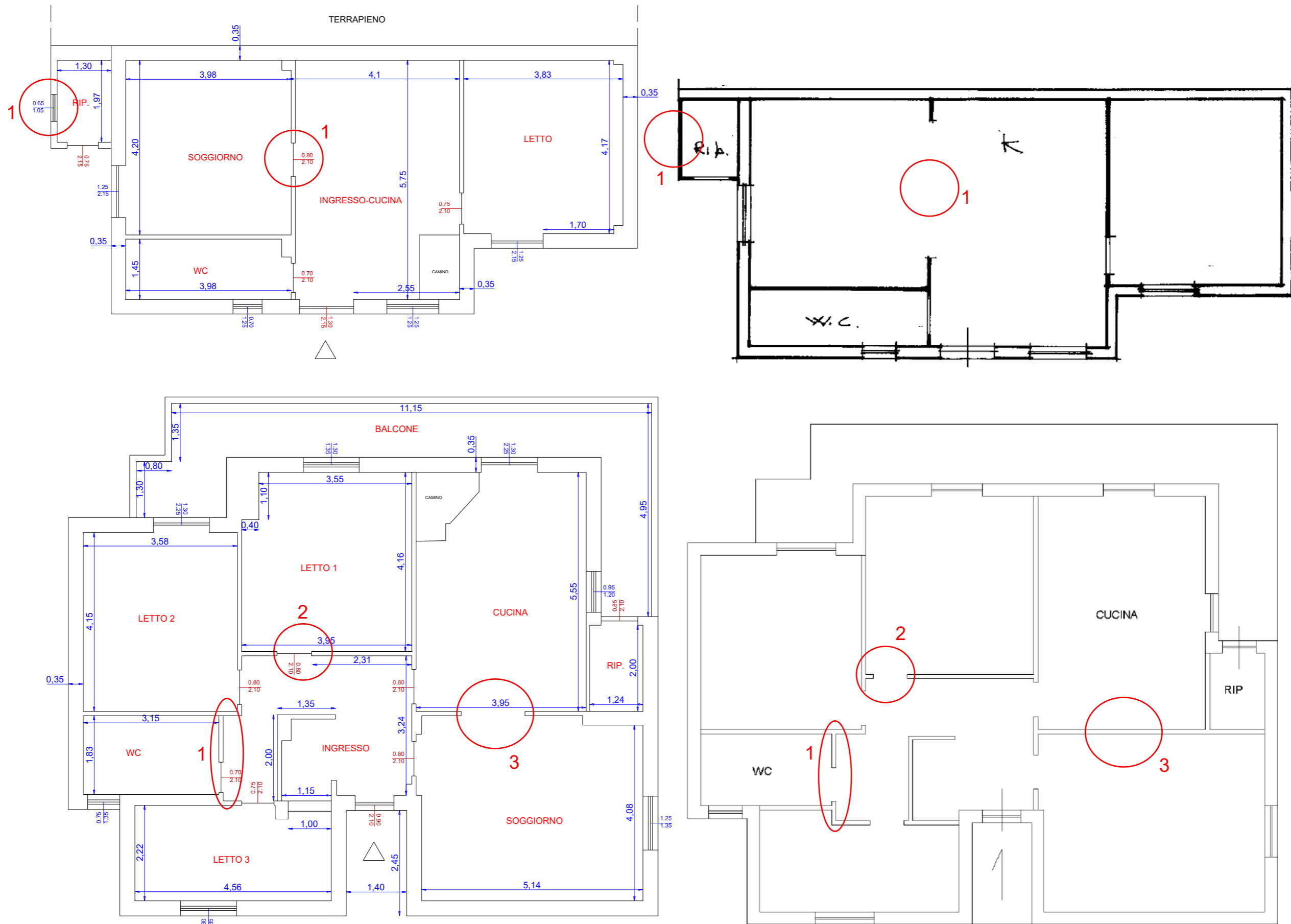


Figura 31 – Raffronto planimetria stato di fatto e planimetria catastale. Sopra il BENE A - foglio 7, particella 239 subalterno 2. Sotto il BENE B - foglio 7, particella 239 subalterno 4.



Costo pratica catastale BENE A

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 100,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.100,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo pratica edilizia in sanatoria BENE B

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.100,00 oltre IVA e cassa come per legge

Costo pratica catastale BENE B

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 100,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.100,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso il BENE A, è possibile affermare che sono ravvisabili difformità catastali, che possono essere eliminate con rettifica della planimetria e propedeutica pratica edilizia in sanatoria; il costo per l'attività catastale ed edilizia è stimabile in complessive € 4.200,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sulla scorta dei rilievi effettuati presso il BENE B, è possibile affermare che sono ravvisabili difformità catastali, che possono essere eliminate con rettifica della planimetria e propedeutica pratica edilizia in sanatoria; il costo per l'attività catastale ed edilizia è stimabile in complessive € 4.200,00 oltre IVA e cassa come per legge.



11. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive

“In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”.

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 10.2*, è possibile affermare che non sono presenti opere abusive.



12. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E.

“La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica)”.

BENE A – Foglio 7 – particella 239 – subalterno 2

L'unità immobiliare non risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'esterno in apposito vano in prossimità della recinzione.



Figura 32 - Contatori linea elettrica BENE A e BENE B

- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore alloggiato in apposito vano (ubicato esternamente in prossimità dell'ingresso del BENE A) distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione.



Figura 33 - Contatori acqua BENE A e BENE B

È presente un camino a legna nel vano CUCINA. È presente un condizionatore nel vano CUCINA non funzionante. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un generatore elettrico ubicato nel ripostiglio del BENE B. Occorre pertanto, eliminare la servitù di impianto, mediante opportuna separazione dell'impianto, per la quale è stimabile un costo di circa € 2.000,00.

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto fognante:** non collegato alla rete comunale, è presente fossa settica.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.



- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** assente.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.



Figura 34 – A sinistra camino ubicato nel vano CUCINA. A destra generatore elettrico di ACS ubicato nel vano RIPOSTIGLIO del BENE B

BENE A – Foglio 7 – particella 239 – subalterno 4

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti gli impianti necessari alla destinazione residenziale.

- ❖ **Impianto elettrico:** esistente con linee totalmente sotto traccia. Contatore ubicato all'esterno in apposito vano in prossimità della recinzione.
- ❖ **Impianto idrico - Impianto produzione acqua calda sanitaria (ACS) – Impianto termico:** l'impianto idrico è incassato con tubazione che dal contatore alloggiato in apposito vano (ubicato esternamente in prossimità dell'ingresso del BENE A) distribuisce l'acqua ai singoli punti di erogazione. È presente nel vano CUCINA un termocamino a legna (FAMAR con pompa di circolazione NOVAX) per il riscaldamento (terminali costituiti da radiatori in alluminio) e la produzione di acqua calda sanitaria. Presenti n.3 condizionatori non funzionanti.



Figura 35 - Termocamino ubicato nel vano CUCINA

- ❖ **Impianto di accumulo idrico:** assente.
- ❖ **Impianto fognante:** non collegato alla rete comunale, è presente fossa settica.
- ❖ **Impianto telefonico:** esistente con linee sotto traccia.



- ❖ **Impianto di sicurezza:** assente
- ❖ **Impianto TV:** esistente con linee sotto traccia.
- ❖ **Impianto citofonico:** assente.
- ❖ **Fonti rinnovabili:** non sono presenti fonti energetiche di tipo rinnovabile.

Per la valutazione della prestazione energetica dell'immobile bisogna fare riferimento al *D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.* (in particolare con riferimento ai *D.M. del 26/06/2015*, con il quale sono entrati in vigore a partire dal 01/10/2015 i decreti attuativi). Gli edifici sono classificati, in base alla loro destinazione d'uso, nelle categorie di cui all'articolo 3 del *D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412*.

L'APE può essere redatto per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare a seconda delle specifiche esigenze. Qualora l'edificio da considerare sia costituito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse, le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete ai fini della certificazione energetica e del rispetto dei requisiti minimi fissati dalla legge in merito alle nuove costruzioni ed alla ristrutturazione di edifici esistenti.

E. 1	Edifici adibiti a residenza e assimilabili: E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili, rurali, collegi, conventi, case di pena e caserme E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili E.1 (3) abitazioni adibite ad albergo, pensione e attività similari
E. 2	Edifici adibiti a ufficio e assimilabili pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico
E. 3	Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cure e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossico-dipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici
E. 4	Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo
E. 5	Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni
E. 6	Edifici adibiti ad attività sportive E.6 (1) piscine, saune e assimilabili E.6 (2) palestre e assimilabili E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive
E. 7	Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
E. 8	Edifici adibiti ad attività industriali e artigianali e assimilabili

Tabella 1 - Categorie di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412

Invece, nel caso di edifici esistenti in cui coesistono porzioni di immobile adibite ad usi diversi (ad esempio residenziale ed altri usi), qualora non fosse tecnicamente possibile trattare separatamente le diverse zone termiche, l'edificio è valutato e classificato in base alla destinazione d'uso prevalente in termini di volume riscaldato. Per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica può limitarsi alle sole porzioni di essi adibite a uffici e assimilabili ai fini della permanenza di persone, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, sempre che le residue porzioni siano escluse dall'obbligo ai sensi di quanto sopra indicato.

Nel caso in oggetto, per entrambi i beni oggetto di esecuzione, risulta individuabile la seguente destinazione:



❖ **abitazioni adibite a residenza con occupazione continuativa, quali abitazioni civili - categoria E.1 (1) soggetta ad A.P.E..**

Considerato che:

- non sono stati prodotti dai debitori eseguiti gli A.P.E. relativi alle unità immobiliari oggetto di esecuzione;
- nell'atto di donazione repertorio n.10964 del 21/12/2015 per Notaio Roberta CRISPINO, con il quale i beni sono pervenuti agli eseguiti, non vi è alcun riferimento all'esistenza di eventuali attestati;

si è resa necessaria la redazione degli attestati.

Gli A.P.E. redatti sono riportati nell'*Allegato 9*.

La metodologia di calcolo utilizzata è la **procedura di calcolo da rilievo sull'edificio** che prevede la valutazione della prestazione energetica a partire dai dati di ingresso rilevati direttamente sull'edificio esistente. Il metodo di calcolo consiste negli algoritmi, definiti dalle norme tecniche di riferimento, utilizzati per calcolare gli indicatori energetici a partire dai dati di ingresso. Secondo l'*Art. 3 del DLgs 192/05* come modificato dalla *Legge 90/13* le metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, predisposte in conformità alle norme EN a supporto delle direttive *2002/91/CE* e *2010/31/UE*, sono quelle di seguito elencate:

- **Raccomandazione CTI 14/2013** *"Prestazioni energetiche degli edifici – Determinazione dell'energia primaria e della prestazione energetica EP per la classificazione dell'edificio"*, o normativa UNI equivalente e successive norme tecniche che ne conseguono;
- **UNI/TS 11300 –1** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 1: *Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva e invernale*;
- **UNI/TS 11300 –2** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 2: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria, la ventilazione e l'illuminazione*;
- **UNI/TS 11300 –3** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 3: *Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva*;
- **UNI/TS 11300 –4** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 4: *Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per riscaldamento di ambienti e preparazione acqua calda sanitaria*;
- **UNI/TS 11300-5** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 5: *Calcolo dell'energia primaria e dalla quota di energia da fonti rinnovabili*;
- **UNI/TS 11300-6** Prestazioni energetiche degli edifici – Parte 6: *Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili*;
- **UNI EN 15193** Prestazione energetica degli edifici – *Requisiti energetici per illuminazione*.

Il software utilizzato per l'implementazione del calcolo è **TerMus-BIM_v.60.00a**.

Il software TerMus è **CERTIFICATO conforme** alle norme *UNI/TS 11300-1:2014*, *UNI/TS 11300-2:2014*, *UNI/TS 11300-3:2012*, *UNI/TS 11300-4:2013*, *UNI/TS 11300-5:2013*, *UNI/TS 11300-6:2013* ed alla *UNI EN 15193:2008* dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del *D.Lgs. 192/2005 - Certificato n.82 del 11/10/2018 (Allegato 9)*.



L'APE relativo al BENE A (*Allegato 9*) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 09/07/2025 con **CODICE IDENTIFICATIVO n. 7908025000222263**.

L'APE relativo al BENE B (*Allegato 9*) è stato trasmesso mediante il Sistema Informativo della Regione Calabria per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (SIAPE) in data 10/07/2025 con **CODICE IDENTIFICATIVO n.7908025000222477**.



SEZIONE 2 – RELAZIONE DI “STIMA”

49

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332624f0eee8a1abb60b525b9cefa7



13. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima

“Il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell’art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe)”.

“Il valore degli immobili pignorati”.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- ❖ **l'approccio di mercato** (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- ❖ **l'approccio tecnico**, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- ❖ **l'approccio finanziario**, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*³ rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ La metodologia diretta, basata sulla *comparazione*, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - l'esistenza di beni simili al bene da stimare;
 - la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
 - la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ Le metodologie indirette, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

³ Valore di mercato (tratto dal sito dell'agenzia del territorio). Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards: *“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*



- un *approccio tecnico*, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un *approccio finanziario*, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:

- ✚ il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione;
- ✚ il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- ✚ il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

Nel caso di specie, stante la natura residenziale dell'immobile, verrà utilizzato il criterio di stima dettagliato nel paragrafo che segue.



13.1 Il criterio di stima dei fabbricati

Per effettuare la valutazione dei beni oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno adottare quale criterio di stima, tra quelli previsti dall'estimo, il metodo detto “**comparativo diretto ponderato per punti di merito**”, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni simili presenti nella medesima zona. L'applicazione dei “*punti di merito*” consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

- ✓ Determinazione della superficie commerciale;
- ✓ Stima del valore di mercato medio unitario;
- ✓ Determinazione del coefficiente correttivo;
- ✓ Stima del valore dell'immobile.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Determinazione della superficie commerciale

Per l'unità immobiliari oggetto di causa è stato effettuato un rilievo geometrico delle superfici interne ed esterne, ridisegnato lo stesso attraverso programmi di CAD ed effettuate interrogazioni di superfici all'interno del software stesso. La consistenza delle superficie lorda commerciale ponderata è stata determinata sulla scorta dei criteri di seguito indicati.

Sono stati considerati i tramezzi interni, lo spessore delle murature esterne (se inferiori a 50 cm) e metà dello spessore delle murature di confine con altre proprietà.

La superficie dei balconi va ponderata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq 25;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25.

Per quanto riguarda i giardini pertinenziali e le aree scoperte, è d'uso ponderare come di seguito:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Ciò in quanto, per il noto principio dell'utilità marginale decrescente, maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Gli spazi e le superfici comuni, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.



Le superfici dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entrano nel computo.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati. Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "a corpo" e non a "misura" del bene in oggetto.

Stima del valore di mercato medio unitario

Il metodo *comparativo diretto ponderato per punti di merito*, prevedendo un raffronto tra beni simili presenti nella zona, non può avere a basamento, per la determinazione del costo unitario, una sola fonte, ma deve necessariamente far riferimento a tutte le fonti cui è possibile accedere e che siano significative per il bene in esame; tra queste fonti rientrano certamente i borsini immobiliari, le pubblicazioni di agenzie immobiliari, le copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe, ecc.. L'utilizzo di tali fonti consentirà di avere un quadro completo e reale dell'andamento del mercato nell'area in cui insistono gli immobili oggetto di valutazione.

Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre. Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

Per l'individuazione della giusta fascia di prezzo della quotazione è necessario considerare i parametri relativi:

- a) alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile rispetto alla media della zona;
- b) alla tipologia e qualità del fabbricato rispetto alla media di quelli presenti nella zona.

I valori sono riferiti al metro quadrato commerciale e devono intendersi attinenti ad un'unità immobiliare "tipo" della zona di riferimento e la quotazione è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria.

L'individuazione del costo unitario, non esaurisce in alcun modo l'attività stima, posto che se necessario, vanno effettuati gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato.

Dettaglio del coefficiente correttivo

Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.



Sta all'esperienza del valutatore e alla sua capacità di giudizio scegliere i criteri e i procedimenti opportuni applicando coefficienti incrementativi e/o decrementativi.

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito*); l'applicazione dei "punti di merito" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto.

Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicienza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

Tale criterio, che afferisce alla stima per punti di merito, si esplica in tale modo: il punto di partenza è costituito dall'immobile che abbia il prezzo massimo e si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore immobiliare al massimo grado.

La definizione dei coefficienti (su base 1) applicativi è correlata alle caratteristiche dell'immobile, che possono essere così esplicitate nel loro significato economico:

✚ caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali)

- ✓ Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano;
- ✓ Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico;
- ✓ Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili;
- ✓ Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo;
- ✓ Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

✚ caratteristiche posizionali intrinseche

- ✓ Esposizione prevalente dell'unità immobiliare;
- ✓ Eventuale panoramicità;
- ✓ Luminosità;
- ✓ Prospicienza;
- ✓ Altezza dal piano stradale.

✚ caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)

- ✓ Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;
- ✓ Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;
- ✓ Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;
- ✓ Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;
- ✓ Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.;



- ✓ *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)

- ✓ *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;*
- ✓ *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;*
- ✓ *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;*
- ✓ *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;*
- ✓ *Modalità di pagamento del prezzo richiesto;*
- ✓ *Presenza di mutui bancari;*
- ✓ *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

Ovviamente le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Ad esempio per un immobile sito in un mercato omogeneo individuato nel centro cittadino, la centralità assume una valenza limitata in quanto è una caratteristica comune a tutti gli immobili di quel mercato. Se invece si pensasse lo stesso immobile sito in zona periferica, la centralità assumerebbe una incidenza decisamente superiore, anche in riferimento ad una centralità locale.

Volendo quantificare l'incidenza percentuale delle singole caratteristiche nella formazione del prezzo, pur con delle inevitabili approssimazioni, è possibile realizzare la seguente tabella:

Parametri di confronto	Caratteristiche	Mercato omogeneo relativo alle aree centrali		Mercato omogeneo relativo alle aree intermedie		Mercato omogeneo relativo alle aree periferiche	
Caratteristiche di localizzazione (estrinseche posizionali)	Accessibilità	0,04	0,10	0,12	0,30	0,14	0,35
	Servizi	0,04		0,12		0,14	
	Verde	0,02		0,06		0,07	
Caratteristiche di posizione (intrinseche posizionali)	Panoramicità	0,04	0,25	0,03	0,20	0,04	0,25
	Orientamento	0,09		0,07		0,09	
	Luminosità	0,12		0,10		0,12	
Caratteristiche tecnologiche	Car. costruttive	0,12	0,30	0,10	0,25	0,08	0,20
	Finiture	0,06		0,05		0,04	
	Impianti	0,12		0,10		0,08	
Caratteristiche produttive	Vetustà	0,07	0,35	0,05	0,25	0,04	0,20
	Obsolescenza	0,07		0,05		0,04	
	Commerciabilità	0,21		0,15		0,12	
TOTALE			1,00		1,00		1,00

Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

Il metodo per comparazione diretta prevede dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette quattro caratteristiche.

Si procede dunque alla comparazione delle specifiche caratteristiche dell'immobile che presenta il valore immobiliare al massimo grado, con quello del medesimo immobile nelle condizioni attuali di riferimento (immobile oggetto di stima).

Si confrontano le caratteristiche dell'uno e dell'altro bene:

- ✓ al bene di riferimento si attribuiscono 100 punti percentuali;
- ✓ al bene oggetto di stima si attribuiscono i punti percentuali che esso merita in relazione al bene di riferimento.



Da tale confronto viene determinato un coefficiente correttivo. Risulta evidente come tale metodo risulta adeguato alla stima degli immobili in oggetto, in quanto consente di prendere in considerazione tutti quegli aspetti che incidono in maniera differente sul valore del bene.

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$$V_{mi} = P * K_i$$

Dove

- V_{mi} è il valore di mercato del bene oggetto di stima
- P_m è il prezzo del bene di riferimento
- K_i è la somma dei punti percentuali attribuiti al bene oggetto di stima in relazione a quelli del bene immobile di riferimento



13.2 Criterio di stima del diritto di abitazione

Uso e abitazione sono diritti reali di godimento che possono gravare su un determinato bene; in particolare chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsene e raccoglierne i frutti per quanto occorre ai bisogni propri e della sua famiglia, mentre chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni propri e della sua famiglia.

I valori dei suddetti diritti variano in relazione all'età del beneficiario: più giovane sarà il beneficiario, maggiore sarà il valore del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizi in quanto maggiore sarà l'aspettativa di vita dello stesso e dunque la durata del diritto.

I valori del diritto di usufrutto/abitazione/uso vitalizi e della nuda proprietà possono essere determinati moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario (anni compiuti); la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.

Alla luce della modifica del saggio legale degli interessi, è stata pubblicata in G.U. la nuova tabella da utilizzare per effettuare il calcolo del valore di diritto di usufrutto e dei diritti di uso e abitazione. Nella Gazzetta ufficiale n.302 del 29/12/2023 è stato pubblicato il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze avente ad oggetto l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni, in ragione della nuova misura del saggio legale di interessi.

In particolare, il prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico approvato con DPR n.131/1986 (cfr. TUR) viene variato in ragione della misura del saggio legale degli interessi fissati al 2,50%.

Di seguito è riportato il prospetto allegato al decreto.

Età del beneficiario (anni compiuti)	Coefficiente
da 0 a 20	38
da 21 a 30	36
da 31 a 40	34
da 41 a 45	32
da 46 a 50	30
da 51 a 53	28
da 54 a 56	26
da 57 a 60	24
da 61 a 63	22
da 64 a 66	20
da 67 a 69	18
da 70 a 72	16
da 73 a 75	14
da 76 a 78	12
da 79 a 82	10
da 83 a 86	8
da 87 a 92	6
da 93 a 99	4

Tabella 3 - Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie



Le disposizioni del richiamato Decreto si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione, alle successioni apertesi ed alle donazioni fatte a decorrere dalla data del 1° gennaio 2024.

Alla luce dell'art. 48 comma 1 secondo periodo TUR, il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse. A sua volta, il predetto articolo 46 TUR prevede che il valore della rendita o pensione sia costituito, se si tratta di rendita o pensione vitalizia, dall'ammontare che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al TUR, applicabile in relazione all'età della persona alla cui morte deve cessare.

Cosicché, il calcolo del valore del diritto di abitazione (oppure, dell'usufrutto vitalizio e del diritto di uso costituiti per tutta la vita del loro avente diritto) prevede:

- determinazione dell'annualità, assumendo l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse;
- l'annualità deve essere quindi moltiplicata per il coefficiente indicato nel prospetto allegato al TUR, si deve moltiplicare, a sua volta, per il coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario;
- il risultato conseguito (80.000 euro) è, dunque, il valore dell'usufrutto, cosicché il valore della nuda proprietà si calcola per differenza rispetto al valore della piena proprietà, e cioè sottraendo dal valore della piena proprietà il valore dell'usufrutto.

Questo metodo di calcolo è stato elaborato dal Legislatore in base all'idea secondo la quale quanto più avanza l'età dell'usufruttuario tanto meno l'usufrutto vale, avvicinandosi sempre più la probabilità del suo decesso.



13.3 Stima del valore di mercato del BENE A

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento), il comune di Montauro in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio (94,5 fabbricati/kmq) ed una incidenza di edifici inutilizzati alta (7,67% dello stock).

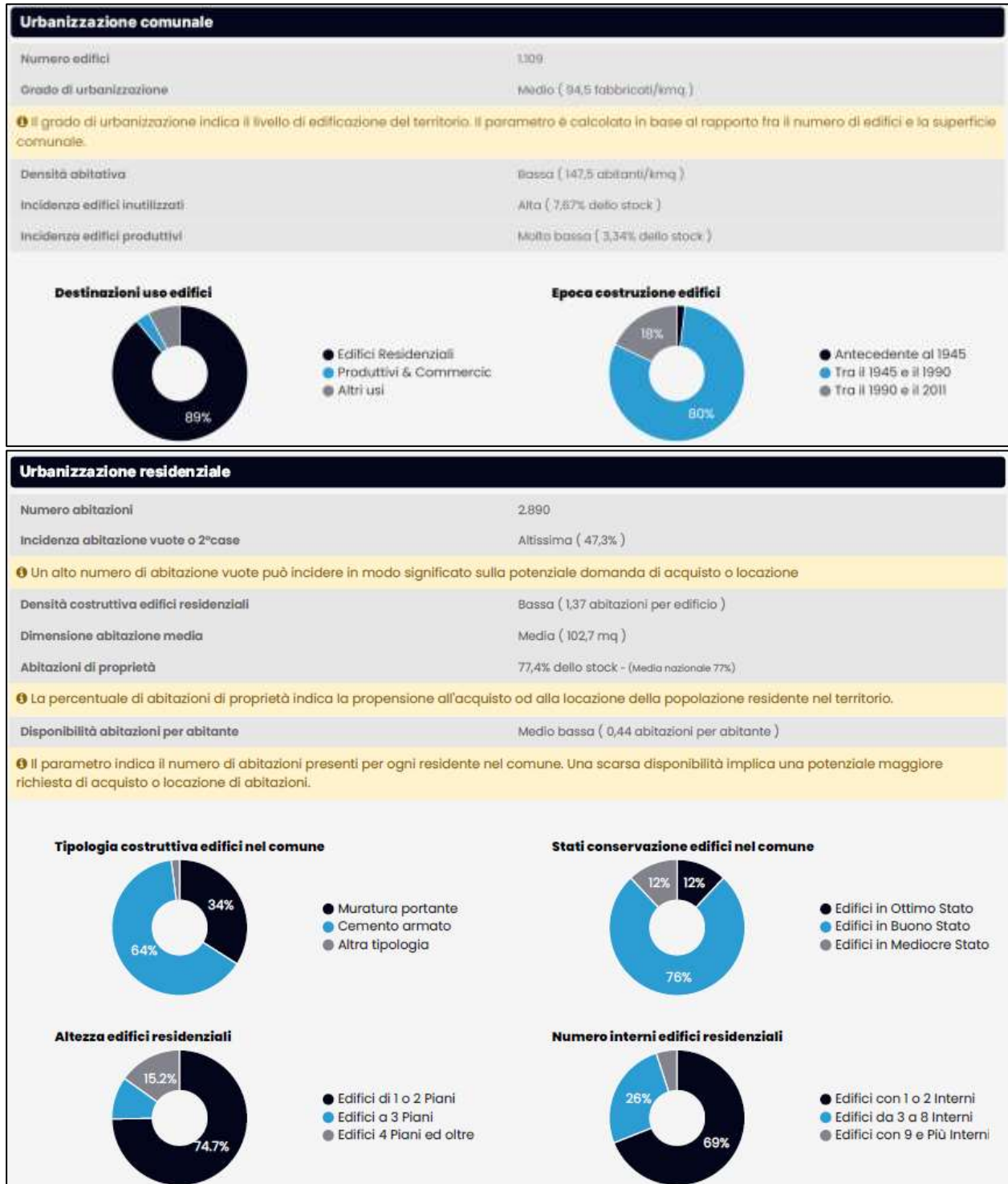


Figura 36 – Dati urbanizzazione comune di Montauro

In termini di dinamicità del mercato residenziale la percentuale è media, come ravvisabile anche dallo storico delle compravendite.





Figura 37 – Dinamicità del mercato residenziale – Montauro

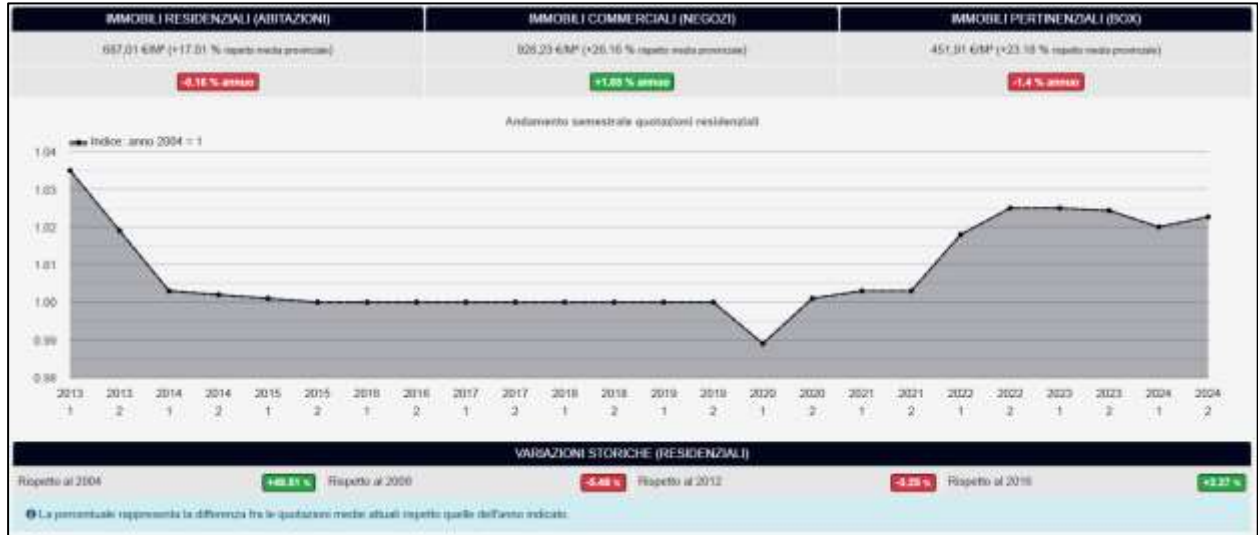


Figura 38 – Andamento quotazioni - Montauro

Storico Compravendite Residenziali Montauro

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 MP	da 50 a 80 MP	da 80 a 110 MP	da 110 a 140 MP	Oltre 140 MP	Totale
2024	13	19	17	7	0	51
2023	8	22	11	9	3	53
2022	6	26	12	9	3	57
2021	0	25	22	5	4	56
2020	8	14	8	0	4	34
2019	8	24	13	9	4	58
Media	6	24	15	7	4	57

Storico Compravendite Non Residenziali Montauro

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Abitigli Posticci	Edifici Commerciali	Immobili di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	0	0	10	0	0	0	0	0	10
2023	0	0	4	0	0	0	0	1	5
2022	0	0	3	0	0	0	0	0	3
2021	3	0	13	0	0	0	0	0	16
2020	0	1	1	0	0	0	0	0	2
2019	0	0	3	0	0	0	0	0	3
Media	0	0	5	0	0	0	0	0	6

Storico Compravendite Pertinenziali Montauro

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Scuole e Piani Rilevati	Cimiteri e Sculture	Totale
2024	4	0	12
2023	5	17	20
2022	4	9	13
2021	6	2	7
2020	3	4	11
2019	7	4	11
Media	5	7	13

Figura 39 – Storico compravendite - Catanzaro

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Montauro, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, E, R). Il bene oggetto di stima rientra nella zona *R1/Extraurbana/ZONA RURALE*.

Le fonti utilizzate per la stima del valore di mercato medio unitario sono le seguenti.



Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (Allegato 8). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona R1/Extraurbana/ZONA RURALE, la tipologia prevalente è “non presente”, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall’anno 2014 all’anno 2024 (secondo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nella sola categoria presente “abitazioni civili”.

Dall’analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 28**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *ville e villini* sono rimaste pressoché invariate dal 2014 al 2024.

COMMERCIALE			
Anno rilevazione	ABITAZIONI [€/mq]		
	min	max	med
2014	600,00	700,00	650,00
2015	600,00	700,00	650,00
2016	600,00	700,00	650,00
2017	600,00	700,00	650,00
2018	600,00	700,00	650,00
2019	600,00	700,00	650,00
2020	600,00	700,00	650,00
2021	600,00	700,00	650,00
2022	600,00	700,00	650,00
2023	600,00	700,00	650,00
2024	600,00	700,00	650,00

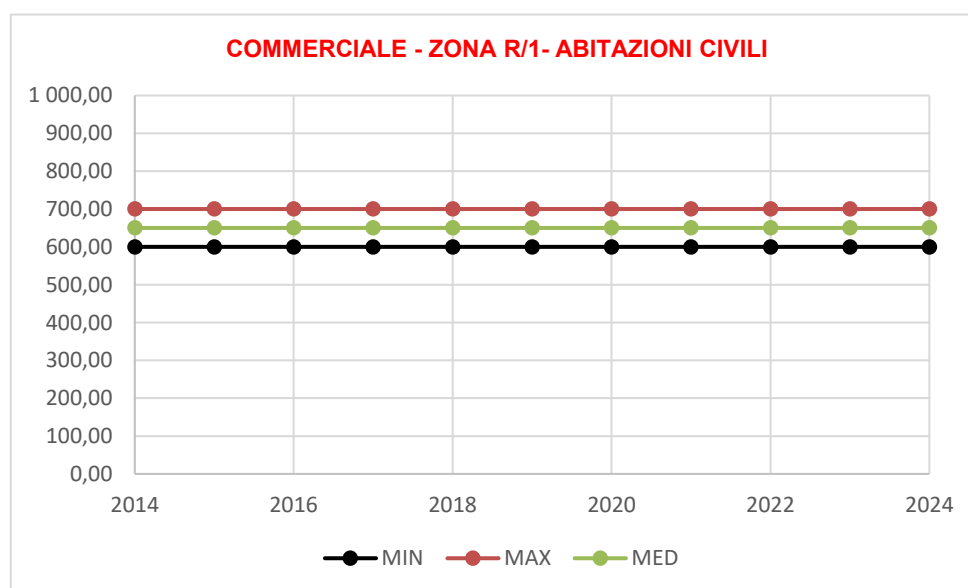


Figura 40 - Diagramma valori di mercato Zona OMI R/1 – Categoria *abitazioni civili* - Montauro



Un simile andamento delle quotazioni è sintomatico di un mercato poco attivo ed è strettamente correlato alla conformazione del comune in termini di localizzazione, abitanti e servizi di cui si è detto al *paragrafo 3*. Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2024:

- valori di mercato abitazioni civili €/mq 600,00 - €/mq 700,00

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Al fine di appurare a quale dei valori (minimo, medio o massimo) occorre fare riferimento, si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 8*. Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *abitazioni*, sono schematizzate nella **Tabella 4**.

N.	ANNO ATTO	UBICAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	PREZZO DI VENDITA [€]	VALORE UNITARIO [€/mq]
1	2024	SP117	210,50	58 300,00	276,96
2	2024	Località Pristerà	57,00	30 000,00	526,32
3	2024	Via XXIV maggio	115,00	32 000,00	278,26
4	2024	Via cooperativa Paladina	120,00	49 630,00	413,58
5	2024	Contrada volpe	160,00	50 000,00	312,50
MEDIA					361,52

Tabella 4 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni* – Montauro

È possibile appurare come i valori desumibili dagli atti di compravendita, per la categoria *abitazioni*, siano al di sotto del valore minimo delle quotazioni OMI.

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. <https://borsinoimmobiliare.it/> versione PRO - *Allegato 8*). Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "*statistici*" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a giugno 2025, relative alle categorie *abitazioni*, sono riportate di seguito.

Da tale fonte per la destinazione residenziale, sono reperibili i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi) per il 2025:

- abitazioni in stabili di fascia media €/mq 485,00 - €/mq 571,00

che risultano al di sotto del valore minimo delle quotazioni OMI.



Abitazioni e Ville	Uffici e Negozi	Box e Posti auto	Locali e Capannoni
QUOTAZIONI VENDITA EURO / M ²		QUOTAZIONI AFFITTO EURO / M ² / MESE	
Abitazioni in stabili 1^a Fascia Di qualità SUPERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 641	Quotazione Media 695	Quotazione Massima 749	
Abitazioni in stabili Fascia Media Di qualità nello STANDARD di zona			
Quotazione Minima 485	Quotazione Media 528	Quotazione Massima 571	
Abitazioni in stabili 2^a Fascia Di qualità INFERIORE allo standard di zona			
Quotazione Minima 432	Quotazione Media 466	Quotazione Massima 499	
Ville e Villini			
Quotazione Minima 547	Quotazione Media 615	Quotazione Massima 682	

Figura 41 - Risultato interrogazione borsino immobiliare giugno 2025 – Categoria *abitazioni* - Montauro

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *abitazioni*, siti in Montauro – www.immobiliare.it, prendendo in considerazione un raggio di 2,0 km da contrada Gulluzzo, ove sono ubicati i beni oggetto di esecuzione. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 8*. Le pubblicazioni delle agenzie immobiliari sono schematizzate nella **Tabella 4**.

N.	SITO WEB	AGENZIA IMMOBILIARE	VIA	PREZZO [€]	SUPERFICIE [mq]	PREZZO UNITARIO [€/mq]
1	immobiliare.it	Gallo&Pisani	Località Presterà	105 000,00	160,00	656,25
MEDIA						656,25

Tabella 5 - Elenco consultazioni pubblicazioni di agenzie immobiliari - Categoria *abitazioni* - Montauro

Esse confermano l'intervallo previsto all'attualità dalle quotazioni OMI.

Stante la conformazione dell'immobile ed il suo stato conservativo, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario all'attualità, attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI:

- **abitazioni** **€/mq 600,00**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per l'immobile in oggetto (BENE A), è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili.

Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:



- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è ubicato al piano seminterrato e non è dotato di accesso indipendente raggiungibile direttamente da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,07 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,07 su 0,14.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,10 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,04 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene media l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,04 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,04 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,06 su 0,12

Per maggiori dettagli si rimanda alla *TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA (Allegato 7)*.



Stima BENE A - Montauro – ABITAZIONE - foglio 7 – particella 239 – subalterno 2 – categoria A/4

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	78,17	1,00	78,17
Pertinenza accessoria non comunicante con i vani principali	3,58	0,25	0,90
TOTALE			79,07
TOTALE APPROSSIMATO			79,00

Tabella 6 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE A

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,35)	Accessibilità	0,14	0,07
	Servizi	0,14	0,07
	Verde	0,07	0,07
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,10
car. Tecnologiche (0,20)	car. Costruttive	0,08	0,08
	Finiture	0,04	0,04
	Impianti	0,08	0,04
car. Produttive (0,20)	Vetustà	0,04	0,04
	Obsolescenza	0,04	0,04
	Commerciabilità	0,12	0,06
TOTALE		1,00	0,74

Tabella 7 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE A

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 600,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	€ 600,00
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,74
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m ²)	€ 444,00
Riepilogo superficie complessiva (m ²)	79,00
VALORE DI MERCATO	€ 35 076,00
VALORE DI MERCATO arrotondato	€ 35 076,00

Tabella 8 - Determinazione valore di mercato - BENE A

Il valore del BENE A oggetto di pignoramento (abitazione) e catastalmente individuato al foglio 7 del comune di Montauro – particella 239 – subalterno 2 viene stimato complessivamente in € 35.076,00.



13.4 Stima del valore di mercato del BENE B

Resta fermo il valore di mercato unitario in precedenza determinato pari a €/mq 600,00.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per l'immobile in oggetto (BENE B), è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 13.1*, si procede alla stima dell'immobile.

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo alle aree periferiche (ove ricade l'immobile in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni:

- **Accessibilità:** con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'immobile è ubicato al piano terra ed è dotato di accesso indipendente raggiungibile direttamente da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,10 su 0,14.
- **Servizi:** con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,14.
- **Verde:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,07 su 0,07.
- **Panoramicità:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento:** con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità:** con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive:** considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,08 su 0,08.
- **Finiture:** con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Impianti:** con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,08 su 0,08.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità):** considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene discreta l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
 - Vetustà - 0,04 su 0,04
 - Obsolescenza - 0,04 su 0,04
 - Commerciabilità - 0,10 su 0,12

Per maggiori dettigli si rimanda alla *TAVOLA 3 - SUPERFICIE PONDERATA (Allegato 7)*.



esecutato, nonché alla stima della nuda proprietà. Sulla scorta del criterio indicato al *paragrafo 13.2*, il calcolo è sintetizzato nel modo seguente:

- ✓ Data di nascita del beneficiario: 21/08/1964
- ✓ Età del beneficiario: 61 anni compiuti alla data dell'udienza del 13/11/2025
- ✓ Coefficiente: 22
- ✓ Saggio di interesse legale: 2,50 %
- ✓ Valore della proprietà: € 72.624,00
- ✓ Valore diritto di uso e abitazione: $22 \times € 72.624,00 \times 0,025 = € 39.943,20$
- ✓ Valore della nuda proprietà: $€ 72.624,00 - € 39.943,20 = € 32.680,80$

È possibile affermare che il valore del diritto di abitazione spettante [REDACTED], soggetto terzo non esecutato, sul BENE è pari a € 39.943,20; il relativo valore della nuda proprietà è pari a € 32.680,80.



14. Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidato, dunque, è possibile predisporre i seguenti lotti di vendita, per ciascuno dei quali viene indicato il valore di stima nonché il valore delle spese necessarie per le pratiche edilizie e catastali atte a sanare e/o eliminare difformità e/o abusi.

Si fa presente che le spese indicate per le lavorazioni sono state determinate a mezzo stima di massima e sulla scorta del vigente prezzario regionale, laddove possibile, e/o sulla scorta dell'esperienza nel settore dello scrivente tecnico; resta ferma, nell'attuale libero mercato, la possibilità di avere stime in eccesso o in difetto legate all'andamento variabile dei costi delle materie e dei costi di impresa.

Sempre nell'ottica di libero mercato, le spese per competenze tecniche possono avere stime in eccesso o in difetto, legate anche al diverso regime fiscale del professionista.

Le spese relative ad oneri e tributi presso i pubblici uffici sono quelli determinati all'attualità, resta ferma una diversa determinazione in tempi successivi, anche per maturazione eventuali interessi.

LOTTO DI VENDITA 1

BENE A – Montauro - foglio 7 – particella 239 – subalterno 2 – categoria A/4 – classe 2 – consistenza 3,5 vani – superficie 71 mq (71 mq escluse aree scoperte) – località Gulluzzo snc - Piano T

Valore del bene immobiliare stimato in € 35.076,00.

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.200,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sono necessarie spese di adeguamento impianto per un importo complessivo pari ad € 2.000,00 oltre IVA come per legge.

LOTTO DI VENDITA 2

BENE B – Montauro - foglio 7 – particella 239 – subalterno 4 – categoria A/3 – classe 2 – consistenza 6 vani – superficie 132 mq (125 mq escluse aree scoperte) – località Gulluzzo snc - Piano T.

Valore del bene immobiliare stimato in € 72.624,00.

Valore del diritto di abitazione spettante Raffaele PROCOPIO (nato a Montauro (CZ) il 21/08/1964), soggetto terzo non esecutato, sul BENE è pari a € 39.943,20.

Valore della nuda proprietà è pari a € 32.680,80.

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.200,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Ringrazia pertanto della fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Catanzaro, lì 11 luglio 2025

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO



SEZIONE 3 – ALLEGATI

70



- Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali**
- Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di Catanzaro**
- Allegato 3 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio**
- Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare**
- Allegato 5 - Estratti notarili**
- Allegato 6 - Dossier fotografico**
- Allegato 7 - Elaborati grafici**
- Allegato 8 - Quotazioni immobiliari**
- Allegato 9 - A.P.E.**

