

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. Es. 54/2025 RGEs

Creditore Procedente:

SPRING SPV S.R.L.

Debitore Esecutato:

**RELAZIONE DEFINITIVA DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

TOMO I – RELAZIONE TECNICA

G.E.

Dott.ssa Francesca RINALDI

Dott.sa Elais MELLACE [Dal 02.10.2025 al 07.01.2026]

Dott.sa Song DAMIANI [Dal 07.01.2026]

C.T.U.

Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO





EUGENIO
D'AUDINO
ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO** Codice Fiscale: **DDN GNE 69E06 M2080**
Sede legale: **Vico I Stocco 33** Partita IVA: **02654910799**
88046 - Lamezia Terme (CZ) Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**
P.E.C.: **e_daudino.arch@pec.it**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: EUGENIO D'AUDINO Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 28ae49afb16ddf7ca784b2808ae80a15





EUGENIO
D'AUDINO
ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





SOMMARIO

1	PREMESSA	4
2	OPERAZIONI PERITALI	7
2.1	Adempimenti preliminari	7
2.1.1	Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c	7
2.1.2	Verifica della tempestività del deposito della documentazione	7
2.1.3	Controllo della completezza dei contenuti dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	7
2.2	Indagini e verifiche tecnico-amministrative	8
2.2.1	Indagini compiute presso l'Ufficio Servizio Catasto dell'Agenzia delle Entrate	8
2.2.2	Indagini presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Isca Sullo Ionio (CZ)	8
2.3	Accessi all'immobile	9
2.3.1	Primo sopralluogo tecnico	9
3	QUESITO N. 1	11
3.1	Testo del quesito	11
3.2	Risposta al quesito	11
3.2.1	Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali	11
3.2.2	Rappresentazione fotografica del bene	14
3.2.3	Descrizione dei beni del compendio pignorato	14
4	QUESITO N. 2	19
4.1	Testo del quesito	19
4.2	Trattazione dei contenuti richiesti	19
4.2.1	Il titolo di proprietà del bene	19
5	QUESITO N. 3	20
5.1	Testo del quesito	20
5.2	Risposta al quesito	20
5.2.1	Stato di possesso del bene	20
5.2.2	Stato di abitazione principale del debitore	21
5.2.3	Stato di occupazione del bene	21
6	QUESITO N. 4	22
6.1	Testo del quesito	22
6.2	Risposta al quesito	22



6.2.1	Considerazioni preliminari sull'approccio metodologico.....	22
6.2.2	Stima del valore di mercati beni	23
6.2.3	Stima dei valori a base d'asta degli immobili.....	28
7	QUESITO N. 5	30
7.1	Testo del quesito	30
7.2	Risposta al quesito.....	30
8	QUESITO N. 6	31
8.1	Testo del quesito	31
8.2	Risposta al quesito.....	31
9	QUESITO N. 7	32
9.1	Testo del quesito	32
9.2	Risposta al quesito.....	32
9.2.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli	32
9.2.2	Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge 32	32
9.2.3	Formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale	32
9.2.4	Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene	32
9.2.5	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali	33
9.2.6	Vincoli connessi con il carattere storico artistico del bene	33
9.2.7	Informazioni su eventuali spese condominiali.....	33
10	QUESITO N. 8	34
10.1	Testo del quesito	34
10.2	Risposta al quesito.....	34
11	QUESITO N. 9	35
11.1	Testo del quesito	35
11.2	Risposta al quesito.....	35
11.2.1	Inquadramento urbanistico-edilizio dei beni, titoli edilizi e accatastamento.....	35
11.2.2	Verifica della regolarità urbanistico-edilizia	36
11.2.3	Verifica della regolarità catastale	36
11.2.4	Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità.....	36
11.2.5	Verifica dell'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178.....	37
12	QUESITO N. 10	38
12.1	Testo del quesito	38
12.2	Risposta al quesito.....	38
13	QUESITO N. 11	39
13.1	Testo del quesito	39

13.2	Risposta al quesito.....	39
13.2.1	La verifica degli impianti esistenti, con riferimento alla situazione energetica.....	39
13.2.2	Rilascio di A.P.E. (Attestati Prestazione Energetica)	40
14	CONCLUSIONI	41
15	ELENCO ALLEGATI.....	42



1 PREMESSA

In data **27.06.2025**, si notificava al sottoscritto **Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO**, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro al n. 2380, titolare dello studio ARCH. EUGENIO D'AUDINO, con sede in Vico I Stocco 33, cap 88046 - LAMEZIA TERME prov. CZ, Codice Fiscale DDN GNE 69E06 M208O, Partita IVA 02654910799, telefono cellulare + 39 345 6580813, PEC: e_daudino.arch@pec.it, per la procedura giudiziaria in oggetto, Ordinanza di Nomina, in qualità di esperto, per la valutazione del compendio pignorato.

L'incarico chiede di provvedere, solo dopo che il Custode/GE abbiano attestato che del compendio pignorato non faccia parte l'abitazione principale del debitore e della sua famiglia secondo le indicazioni delle circolari in materia e che si sia assolto a quanto previsto dalla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata, nonché previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene;
- 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 se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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;
- 4) il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);
- 5) al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;
- 6) in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;
- 7) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata;
- 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 pretassato di € 200,00;

Nella stessa ordinanza il G.E. ha:

- fissato per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. l'udienza del **06.11.2025, ore 10:45**;
- nominato, quale **custode giudiziario** esterno, il **Avv. Cesare DE LUCA**;
- disposto che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico unitamente al Custode Giudiziario sopra nominato), **depositi breve relazione scritta**, con allegata documentazione fotografica, relativa ai punti sub 1), 2) e 3) (sommatoria 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 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;
- disposto 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 (ossia entro il 18.11.2025) e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente e 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 (ossia entro il 03.12.2025), il quale, in tal caso, **interverrà all'udienza** al fine di rendere i chiarimenti necessari.
- autorizzato il perito e 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, dell'Agenzia delle Entrate e dell'Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia;
- avvisato il debitore che, alla su indicata udienza sarà disposta la vendita dei beni pignorati e che, **prima** che sia fissata la vendita, è sua facoltà proporre **istanza di conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.**, al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di **48 mesi (il termine massimo verrà concesso solo sulla base di giustificate ragioni e idonea documentazione)**. L'istanza, a pena di inammissibilità, dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad **un sesto** dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
- avvisato gli eventuali comproprietari che è loro facoltà, evitando così il giudizio di divisione, presentare entro l'udienza sopra indicata l'**offerta di acquisto per la quota pignorata**, cauzionando la stessa tramite il versamento di un assegno circolare pari all'ammontare del 10% del valore di mercato della quota stessa, così come quantificata nella perizia di stima, procedendosi poi sulla base di tale offerta alla vendita senza incanto della medesima quota. Diversamente, **se il bene non è divisibile in natura**, si potrà procedere previa **instaurazione del giudizio di divisione ai sensi**

dell'art. 600 c.p.c. alla vendita dell'intero bene compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita;

In data **25.06.2025**, l'Avv. Cesare DE LUCA ha accettato l'incarico di custode giudiziario e, in data **01.07.2025**, lo scrivente ha accettato l'incarico di CTU prestando la formula di giuramento di rito.

In data **25.07.2025** è stata depositata la Relazione Preliminare, contenente la descrizione delle operazioni peritali eseguite, all'esito del necessario sopralluogo espletato entro 20 gg. dal conferimento dell'incarico, relative ai punti sub 1), 2) e 3) sopra elencati.

Oggetto della presente Relazione Definitiva è la descrizione integrale di tutte le operazioni peritali eseguite in funzione della esplicitazione dei quesiti formulati dal G.E., tra cui si evidenzia, in particolare, anche la valutazione del valore dell'immobile pignorato.

L'Esperto del Giudice

Dott. Arch. Eugenio D'AUDINO



2 OPERAZIONI PERITALI

2.1 Adempimenti preliminari

2.1.1 Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Ai fini della verifica della completezza della documentazione prevista all'art. 567 comma 2 c.p.c., dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo telematico, risulta la presenza dei seguenti atti:

- N. 1 Copia del Titolo Esecutivo;
- N. 1 Copia dell'Atto di Pignoramento;
- N. 1 Copia dell'Atto di Precetto;
- N. 1 Copia dell'Istanza di vendita;
- N. 1 Copia di Certificato Notarile Sostitutivo ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con allegata la Nota di trascrizione dell'Atto di Pignoramento;

Considerata la completezza della presenza sostanziale della documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c., **non si rileva nessuna segnalazione da fare al Giudice dell'Esecuzione su documenti mancanti ai sensi dell'art. 173-bis, comma 2 del disp. att. c.p.c.**

2.1.2 Verifica della tempestività del deposito della documentazione

Dalla lettura della documentazione si rileva che il creditore procedente:

- ha depositato l'atto di pignoramento in data **13.06.2025**;
- ha depositato l'istanza di vendita il **23.06.2025**;
- ha depositato ispezione ipotecaria con certificazione notarile sostitutiva in data **23.06.2025**;
- ha depositato nota di trascrizione del pignoramento il **25.06.2025**.

Pertanto, si ritiene che:

- ai sensi dell'art. 497 del c.p.c., dalla data del deposito del pignoramento è stato **rispettato il termine dei 45 giorni** previsto per il deposito in tempi utili dell'istanza di vendita;
- ai sensi dell'art. 567, comma 2, **rispettato il termine dei sessanta giorni**, dal deposito del ricorso, per il deposito dell'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

2.1.3 Controllo della completezza dei contenuti dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.

Dalla lettura della certificazione prodotta, sulla base dei riscontri ipo-catastali ventennali che la parte creditrice ha effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro, si rileva che:

- l'attuale identificazione catastale degli immobili corrisponde con l'identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento;
- l'identificazione dell'attuale proprietario degli immobili indicati corrisponde con quella del soggetto identificato nell'atto di pignoramento;



- le iscrizioni e le trascrizioni riportate (sia a favore che contro), con riferimento all'immobile pignorato, si estendono al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- **non è presente in allegato alla certificazione alcun tipo di estratto catastale inerente il compendio pignorato, che si considera sostituita dalle risultanze catastali attestate del certificato notarile.**

Conseguentemente, considerata la presenza della completezza sostanziale dei contenuti della documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c., **non si rileva nessuna segnalazione da fare al Giudice dell'Esecuzione su documenti inidonei ai sensi dell'art. 173-bis, comma 2 del disp. att. c.p.c.**

2.2 Indagini e verifiche tecnico-amministrative

2.2.1 Indagini compiute presso l'Ufficio Servizio Catasto dell'Agenzia delle Entrate

Nel periodo compreso tra la data del **01.07.2025** e del **14.07.2025** lo scrivente, tramite la piattaforma telematica SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ha provveduto all'acquisizione della seguente documentazione catastale, inerente ai beni oggetto della presente procedura:

- visura storica;
- porzione della mappa cartacea;
- planimetria catastale;

al fine di verificarne la conformità dello stato di fatto da verificarsi in sede di sopralluogo durante l'accesso all'immobile [1].

2.2.2 Indagini presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Isca Sullo Ionio (CZ)

In ordine di procedere alla verifica della conformità urbanistico-edilizia degli immobili del compendio pignorato in oggetto, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, in data 30/09/2025, lo scrivente ha inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isca Sullo Ionio, formale istanza di accesso agli atti [2].

Successivamente, previa concertazione con l'ufficio, lo scrivente si è recato per ben quattro volte (nelle distinte date del 21.10.2025; del 11.11.2025; e del 18.11.2025 e del 27.11.2025) presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Isca Sullo Ionio, dove, coadiuvato dal personale preposto impiegato nell'ente, ha cercato la documentazione richiesta nell'istanza, **senza tuttavia riuscire a rinvenire il fascicolo contenente gli atti amministrativi degli immobili interessati dalla presente procedura.**

Contestualmente alle ricerche sopra descritte, per tramite del personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Isca, è stato possibile contattare il professionista progettista degli immobili in oggetto e che lo stesso si è reso disponibile a cercare nel proprio archivio la documentazione pertinente e fornire all'ente copia di quanto in suo possesso al fine di favorire presso l'Amministrazione una ricostruzione, sia pure parziale, del fascicolo. Tale documentazione è stata consegnata all'Ufficio Tecnico del Comune di Isca sullo Ionio in data 02.12.2025 e che, nella stessa data, l'Ente ha provveduto ad inoltrarla allo scrivente via PEC [3]. In tale comunicazione, rilasciata anche ai fini del riscontro finale sull'esito dell'istanza di accesso agli atti, come informazioni rilevanti sul piano urbanistico edilizio, è emerso che:

[1] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 04 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE E IPOTECARIA.

[2] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 01 – COMUNICAZIONI DELLA C.T.U., Comunicazione 01.04.

[3] *Ibidem*, Comunicazione 01.10.

1. L'area su cui ricadono è individuata all'interno del PRG in Zona T.C.2 "Turistica Completamento ammesso" che consente l'edificazione con intervento diretto.
2. Per la realizzazione degli immobili di cui sopra è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 16 del 02/10/2008 relativo alla Costruzione di n. 07 fabbricati per 14 unità abitative di civile abitazione in loc. Taverna;
3. Presso l'archivio comunale **è stato possibile reperire solo parte della documentazione relativa al suddetto PDC.**

Gli elaborati acquisiti, consistono in una documentazione parziale correlata al permesso di costruire n. 16 del 02.10.2008, e sono i seguenti [4]:

- 01 Denuncia al genio civile [20.10.2008];
- 02 All.01 - Relazione tecnica [20.10.2008];
- 03 All.06 - Relazione geologica [20.10.2008];
- 04 All.07 - Relazione geotecnica [20.10.2008];
- 05 All.08 - Relazione sulle fondazioni [20.10.2008];
- 06 All.09 - Calcoli statici [20.10.2008];
- 07 All.10 - Carpenterie e ferri d'armatura [20.10.2008];
- 08 Attestazione di avvenuto Inizio Attività [20.10.2008];
- 09 Comunicazione Inizio Lavori [18.11.2008];
- 10 Proroga del P.D.C. [26.01.2012].

Contestualmente alle indagini sopra descritte, in data 21/10/2025, previo pagamento dei diritti di segreteria dovuti e delle imposte di bollo, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare, al medesimo Ufficio Tecnico del Comune di Isca sullo Ionio, richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica [5]; atto, quest'ultimo, che è stato rilasciato dall'Ente in data 28/10/2025 [6].

2.3 Accessi all'immobile

2.3.1 Primo sopralluogo tecnico

In data **18.07.2025**, il sottoscritto, di concerto con il Custode Giudiziale nominato, avendone dato preavviso a tutti i soggetti delle parti interessate dalla presente procedura [7], in conformità a quanto stabilito dal G.E. nell'ordinanza di nomina, si è recato in **Isca sullo Ionio (CZ)**, alla **Via delle Mimose**, presso **i luoghi del compendio immobiliare pignorato** per eseguire il previsto accesso agli immobili.

Previo apertura di verbale [8], lo scrivente, alle ore **09:20**, alla presenza:

- dell'Arch. Iunior, Domenico FALZARANO in qualità di collaboratore del CTU;
- dell'Avv. Cesare DE LUCA, in qualità di Custode Giudiziale;
- del Sig....., in qualità di Rappresentante Legale del Debitore Esecutato;

con la scorta degli atti di causa, nonché di quelli acquisiti in sede di autonome indagini, procedeva a dare inizio ai lavori peritali. Dopo aver dato lettura ai convenuti dei quesiti posti dal G.E., Il C.T.U.

-
- [4] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 05 – DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA, Documento 05.01.
[5] Si veda: TOMO II, All. 01, op. cit., Comunicazione 01.09.
[6] Si veda: TOMO II, All. 05, op. cit., Documento 05.02.
[7] Si veda: TOMO II, All. 01, op. cit. Documento 01.01.
[8] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 02 – VERBALI, Documento 02.01.

procedeva ad esporre ai presenti che le operazioni di sopralluogo interessavano i beni identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio** (CZ), in **LOCALITA' LENZE**, come segue:

Bene N. 1: Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **1**;
Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **2**;

Bene N. 2: Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **1**;
Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **2**;

Bene N. 3: Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **1**;
Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **2**;

Bene N. 4: Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **1**;
Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **2**;

Bene N. 5: Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **1**;
Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **2**;

Successivamente, sui beni così individuati, venivano compiute le seguenti operazioni:

- rilievo fotografico degli esterni e degli interni; [9]
- rilievo metrico degli spazi costitutivi di ciascuna unità immobiliare;
- acquisizione delle prime informazioni riguardanti le caratteristiche energetiche e gli impianti;

con fatta salva la riserva di effettuare ulteriori misurazioni successive ove ritenuto necessario.

Contestualmente il C.T.U. ha effettuato una verifica della corrispondenza dello stato di fatto dei beni rispetto alla documentazione in atti e/o acquista dallo stesso presso gli uffici competenti per territorio. Con riguardo a tutti e quattro i beni ha riscontrato quanto segue:

- con riferimento alla verifica della conformità catastale, non sono state rilevate presenze di difformità;
- con riferimento alla verifica della conformità urbanistico-edilizia, essa sarà espletata a valle dei rilievi e a seguito di accesso formale agli atti della pubblica amministrazione, da eseguire presso gli uffici tecnici del comune territorialmente competente. Al riguardo, nel chiedere al Legale Rappresentante del Debitore Esecutato informazioni da mettere a Verbale, questi ha dichiarato che [10]:

«Tutti gli immobili del compendio pignorato sono privi di collaudo statico e privi di allacci alla rete idrica e fognaria [...] Le linee delle condutture principali (rete idrica e fognaria) insistono su terreno di proprietà della Debitore Esecutato che è confinante con il compendio pignorato».

Per quanto concerne le annotazioni sullo stato di occupazione del bene il C.T.U. ha potuto rilevare che i beni non sono occupati. Con riguardo invece all'acquisizione di informazioni sulla natura condominiale dei beni, il Legale Rappresentante del Debitore Esecutato ha dichiarato che gli stessi non sono gravati da oneri condominiali. Nel riservarsi di valutare gli elementi raccolti in separata sede, alle ore **14,30** il sottoscritto C.T.U., avendo portato a termine le operazioni di sopralluogo, ha dichiarato definitivamente chiuse le stesse.

[9] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 03 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

[10] Si veda: TOMO II, All. 02, Documento 02.01, op. cit., pag. 7.



3 QUESITO N. 1

3.1 Testo del quesito

"l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene"

3.2 Risposta al quesito

3.2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il compendio immobiliare pignorato è composto da n. 5 beni, corrispondenti ad altrettanti edifici, ubicati in Via delle Mimose, nella zona litoranea del comune di Isca sullo Ionio, in provincia di Catanzaro. Ogni edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica ubicato all'interno di un lotto di terreno comprendente due unità immobiliari, funzionalmente indipendenti, per un totale complessivo di n. 10 unità immobiliari. Ogni unità immobiliare è dotata di corte di pertinenza esclusiva, con accessi autonomi dalla viabilità stradale a servizio delle stessa. Di ciascuna di tali unità immobiliari si riportano, qui a seguire, i dati identificativi catastali completi, comprensivi dei confini.

Bene N. 1:

- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [1]:
 - **a nord, sud e ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1777, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.
- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [2]:
 - **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;

[1] Si veda: TOMO II, All. 04 op. cit., Documento 04.01.01.

[2] *Ibidem*, Documento 04.02.01.

- **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1778, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
- **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1777, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.

Bene N. 2:

- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **60 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [3]:
 - **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1778, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1777, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.
- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [4]:
 - **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1779, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1778, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.

Bene N. 3:

- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [5]:
 - **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1779, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;

[3] *Ibidem*, Documento 04.03.01.

[4] *Ibidem*, Documento 04.04.01.

[5] *Ibidem*, Documento 04.05.01.

- **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1778, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.

- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [6]:

- **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
- **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1780, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
- **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1779, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.

Bene N. 4:

- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [7]:

- **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
- **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1780, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
- **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1779, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.

- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [8]:

- **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
- **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1781, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
- **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1780, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.

[6] *Ibidem*, Documento 04.06.01.

[7] *Ibidem*, Documento 04.07.01.

[8] *Ibidem*, Documento 04.08.01.

Bene N. 5:

- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **60 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [9]:
 - **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1781, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1780, subalterno 2, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.
- Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **60 mq**, rendita euro 222,08. L'unità immobiliare confina [10]:
 - **a nord e a sud:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1919, della stessa proprietà, per la quota di 1/1;
 - **a est:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1900, subalterno 1, della di altra proprietà;
 - **a ovest:** con unità immobiliare identificata con la Particella 1781, subalterno 1, della stessa proprietà, per la quota di 1/1.

3.2.2 Rappresentazione fotografica del bene

Dei beni immobiliari che fanno parte del compendio pignorato, nel sopralluogo eseguito in sede di primo accesso all'immobile, è stato effettuato un rilievo fotografico, sia degli spazi esterni che di quelli interni, che si ritiene esaustivo per la rappresentazione delle caratteristiche di ogni singola unità immobiliare [11].

3.2.3 Descrizione dei beni del compendio pignorato

3.2.3.1 Descrizione del contesto in cui sono ubicati i beni

Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati nel comune di Isca sullo Ionio, in provincia di Catanzaro, nella frazione di Isca Marina, distante circa 2 km dal Centro Storico. Isca Marina è una località turistico balneare, collocata nella fascia litoranea denominata "Costa degli Aranci", che si estende nel Golfo di Squillace, tra Sella marina e Santa Caterina dello Ionio. La frazione è direttamente accessibile dalla Strada E90 in Calabria, che corrisponde principalmente alla Strada Statale 106 Jonica (SS 106), un'arteria fondamentale che percorre l'intera costa jonica da Reggio Calabria a Taranto. È una via di comunicazione di rilevanza nazionale, nota per il suo ruolo nel collegare i centri urbani costieri.

[9] *Ibidem*, Documento 04.09.01.

[10] *Ibidem*, Documento 04.10.01.

[11] Si veda: TOMO II, ALLEGATI, Allegato 03 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Il complesso dei fabbricati oggetto di interesse accessibile dalla Via delle Mimose ed è posizionato a circa 200 m dal mare, in prossimità del Villaggio Grecale, che rappresenta un complesso di abitazioni con destinazione d'uso prettamente residenziale [12].

3.2.3.2 Descrizione generale dei beni

Ai fini della presente descrizione, si farà riferimento alla documentazione fotografica prodotta per l'unità immobiliare identificata al F.24-P.1777-S.1, in quanto rappresentativa delle caratteristiche anche delle altre unità immobiliari facenti parte della presente procedura in quanto similari.

I beni fanno parte di un complesso di fabbricati a destinazione d'uso residenziale, con edifici non interessati dalla presente procedura esecutiva. I singoli edifici sono realizzati secondo la tipologia delle abitazioni bifamiliari. Ogni edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica ubicato all'interno di un lotto di terreno comprendente due unità immobiliari, funzionalmente indipendenti, per un totale complessivo di n. 10 unità immobiliari.

Ogni unità immobiliare è dotata di corte di pertinenza esclusiva, con accessi autonomi – sia carrabili che pedonali – dalla viabilità stradale a servizio delle stessa [13]. I due alloggi presentano un muro in comune con la possibilità di affaccio su tre lati. Il confine di proprietà, posto sulla mezzzeria del muro in comune, costituisce anche l'asse di simmetria della composizione architettonica dei fabbricati che presentano quindi, in modo speculare, identiche caratteristiche morfologiche, delle facciate, costruttive funzionali e impiantistiche.

Ciascun edificio sviluppa n. 2 piani fuori terra, rappresentati da un Piano Terra Rialzato e un Primo Piano Mansardato. A ciascun alloggio si accede dal giardino, tramite da una scala di 4-5 gradini che conduce ad un terrazzino che funge anche da pianerottolo di ingresso [14].

Dal terrazzino d'ingresso si entra in uno spazio soggiorno/ cucina abitabile [15], con a lato la scala interna per l'accesso al piano superiore [16]. Proseguendo, sempre al Piano terra Rialzato, un piccolo disimpegno offre l'accesso ad un bagno [17] ed una stanza con uscita su un altro terrazzino [18], da dove, tramite un'altra scala di 4-5 gradini, si scende sulla parte posteriore del giardino [19].

Al Primo Piano Mansardato, la scala interna porta ad un altro disimpegno [20], dal quale è possibile accedere ad una prima camera da letto [21] con terrazzino "a tasca" esterno [22], a una seconda cameretta [23] e, infine al secondo bagno [24].

[12] Si veda: TOMO II, All. 03, op. cit., Elab. 03.01 - RIPRESE FOTOGR. AEREE – Foto N. 01.

[13] Si veda: TOMO II, All. 03, op. cit., Elab. 03.02 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – Foto NN. 01, 02 e 03.

[14] *Ibidem*, Foto N. 05.

[15] *Ibidem*, Foto N. 06 e N. 07.

[16] *Ibidem*, Foto N. 11.

[17] *Ibidem*, Foto N. 10.

[18] *Ibidem*, Foto N. 08 e N. 09.

[19] *Ibidem*, Foto N. 04.

[20] *Ibidem*, Foto N. 12 e N. 15.

[21] *Ibidem*, Foto N. 16.

[22] *Ibidem*, Foto N. 17.

[23] *Ibidem*, Foto N. 13 e N. 14.

[24] *Ibidem*, Foto N. 18.

3.2.2.3 Descrizione delle caratteristiche di finitura, impiantistiche, e stato di conservazione delle unità immobiliari oggetto della procedura

Gli esterni, presentano:

- sul lato del muro di confine con la viabilità pubblica, sono tutti dotati di cancello carrabile e cancelletto pedonale, ad eccezione delle unità immobiliari identificate in catasto al F.24-P.1781-S.1 e S.2, che risultano esserne prive;
- i giardini privi di vialetti di ingresso e di pavimentazione per il posto auto, ad eccezione dell'unità immobiliare identificata in catasto al F.24-P.1780-S.1, dove è presente una pavimentazione per il posto auto in betonelle di cemento e una pavimentazione parziale del vialetto di ingresso con quadrotti sempre in cemento.

Gli interni presentano le seguenti finiture:

- pavimentazioni locali principali in piastrelle quadrate di monocottura;
- pavimentazioni e rivestimenti del servizio igienico, fino all'altezza di ml. 2,20, in piastrelle di ceramiche colore chiaro;
- pareti e soffitti tinteggiati con colori chiari;
- i bagni sono tutti accessoriati con tazza munita di vaschetta di scarico, bidet, lavabo e piatto doccia. ad eccezione delle unità immobiliari identificate in catasto:
 - al F.24-P.1779-S.1 e S.2, dove sia al piano terra e sia al piano primo è assente la tazza;
 - al F.24-P.1781-S.1 e S.2, dove al primo piano è presente solo il piatto doccia;

Le scale interne presentano i gradini rivestiti in granito. Le rampe sono dotate di ringhiera in ferro, ad eccezione delle unità immobiliari identificate in catasto al F.24-P.1781-S.1 e S.2, che risultano esserne prive.

Sono presenti i seguenti impianti tecnologici:

- impianto idrico e fognario;
- impianto di distribuzione gas metano;
- impianto elettrico, del tipo sottotraccia, con i frutti installati in tutte le unità immobiliari, ad eccezione delle unità immobiliari identificate in catasto al F.24-P.1781-S.1 e S.2, dove i frutti sono assenti;
- impianto termico, del tipo idronico, di cui si rileva solo la presenza della rete di distribuzione del fluido termovettore, e l'assenza sia dei generatori che dei terminali di emissione, ad eccezione fatta per le unità immobiliari identificate in catasto al F.24-P.1780-S.1 e S.2, dove sono presenti radiatori del tipo in alluminio.

Gli infissi esterni sono del tipo ad anta, per le porte finestre e ad anta o a vasistas per le finestre, e sono realizzati con telaio in alluminio con pannelli in vetrocamera, accessoriati con persiane, sempre in alluminio, con apertura ad anta. L'accesso Gli accessi agli alloggi sono dotati tutti di portoncino blindato ad una anta.

Gli infissi interni sono costituiti da porte del tipo tamburato in legno con apertura ad anta e risultano tutte posate in opera ad eccezione ad eccezione delle unità immobiliari identificate in catasto al F.24-P.1781-S.1 e S.2, dove risultano portate a piè d'opera e ancora da montare.

Lo stato di conservazione è mediamente buono, anche se vi è da segnalare la necessità di alcune opere di completamento e, in alcuni casi, anche di piccoli interventi di risanamento conservativo per via della presenza di intonaci ammalorati e di efflorescenze.

3.2.3.4 Dimensioni e consistenza

Da quanto verificato, gli immobili oggetto della presente procedura, così come si può evincere dagli elaborati grafici allegati [25], al netto delle tolleranze costruttive che determinano lievi scarti dimensionali tra un edificio e l'altro, presentano la medesima consistenza che si riporta nella seguente Tabella 1:

Tabella 1 – Superficie utile e accessoria

N	Locale	Superf. utile mq	Superf. accessoria mq	Altezza
	PIANO TERRA RIALZATO			
1	Terrazzo 1 (lato ingresso)	0,00	8,43	-
2	Sogg./Pranzo/Cucina	20,87	-	2,75
3	Disimpegno	0,91	-	2,75
4	Camera 1	10,03	-	2,75
5	Bagno 1	5,00	-	2,75
6	Terrazzo 2 (lato posteriore)	0,00	4,00	-
	PIANO PRIMO (Mansardato)			
7	Disimpegno	2,12	-	Hm = 2,44
8	Camera 2	9,87	-	Hm = 2,37
9	Camera 3	9,01	-	Hm = 2,33
8	Bagno 2	6,87	-	Hm = 1,88
9	Terrazzo 3	0,00	2,66	-
	Totale	64,68	15,09	

A tali superfici va aggiunta la superficie scoperta del giardino di pertinenza esclusiva che è per tutte le unità immobiliari pari a 144,15 mq, con l'eccezione di quella dell'unità immobiliare identificata al 24-P.1777-S.1 che è pari a 169,42 mq.

3.2.3.5 Determinazione della superficie lorda commerciale

Per la determinazione delle superfici commerciali si è fatto riferimento alle seguenti normative:

- La norma UNI 10750:2005 "Servizi Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio";
- il D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Secondo i criteri di calcolo dei riferimenti su menzionati, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nella seguente tabella si riportano i dati di riepilogo del calcolo delle superfici lorde commerciali di ciascuna unità immobiliare oggetto della presente procedura, approssimate in arrotondamento al metro quadrato [26].

[25] Si veda l'Allegato 07, Elaborato Grafico N. 07.1 – Stato di fatto.

[26] Per la rappresentazione del calcolo delle superfici commerciali, si veda: TOMO II, All. 07, op. cit., Elaborato 07.04.

Tabella 2 – Superficie lorda commerciale

Destinazione d'uso	Superficie lorda residenziale mq	Superficie lorda accessoria mq	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie lorda commerciale mq
Piano Terra Rialzato	45,39	-	1,00	45,39
Piano Primo Mansardato [27]	37,44	-	0,75	28,08
Terrazzi [28]	-	21,00	0,30	6,30
Aree scoperte [29]	(Aliquota 1)	-	0,10	8,28
	(Aliquota 2)	-	0,02	1,73
Totale Superficie Lorda Commerciale				90,00

- [27] Ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, negli immobili a destinazione residenziale, la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che devono essere valutate caso per caso. Nella seguente procedura si è scelto di adottare un coefficiente di omogeneizzazione pari al 75%.
- [28] Ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, negli immobili a destinazione residenziale, Balconi, terrazzi e similari quando comunicanti con l'unità immobiliare vanno omogeneizzati nella misura del 30% per i primi 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente.
- [29] Ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, negli immobili a destinazione residenziale, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.



4 QUESITO N. 2

4.1 Testo del quesito

"il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari"

4.2 Trattazione dei contenuti richiesti

4.2.1 Il titolo di proprietà del bene

Dalla certificazione notarile riportata in atti emerge che i titoli di proprietà dei beni del compendio pignorato, posti in capo al debitore esecutato, sono rappresentati dai seguenti atti:

- Atto di compravendita del 13/12/2007, Numero di repertorio 67202/20434 Notaio ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) trascritto il 10/01/2008 nn. 392/219, con cui
- Atto di compravendita del 26/07/2007, Numero di repertorio 65713/19504 Notaio ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) trascritto il 16/08/2007 nn. 14912/9079,



Pagina 19/45

Ragione Sociale: **ARCH. EUGENIO D'AUDINO**
Sede legale: **Vico I Stocco 33
88046 - Lamezia Terme (CZ)**

Codice Fiscale: **DDN GNE 69E06 M2080**
Partita IVA: **02654910799**
Codice Attività: **7420E**

Mobile: **+39 (345) 6580813**
E-mail: **eugenio.daudino.architetto@gmail.com**
P.E.C.: **e_daudino.arch@pec.it**





5 QUESITO N. 3

5.1 Testo del quesito

"lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se, a proprio giudizio, si tratti di abitazione principale del debitore, ovvero 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"

5.2 Risposta al quesito

5.2.1 Stato di possesso del bene

I beni del compendio pignorato, identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** - in **LOCALITA' LENZE**- presentano le seguenti intestazioni di diritti reali:

- Bene N. 1:**
- Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **1**;
 - Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **2**;

Intestate 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 a

- Bene N. 2:**
- Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **1**;
 - Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **2**;

Intestate dal 29/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

- Bene N. 3:**
- Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **1**;
 - Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **2**;

Intestate dal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

- Bene N. 4:**
- Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **1**;
 - Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **2**;

Intestate dal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

- Bene N. 5:**
- Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **1**;
 - Unità immobiliare riportata al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **2**;

Intestate dal 27/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1



I diritti sui beni sopra identificati, derivano dai seguenti atti:

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta, per atto di compravendita del 13/12/2007 Numero di repertorio 67202/20434 Notaio ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) trascritto il 10/01/2008 nn. 392/219
- la quota pari a 2/3 di piena proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta, per atto di compravendita del 26/07/2007 Numero di repertorio 65713/19504 Notaio ANDREACCHIO ANTONIO Sede SOVERATO (CZ) trascritto il 16/08/2007 nn. 14912/9079

5.2.2 Stato di abitazione principale del debitore

Con riguardo allo stato di abitazione principale del debitore, dalle informazioni acquisite in sede di indagini della CTU, nonché da quanto rilevato in sito in sede di sopralluogo, a giudizio di chi scrive, nessun bene del compendio pignorato costituisce abitazione principale del debitore.

5.2.3 Stato di occupazione del bene

Con riguardo allo stato di occupazione del compendio pignorato si rileva quanto segue:

- Tutti i beni del compendio pignorato non risultano essere occupati da persone;
- I beni da 1 a 4 non risultano essere occupate da cose.
- Il bene 5, composto dalle unità immobiliari identificate al F.24, P. 1781, S. 1 e Sub. 2, risulta essere occupato nei vani posti al piano terra dalla presenza di alcuni materiali e componenti di finitura delle stesse costruzioni edilizie.



6 QUESITO N. 4

6.1 Testo del quesito

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



6.2 Risposta al quesito



6.2.1 Considerazioni preliminari sull'approccio metodologico

La procedura di valutazione del valore del bene da porre a base d'asta viene eseguita attraverso due distinti passaggi:

- stima del valore di mercato dell'immobile;
- stima del valore di base d'asta dell'immobile.

La valutazione di base del valore bene viene effettuata attraverso la determinazione del suo più probabile valore di mercato, inteso come il più probabile controvalore in denaro con il quale può essere scambiato il bene oggetto di stima in un determinato mercato ed in un determinato periodo.

Ai sensi dell'art. 568 del c.p.c., come modificato dalla L. n. 132/2015, nella determinazione del valore di mercato occorre procedere:

« al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.»

Nel caso degli immobili oggetti della presente procedura, il dato che deve essere posto in evidenza è che si tratta di edifici di nuova costruzione che, ai fini dell'ottenimento della agibilità degli stessi, presentano tutti la necessità di compiere determinate opere di completamento e, in alcuni casi circoscritti, anche di piccoli interventi di risanamento conservativo. Questi interventi da eseguire sono diversificati per ciascuna unità immobiliare e, a solo titolo esemplificativo, vanno dal completamento degli impianti termici, mediante la dotazione del generatore termico e delle unità terminali, alla dotazione di alcune finiture e opere di pavimentazione esterna. Poiché i valori di mercato, acquisiti come riferimento per le presenti procedure estimative, si riferiscono ad immobili agibili, ne consegue che i costi delle opere di completamento e risanamento accennati, che sono stati distintamente computati a parte [1], trattandosi di costi che andranno a carico del futuro acquirente, dovranno essere – caso per caso - decurtati dai valori di mercato determinati.

[1] Si veda: TOMO II, Allegato 09, "FONTI DI RIFERIMENTO PER LE VALUTAZIONI ESTIMATIVE", Documento 09.03.





6.2.2 Stima del valore di mercati beni

6.2.2.1 Definizione dei lotti e Informazioni di riepilogo del bene oggetto di stima

Il compendio pignorato afferente alla presente procedura esecutiva, con riferimento alle valutazioni emerse in sede di trattazione del Punto 5 della presente Relazione Definitiva, prevede la creazione di **N. 10 LOTTI DI VENDITA** così composti:

▪ LOTTO 1 – Bene 1: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1777-S.1

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato dal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 a

▪ LOTTO 2 – Bene 1: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1777-S.2

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1777**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato dal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 a

▪ LOTTO 3 – Bene 2: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1778-S.1

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08;

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato dal 29/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

▪ LOTTO 4 – Bene 2: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1778-S.2

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1778**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato dal 29/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

▪ LOTTO 5 – Bene 3: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1779-S.1

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.



L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato Idal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

▪ **LOTTO 6 – Bene 3: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1779-S.2**

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1779**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato Idal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

▪ **LOTTO 7 – Bene 4: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1780-S.1**

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato Idal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

▪ **LOTTO 8 – Bene 4: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1780-S.2**

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1780**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08;

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato Idal 21/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

▪ **LOTTO 9 – Bene 5: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1781-S.1**

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **1**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato Idal 27/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

▪ **LOTTO 10 – Bene 5: Comune di Isca Sullo Ionio – F.24-P.1781-S.2**

Unità immobiliare riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di **Isca sullo Ionio (CZ)** al **Foglio 24**, particella **1781**, subalterno **2**, ubicato in **LOCALITA' LENZE n. SNC Piano T-1**, Zona censuaria **3**, categoria **A/3** (Abitazioni di tipo ordinario ed economico), classe **2**, Consistenza **5 vani**, superficie catastale totale **68 mq**, superficie catastale totale escluse aree scoperte **61 mq**, rendita euro 222,08.

L'immobile, per come sopra identificato, risulta essere intestato Idal 27/04/2011, con Diritto di Proprietà per la quota di 1/1

6.2.2.2 Metodi e criteri di stima

Il valore commerciale dell'immobile afferente al procedimento in oggetto viene determinato facendo riferimento ai seguenti metodi di valutazione:

- 1) metodo "comparativo diretto" [2], basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri beni simili di valore noto, recentemente interessati da operazioni di compravendita o attualmente offerti sul mercato [3];
- 2) il "metodo reddituale" di tipo indiretto, basato sul valore attuale dei redditi prodotti nel futuro dal bene, ottenuto capitalizzando il reddito attuale con un tasso corrente di mercato.

Per una valutazione quanto più attendibile del bene da stimare, in questa sede si procede alla determinazione del valore dell'immobile separatamente con ciascun dei due metodi elencati, per poi pervenire ad una valutazione finale calcolata come media aritmetica dei risultati forniti dai singoli metodi estimativi.

Si precisa che la stima viene effettuata, in entrambi i casi, partendo dalle seguenti ipotesi:

- gli immobili si considerano nella loro totalità;
- le indagini sul mercato immobiliare locale sono rappresentative della situazione esistente alla data di redazione della presente perizia, non potendosi comunque escludere che particolari eventi futuri, non valutabili né prevedibili allo stato attuale, possano modificare anche sensibilmente i parametri di riferimento utilizzati e, di conseguenza, determinare un differente valore complessivo del compendio.

6.2.2.3 Considerazioni sul mercato immobiliare locale

Per una corretta determinazione del valore del bene è necessario effettuare alcune considerazioni preliminari sul mercato immobiliare locale. I beni afferenti alla procedura esecutiva ricadono del Comune di Isca sullo Ionio (CZ) e sono localizzati in una zona balneare di particolare interesse.

L'andamento del mercato immobiliare a Isca sullo Ionio è caratterizzato da un aumento dei prezzi degli immobili in vendita, con un prezzo medio di € 870 al metro quadro a febbraio 2025, rispetto ai € 984 della media provinciale. Gli affitti, invece, hanno mostrato un aumento significativo, con un prezzo medio di € 15,68 mensili al metro quadro a febbraio 2025, rispetto ai € 8,15 della media provinciale. Questi dati indicano una tendenza di crescita nel mercato immobiliare della zona, con un aumento sia per la vendita che per l'affitto degli immobili [4].

6.2.2.4 Fonti di riferimento per l'analisi estimativa

Le fonti del mercato immobiliare utilizzate nella stima delle unità immobiliari oggetto di questa perizia sono sia di tipo diretto che indiretto. Le fonti dirette primarie o ufficiose forniscono indicazioni puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato (Contratti di compravendita, Offerte di vendita, Perizie giudiziarie, Valutazioni dell'Agenzia del Territorio, Testimoni privilegiati), mentre le fonti indirette secondarie o ufficiali, forniscono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori.

[2] Detto anche metodo di "stima sintetica".

[3] I parametri di comparazione possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, numero di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

[4] Dati acquisiti dal sito di Immobiliare.it al link: <https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/calabria/isca-sullo-ionio>.

Come fonti indirette in particolare si fa riferimento ai dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, che non sono altro che dei valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che, sulla base dell'esperienza di mercato, determinano i valori modali che vengono inseriti in apposite tabelle denominate "mercuriali".

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- 1) Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al Comune di Fossato Serralta (CZ) riferiti al II semestre 2022 [5];
- 2) Annunci pubblicati dalle locali Agenzie immobiliari con particolare attenzione agli avvisi relativi agli immobili siti nel comune in esame e in comuni limitrofi [6].

6.2.2.5 Metodo di stima "comparativo diretto"

La stima del valore di mercato del bene con questo procedimento, si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento scelto risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di immobili di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

Dalle analisi condotte sulle quotazioni correnti fornite dalla Banca Dati dell'OMI, per unità abitative affini a quelle in oggetto [7], si individuano gli intervalli di valore che caratterizzano il mercato delle compravendite locali riportati nella seguente tabella 3:

Tabella 3 – Valore medio di mercato delle quotazioni correnti fornite dalla Banca Dati dell'OMI

Tipologia	Stato Conservativo		Valore di Mercato (Euro/mq)
Ville e Villini	Normale	Min	930
		Max	1.100
VALORE MEDIO			1.015

Dalle ricerche condotte sulle quotazioni correnti del locale mercato immobiliare, per unità abitative affini a quelle in oggetto, si individuano, nella tabella 4 che segue i valori che caratterizzano il mercato locale [8]:

Tabella 4 – Valore medio di mercato su un campione di n. 5 unità affini

DESCRIZIONE	Stato Conservativo	Costo (Euro)	Superficie (mq)	Valore di Mercato (Euro/mq)
Unità 01	Normale	121.000,00	113,00	1.071
Unità 02	Normale	110.000,00	90,00	1.222
Unità 03	Normale	93.000,00	107,00	869
Unità 04	Normale	150.000,00	137,00	1.095
Unità 05	Normale	90.000,00	76,00	1.184
VALORE MEDIO DI MERCATO (in arrotondamento)				1.088

[5] Si veda: TOMO II, Allegato 09, "FONTI DI RIFERIMENTO PER LE VALUTAZIONI ESTIMATIVE", Documento 09.01.

[6] Ibidem, Documento 09.02.

[7] Ibidem, Documento 09.01.

[8] Ibidem, Documento 09.02.

Il valore medio unitario di mercato viene desunto dalla media aritmetica tra il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (tabella 3) il valore individuato con la ricerca presso le agenzie immobiliari (tabella 4):

$$(1.015 + 1.088) / 2 = 1.052 \text{ €/mq}$$

Il valore medio di mercato, ottenuto con il metodo comparativo, viene calcolato moltiplicando il valore medio unitario ricavato per la superficie commerciale già ottenuta nella tabella 2 del precedente paragrafo 3.2.3.5:

$$1.052 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq} = 94.680 \text{ €}$$

6.2.2.6 Metodo di stima "per capitalizzazione dei redditi"

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito bene immobiliare. Tale procedura di stima di tipo indiretto si elabora mediante l'attualizzazione della redditività netta, futura, ordinaria e prevedibile, calcolata in ragione di un numero di anni sufficientemente esteso o illimitato ad un saggio di capitalizzazione ragionevolmente indicato dal mercato o desunto da analisi economiche. In particolare, si applicano alle consistenze locabili i valori unitari di locazione riscontrati sul mercato, anch'essi opportunamente rettificati come esposto in precedenza per il metodo comparativo, capitalizzando il valore complessivo risultante con il tasso di redditività ritenuto remunerativo per la particolare destinazione d'uso del bene. La valutazione del saggio di capitalizzazione secondo la dottrina estimativa da anni tramite i più qualificati autori risulta contenuta in un intervallo tra 2-6% [9]. Seguendo specifiche tabelle che analizzano fattori ascendenti e discendenti per la particolare zona si è valutato un valore del saggio di capitalizzazione pari a 5% per la zona in esame. Inoltre, con riferimento ai seguenti prospetti si riporta il calcolo assumendo per i beni in esame canone locativo medio fornito dall'OMI.

Il canone locativo medio annuo unitario ricavato dalle indicazioni rilevate dalla banca dati dell'OMI, sui valori delle locazioni mensili, è dato dalla seguente espressione [10]:

$$(3,6+4,0) / 2] \times 12 \text{ mesi} = 45,60 \text{ (euro anno/mq)}$$

Moltiplicando tale valore ottenuto per la superficie commerciale, già ottenuta nella tabella 2 del precedente paragrafo 3.2.3.5, è possibile ricavare il Reddito netto Rn:

$$Rn = 45,60 \text{ (euro anno/mq)} \times 90 \text{ mq} = 4.104,00 \text{ (euro/anno)}$$

Conseguentemente, è possibile ricavare il Valore di Mercato tramite il metodo per capitalizzazione dei redditi (VMcr) con la seguente espressione:

$$VMcr = Rn/r = 4.104,00 \text{ €} / 0,05 = 82.080 \text{ €}$$

6.2.2.7 Stima del Valore di mercato degli immobili esegutati

La stima del valore dei beni nonché il suo valore complessivo si deduce dalla media aritmetica tra i valori ottenuti in precedenza mediante il Metodo di stima "comparativo diretto" (VMc) ed il Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi" (VMcr):

Determinazione del Valore di mercato dell'immobile esegutato

$VM = (VMc + VMcr) / 2 = (94.680 + 82.080) / 2 =$	€ 88.380
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ESECUTATO (in arrotondamento)	€ 88.400

[9] Cfr. F. Paglia, "La stima dei terreni e delle aree edificabili", EPC, 2008.

[10] Si veda: TOMO II, All. 09, op. cit., Documento 09.01.

6.2.2.8 Stima delle decurtazioni da applicare al Valore di Mercato

Il valore di mercato, per come stimato al precedente paragrafo 6.2.2.7, restituisce un valore che fa riferimento a edifici che sono agibili o, quantomeno, presunti tali.

Per le considerazioni già espresse nel paragrafo 6.2.2.1, poiché degli immobili oggetto della presente procedura necessitano sia di alcune opere di completamento e sia, in alcuni casi, anche di opere di risanamento conservativo, si rende necessario applicare al Valore di Mercato precedentemente stimato una decurtazione dei costi necessari per eseguire tali interventi, che resteranno a carico dell'acquirente per conseguire l'agibilità dei fabbricati.

I valori dei lavori da eseguire sono stati calcolati sulla base di specifici computi metrici estimativi [11] i cui prezzi presenti nei rispettivi quadri economici si considerano qui riportati in arrotondamento all'unità di euro e al netto di IVA e di ulteriori altri oneri. I valori delle decurtazioni, distinte per ciascun immobile, unitamente al Valore di Mercato sono state riepilogate nella seguente tabella 5:

Tabella 5 – Decurtazioni da applicare per le opere di completamento

Lotto N.	Identificativo Unità Immobiliare	Valore di Mercato	Valore della decurtazione per opere di completamento	Valore di Mercato decurtato
01	Bene 1: Foglio 24, Part. 1777, Sub. 1	88.400,00	16.000	72.400
02	Bene 1: Foglio 24, Part. 1777, Sub. 2		15.864	72.536
03	Bene 2: Foglio 24, Part. 1778, Sub. 1		16.788	71.612
04	Bene 2: Foglio 24, Part. 1778, Sub. 2		16.788	71.612
05	Bene 3: Foglio 24, Part. 1779, Sub. 1		16.584	71.816
06	Bene 3: Foglio 24, Part. 1779, Sub. 2		16.584	71.816
07	Bene 4: Foglio 24, Part. 1780, Sub. 1		5.868	82.532
08	Bene 4: Foglio 24, Part. 1780, Sub. 2		4.453	83.947
09	Bene 5: Foglio 24, Part. 1781, Sub. 1		21.690	66.710
10	Bene 5: Foglio 24, Part. 1781, Sub. 2		21.907	66.493

6.2.3 Stima dei valori a base d'asta degli immobili

Per la determinazione del prezzo base d'asta, al valore di mercato dei singoli immobili oggetto della presente procedura, per come calcolati al precedente paragrafo 6.2.2.8, si ritiene opportuna l'applicazione di un coefficiente riduttivo. Questo deve tenere conto dei seguenti fattori:

- criticità insite nelle valutazioni delle decurtazioni dei costi delle opere di completamento, per come evidenziate in precedenza;
- criticità legate ad altri fattori di rischio, che tengono in considerazione delle incertezze legate alla stabilità del mercato immobiliare del momento.

Sulla base dei fattori sopra evidenziati si ritiene che al Valore di mercato calcolato, si possa applicare un coefficiente riduttivo stimato pari a 0,95, i cui risultati sono riportati nella seguente tabella 6, **dove nell'ultima colonna sono evidenziati i prezzi a base d'asta:**

[11] Si veda: TOMO II, Allegato 09, "FONTI DI RIFERIMENTO PER LE VALUTAZIONI ESTIMATIVE", Documento 09.03.

Tabella 6 – Prezzo a base d'asta di ciascun Lotto

Lotto N.	Identificativo Unità Immobiliare	Valore di Mercato decurtato	Coefficiente riduttivo	Prezzo a base d'asta (In arrotondamento all'unità di €)
01	Bene 1: Foglio 24, Part. 1777, Sub. 1	72.400	0,95	68.780
02	Bene 1: Foglio 24, Part. 1777, Sub. 2	72.536		68.909
03	Bene 2: Foglio 24, Part. 1778, Sub. 1	71.612		68.031
04	Bene 2: Foglio 24, Part. 1778, Sub. 2	71.612		68.031
05	Bene 3: Foglio 24, Part. 1779, Sub. 1	71.816		68.225
06	Bene 3: Foglio 24, Part. 1779, Sub. 2	71.816		68.225
07	Bene 4: Foglio 24, Part. 1780, Sub. 1	82.532		78.405
08	Bene 4: Foglio 24, Part. 1780, Sub. 2	83.947		79.750
09	Bene 5: Foglio 24, Part. 1781, Sub. 1	66.710		63.375
10	Bene 5: Foglio 24, Part. 1781, Sub. 2	66.493		63.168



7 QUESITO N. 5

7.1 Testo del quesito

"al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati"

7.2 Risposta al quesito

Il compendio oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è composto da n. 5 beni, consistenti in 5 edifici ad uso residenziale, completi di corti di uso esclusivo, ciascuno dei quali è composto da n. 2 distinte unità immobiliari, funzionalmente indipendenti e con accessi ed impianti autonomi, sviluppando così un totale di n. 10 unità immobiliari.

In esito all'attento studio degli atti di causa, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche, edilizie e catastali dello stato di fatto dei luoghi, nonché, in considerazione della tipologia, consistenza e caratteristiche specifiche degli immobili facenti parte del compendio pignorato della presente procedura, **si ritiene che, al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita, si possano agevolmente formare n. 10 lotti separati di vendita.**

La definizione di tali lotti, completa delle informazioni di riepilogo di ciascuno di essi, è stata oggetto di trattazione nel precedente paragrafo 6.2.2.1 in risposta al Quesito N. 4, a cui si rimanda per gli approfondimenti.





8 QUESITO N. 6

8.1 Testo del quesito

"in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali congruagli"

8.2 Risposta al quesito

I beni facenti parte del compendio pignorato sono tutti di proprietà esclusiva.

Conseguentemente, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, con l'eventuale predisposizione di un progetto di massima con eventuali congruagli, non è un'azione richiesta.





9 QUESITO N. 7

9.1 Testo del quesito

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

9.2 Risposta al quesito

9.2.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Non sono state rilevate domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

9.2.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Non sono stati rilevati gravami o oneri derivanti da convenzioni che resteranno a carico dell'acquirente.

9.2.3 Formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale

Nessuno.

9.2.4 Vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica [1] risulta che i terreni, delle unità immobiliari oggetto della presente procedura e identificate in Catasto Terreni nel Comune di Isca Sullo Ionio, al Foglio 24, Particelle 1777, 1778, 1779, 1780 e 1781, nell'ambito del Piano Regolatore Generale [2] in zona T.C.2, definita come "Turistica Completamento Ammesso".

In particolare, emerge che i terreni delle particelle su menzionate:

[1] Si veda: TOMO II, All. 05, op. cit., Documento 05.02.

[2] Piano Regolatore Generale del Comune di Isca Sullo Ionio approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n. 478 del 05.08.1985.



- Sono state oggetto di edificazione e sono identificabili come corte di fabbricati residenziali;
- Non ricadono nell'elenco definitivo del catasto incendi, ai sensi della Legge 353/2000, verificatesi nell'anno 2021;
- Sono soggette a vincolo paesaggistico, normato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., art. 142 comma 1, lettera a) aree di costa;
- Sono sottoposte a vincolo Idraulico PAI.

9.2.5 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastali

Nessuno.

9.2.6 Vincoli connessi con il carattere storico artistico del bene

Nessuno.

9.2.7 Informazioni su eventuali spese condominiali

Dalle indagini esperite, non risulta alcun condominio costituito.



10 QUESITO N. 8

10.1 Testo del quesito

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

10.2 Risposta al quesito

Dagli accertamenti svolti presso il portale sugli Usi Civici della Regione Calabria [1], con particolare riguardo all'esame del "Registro generale degli usi civici della Regione Calabria" [2] aggiornato al 1° dicembre 2025, nonché, in relazione alla presenza di Usi Civici nel Certificato di Destinazione Urbanistica [3], in cui si attesta:

«l'insussistenza agli atti del comune di ricognizioni utili a certificare la sussistenza o meno di tali gravami sulle particelle interessate»

risulta che le aree su cui ricadono i beni oggetto della presente procedura non sono gravate da alcun censo, livello o uso civico. Pertanto, si ritiene che allo stato attuale delle conoscenze disponibili possano considerarsi liberi da tali pesi.



- [1] Si veda il sito "Piattaforma terre civiche", accessibile al seguente link: <https://www.regione.calabria.it/energia-ambiente-ed-agricoltura/usi-civici/piattaforma-terre-civiche/>
- [2] Si veda il documento scaricabile al seguente link <https://www.regione.calabria.it/wp-content/uploads/2025/12/Estratto-tabellare-aggiornato-al-01-12-2025.pdf>
- [3] Si veda: TOMO II, All. 05, op. cit., Documento 05.02.

Pagina 34/45





11 QUESITO N. 9

11.1 Testo del quesito

"la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; collaborando anche con il Custode ai fini dell'accertamento delle condizioni di cui alla Circolare 23.02.21 in materia di edilizia convenzionata e agevolata"



11.2 Risposta al quesito



11.2.1 Inquadramento urbanistico-edilizio dei beni, titoli edilizi e accatastamento.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica [1] risulta che i terreni, delle unità immobiliari oggetto della presente procedura e identificate in Catasto Terreni nel Comune di Isca Sullo Ionio, al Foglio 24, Particelle 1777, 1778, 1779, 1780 e 1781, nell'ambito del Piano Regolatore Generale [2] in zona T.C.2, definita come "Turistica Completamento Ammesso".

In particolare, emerge che i terreni delle particelle su menzionate:

- Sono state oggetto di edificazione e sono identificabili come corte di fabbricati residenziali;
- Non ricadono nell'elenco definitivo del catasto incendi, ai sensi della Legge 353/2000, verificatesi nell'anno 2021;
- Sono soggette a vincolo paesaggistico, normato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., art. 142 comma 1, lettera a) aree di costa;
- Sono sottoposte a vincolo Idraulico PAI.

Dalle indagini amministrative compiute dallo scrivente in sede di istanza formale di accesso agli atti [3] emerge che [4]:

- La realizzazione dei fabbricati è stata autorizzata con Permesso di Costruire N. 16 del 02.10.2008;
- Il fascicolo della pratica edilizia correlata a tale titolo abilitativo non è più reperibile. Pertanto, non si dispone dell'atto amministrativo originale, né degli allegati tecnici o di altra documentazione corredo, tra cui il Progetto Architettonico delle opere;
- Previa ricerca presso il progettista delle opere, è stato possibile recuperare solo una parte della documentazione amministrativa di cui al punto precedente, consistente essenzialmente nei seguenti atti:

[1] Si veda: TOMO II, All. 05, op. cit., Documento 05.02.

[2] Piano Regolatore Generale del Comune di Isca Sullo Ionio approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n. 478 del 05.08.1985.

[3] Si veda: TOMO II, All. 01, op. cit., Comunicazione 01.04.

[4] Si veda: TOMO II, All. 05, op. cit., Documento 05.01.



- Denuncia al Genio Civile del progetto strutturale;
- Comunicazione di inizio lavori;
- Proroga del Permesso di Costruire.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Servizio Catasto dell'Agenzia delle Entrate risulta che i fabbricati sono stati denunciati in catasto in data 21/04/2011.

11.2.2 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia

Ai fini della verifica della regolarità urbanistico-edilizia, si evidenzia che la comparazione tra Stato di Fatto dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo del 18.07.2025, e Stato di Progetto assentito con Permesso di Costruire N. 16 del 02.10.2008, viene qui eseguita con riferimento ai soli elaborati del Progetto Strutturale in quanto, come anticipato al precedente paragrafo 11.2.2, presso l'archivio comunale è stato possibile reperire solo una parte della documentazione relativa al titolo edilizio abilitativo [5].

Conseguentemente, è possibile fare un confronto solo su geometria, dimensioni e tipologia delle parti strutturali, al netto quindi di altre informazioni rilevabili solo sul Progetto Architettonico, quali ad esempio, le caratteristiche de prospetti e delle aperture ivi presenti; la su suddivisione funzionale dei vani, ecc.. Informazioni queste ultime che, in via indiretta, possono essere comunque parzialmente desunte da una verifica incrociata con quanto rilevabile nelle planimetrie catastali.

Dal confronto sopra menzionato non sono state rilevate difformità.

Pertanto, sulla base delle informazioni disponibili al momento, si ritiene di poter dedurre che gli immobili oggetto della presente procedura posseggano la regolarità urbanistico-edilizia.

11.2.3 Verifica della regolarità catastale

Dalla verifica della corrispondenza tra lo Stato di Fatto dei luoghi e le planimetrie catastali attualmente in atti presso l'Ex Agenzia del Territorio (ora Agenzie delle Entrate), non sono state riscontrate difformità [6].

Pertanto, per gli immobili facenti parte del compendio pignorato, possiedono la conformità catastale.

11.2.4 Verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Dalle verifiche tecnico-amministrative effettuate, il C.T.U. rileva che per tutti gli immobili facenti parte del compendio pignorato, **non sono state rilasciate dichiarazioni in merito all'agibilità degli stessi.**

In ogni caso, è da segnalare che gli immobili oggetto della presente procedura necessitano di alcune piccole opere di completamento e finitura, oltre che piccoli interventi di risanamento conservativo su parti di intonaco ammalorato. Inoltre, gli impianti termici, salvo che in due immobili, sono presenti solo a livello di rete di distribuzione del fluido termovettore e risultano privi del generatore termico e delle unità terminali.

Conseguentemente, **allo stato attuale, non sussistono i requisiti minimi di legge previsti per il rilascio della dichiarazione di agibilità.** Requisiti che, comunque, risultano conseguibili previo completamento delle opere indicate.

[5] Si veda: TOMO II, op. cit., Allegato 07 – ELABORAZIONI GRAFICHE, Elaborato 07.02.

[6] *Ibidem*, Elaborato 07.03.

11.2.5 Verifica dell'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178

Dalle indagini che è stato possibile esperire al momento in cui si scrive, nonché sulla base delle informazioni attualmente disponibili in atti, non è emerso alcun dato che potesse ricondurre alla sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178, ossia di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.



12 QUESITO N. 10

12.1 Testo del quesito

"in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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"

12.2 Risposta al quesito

In coerenza alle considerazioni sviluppate in risposta al precedente Quesito N. 9, allo stato attuale delle conoscenze disponibili sugli immobili oggetto della presente procedura, **non si rilevano elementi informativi che, in modo oggettivo, possano attestare la presenza di opere abusive.**





13 QUESITO N. 11

13.1 Testo del quesito

"la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pre-tassato di € 200,00"

13.2 Risposta al quesito

13.2.1 La verifica degli impianti esistenti, con riferimento alla situazione energetica

In data 18/07/2025 [1], in sede di accesso agli immobili del compendio pignorato, lo scrivente ha eseguito il previsto sopralluogo che – ai fini della certificazione energetica – è obbligatorio ai sensi di legge [2], durante il quale sono stati eseguiti i rilievi e la raccolta dei dati delle caratteristiche energetiche ed impiantistiche di ciascun edificio. Da tali indagini è emerso che tutte le unità immobiliari oggetto della presente procedura presentano le seguenti caratteristiche impiantistiche comuni:

- sono dotate dei seguenti impianti tecnologici:
 - impianto idrico e fognario;
 - impianto elettrico, limitatamente alla presenza delle linee di distribuzione;
 - impianto gas;
 - impianto di riscaldamento del tipo idronico, limitatamente alla presenza della rete di distribuzione del fluido termovettore;
- non sono dotati di:
 - impianti per lo sfruttamento di energie rinnovabili;
 - **certificazione e documentazione tecnico-amministrativa in materia di installazione impianti ai sensi del D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37;**
 - **certificazione energetica.**

Rispetto alle dotazioni comuni sopra descritte, negli impianti termici delle due unità immobiliari identificate rispettivamente al F.24-P.1780S.1 e 2, sono presenti anche le unità terminali, rappresentati da radiatori del tipo in alluminio.

[1] Si veda: TOMO II, Allegato 02 "Verballi".

[2] Nell'articolo 3 del d.m. 26 giugno 2015, al punto 6 si legge:

« In ogni caso, il soggetto abilitato che redige l'APE [...] deve effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione, al fine di reperire e verificare i dati necessari alla sua predisposizione. »



13.2.2 Rilascio di A.P.E. (Attestati Prestazione Energetica)

In data 13/03/2026, lo scrivente ha provveduto a redigere n. 10 Attestati di Prestazione [3] e, contestualmente, ad emettere i relativi cedolini, validi per gli annunci di vendita immobiliare [4].

Sempre in data 13/03/2026, in adempimento a quanto previsto dalla legge in materia di certificazione energetica degli edifici, lo scrivente ha provveduto ad effettuare la trasmissione degli A.P.E. presso il competente ufficio regionale, tramite il portale telematico "Sistema Informativo APE CALABRIA" [5].

Gli A.P.E. di ciascuna unità immobiliare, con i rispettivi codici identificativi registrati, data di validità e classe energetica, sono riportati nella seguente tabella 6.

Tabella 6 – APE delle Unità Immobiliari oggetto della presente procedura

N.	Identificativo Unità Immobiliare	Codice identificativo	Validità	Classe Energetica
01	Bene 1: Foglio 24, Part. 1777, Sub. 1	20260313-079063-53264	13/03/2036	G
02	Bene 1: Foglio 24, Part. 1777, Sub. 2	20260313-079063-53265	13/03/2036	G
03	Bene 2: Foglio 24, Part. 1778, Sub. 1	20260313-079063-53268	13/03/2036	G
04	Bene 2: Foglio 24, Part. 1778, Sub. 2	20260313-079063-53269	13/03/2036	G
05	Bene 3: Foglio 24, Part. 1779, Sub. 1	20260313-079063-53272	13/03/2036	G
06	Bene 3: Foglio 24, Part. 1779, Sub. 2	20260313-079063-53274	13/03/2036	G
07	Bene 4: Foglio 24, Part. 1780, Sub. 1	20260313-079063-53277	13/03/2036	G
08	Bene 4: Foglio 24, Part. 1780, Sub. 2	20260313-079063-53278	13/03/2036	G
09	Bene 5: Foglio 24, Part. 1781, Sub. 1	20260313-079063-53279	13/03/2036	G
10	Bene 5: Foglio 24, Part. 1781, Sub. 2	20260313-079063-53280	13/03/2036	G

[3] Si veda: TOMO II, Allegato 08 "Attestati di Prestazione Energetica".

[4] *Ibidem*.

[5] Il portale del sistema APE CALABRIA è accessibile al seguente link: <https://www.apecalabria.enea.it/>



14 CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., in conclusione, ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto disposto e richiesto, rassegna la presente relazione definitiva di Consulenza Tecnica di Ufficio, comprensiva degli allegati, rimanendo a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.



Lamezia Terme, lì 17/03/2026.

Con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Eugenio D'AUDINO





15 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 01 – COMUNICAZIONI DELLA C.T.U.



ALLEGATO 02 – VERBALI

ALLEGATO 03 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO 04 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE



ALLEGATO 05 – DOCUMENTAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

ALLEGATO 06 – DOCUMENTAZIONE NOTARILE



ALLEGATO 07 – ELABORAZIONI GRAFICHE

ALLEGATO 08 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



ALLEGATO 09 – FONTI ESTIMATIVE

