TRIBUNALE ORDINARIO DI CATANZARO

SEZIONE PRIMA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.ESPR. 103/2021

G.E. DOTT.SSA CHIARA DI CREDICO

CREDITORE PROCEDENTE:

BELVEDERE SPV SRL PER MEZZO DELLA PROCURATRICE SPECIALE **BAYVIEW ITALIA SRL** - CON GLI AVV.TI EMILIO MARTUCCI E GIUSEPPE LE FOSSE

DEBITORE ESECUTATO:

[redacted]

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

INDICE

1. Premessa **3**

2. Analisi dei documenti depositati art. 567 **8**

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI "*DUE DILIGENCE*"

3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni siti nel comune di GUARDAVALLE **10**

3.1 Dati catastali dei beni 10

3.2 Descrizione dei beni 20

3.3 L'eventuale sussistenza delle condizioni di edilizia convenzionata o agevolata dei beni 36

4. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni siti nel comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO **37**

4.1 Dati catastali dei beni 37

4.2 Descrizione dei beni 39

5. Risposta al 2° punto del quesito riguardante il titolo di proprietà **43**

6. Risposta al 3° punto del quesito riguardante lo stato di possesso **44**

7. Risposta al 5° punto del quesito riguardante la formazione di lotti separati **45**

8. Risposta al 6° punto del quesito riguardante la predisposizione progetto di massima di divisione **46**

9. Risposta al 7° punto del quesito riguardante l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente **47**

10. Risposta al 8° punto del quesito riguardante la verifica che il bene sia gravato da censo, livello o uso civico **49**

11 Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia e urbanistica dei beni **50**

11.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel comune di GUARDAVALLE 50

11.2 Regolarità edilizia dei beni ubicati nel Comune di GUARDAVALLE 50

11.3 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO 53

12. Risposta al 10° punto del quesito riguardante la presenza di opere abusive **54**

13. Risposta al 11° punto del quesito riguardante la verifica degli impianti esistenti – A.P.E. **55**

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI "STIMA"

14. Risposta al 4° punto del quesito riguardante il criterio di stima **58**

14.1 Criterio di stima dei fabbricati 60

14.2 Criterio di stima dei terreni agricoli 66

14.3 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel comune di GUARDAVALLE 72

14.4 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO 83

16. Conclusioni **86**

SEZIONE 3 – ALLEGATI

Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di GUARDAVALLE

Allegato 3 - Documentazione estratta presso il Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 5 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 6 - Estratti notarili

Allegato 7 - Dossier fotografico

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Allegato 8 - Elaborati grafici

Allegato 9 - Quotazioni immobiliari

Allegato 10 - A.P.E.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo ISABELLO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro con il n.2182 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catanzaro con il n.2158, avente studio in Catanzaro al vico I° Crotone n.21, C.F. SBLDNL77R21C352A e P.IVA 03094940792, ha ricevuto in data 21/04/2026 incarico dal Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa Chiara DI CREDICO**, di redigere relazione (i.e. aggiornamento di perizia di stima redatta da altro consulente) quale esperto in materia di valutazioni sui beni oggetto del procedimento n.103/2021 R.G.ESPR., nonché per rispondere in merito agli aspetti di "*due diligence*" previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile.

È stato nominato Custode Giudiziario l'**Avv. Claudia CONSARINO**.

In particolare è stato posto allo scrivente il seguente quesito:

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

1) ***l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n.17 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);***
2) ***il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;***
3) ***lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare, se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;***
4) ***il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n. 132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);***
5) ***al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;***
6) ***in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali 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;***

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

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.***

Il Giudice dell'Esecuzione:

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

- *Dispone che l'esperto e il custode trasmettano via PEC formale atto di accettazione con firma digitale entro 7 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, avvisando che in mancanza si intenderà rinunciato l'incarico e si procederà alla sostituzione del professionista, salvo eventuale giustificazione documentata.*

L'accettazione dell'incarico è stata formalizzata in data 21/04/2026 mediante trasmissione telematica di atto di accettazione.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito recandosi presso i beni oggetto di pignoramento, previo accordo con il Custode Giudiziario. Il Custode è risultato in possesso delle chiavi del bene abitazione, essendo stato effettuato nelle precedenti operazioni peritali l'accesso forzoso all'immobile; l'accesso ad altro bene, costituito da magazzino, è stato consentito dal figlio dell'esecutata per tramite del suo attuale detentore.

- **1° sopralluogo** - In data *13/05/2026* alle ore **9:30** lo scrivente si è recato in sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione siti nel comune di comune di Guardavalle alla via Antonino Giordano n.94. Il sopralluogo è avvenuto alla presenza di:
  - ✓ *Avv. Claudia CONSARINO in qualità di custode Giudiziario*
  - ✓ [redacted] *qualità di figlio dell'esecutata che ha consentito l'accesso ai beni*
  - ✓ [redacted] *detentore del bene posto al piano terra*
  - ✓ *Rappresentanza della Forza Pubblica (Carabinieri di Guardavalle) nella persona del* [redacted]
  - ✓ [redacted] *n qualità di ausiliario dell'Esperto Stimatore*

  Si è proce uto con r evo metrico e fotografico delle unità immobiliari.

  Si è altresì proceduto, unitamente al solo Custode Giudiziario, al sopralluogo presso il terreno sito in Santa Caterina dello Ionio.

  Al termine del sopralluogo (ore **10:55**) è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla presente relazione tecnica (*Allegato 1*).

<u>In data 26/05/2026 è stata depositata nel fascicolo telematico la Relazione preliminare.</u>

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

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

- ✓ *Comune di Guardavalle – Settore Urbanistica*

  In data 22/04/2026, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (codice univoco SUE n.4161 del 22/04/2026). In data 28/05/2026 è stato rilasciato il certificato n.13 del 21/05/2026.

- ✓ *Comune di Guardavalle – Ufficio Tecnico*

  In data 22/04/2026 è stata inoltrata a mezzo PEC la richiesta di accesso atti acquisita al protocollo n.3402 del 23/04/2026. L'ufficio ha riscontrato con nota protocollo n.4443 del 28/05/2026.

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

- ✓ *Comune di Santa Caterina dello Ionio – Settore Urbanistica*

  In data 23/04/2026, è stata inoltrata a mezzo portale SUE la richiesta certificato di destinazione urbanistica (codice univoco SUE n.4163 del 23/04/2026). In data 13/05/2026 è stato rilasciato il certificato del 06/05/2026

La documentazione estratta presso il *Comune di Santa Caterina dello Ionio* è riportata nell'*Allegato 3*.

- ✓ *Agenzia delle Entrate (servizi catastali)*
  - In data 21/04/2026, 22/04/2026, 23/04/2026 05/05/2026, 11/05/2026, 15/05/2026 e 20/05/2026 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER[1], al fine di estrarre documentazione catastale.
  - In data 06/05/2026 è stata depositata istanza di inserimento planimetria, acquisita al protocollo n.52835 del 06/05/2026; l'istanza è stata accolta.

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

- ✓ *Agenzia delle Entrate (servizi contratti) – Ufficio Territoriale di Catanzaro*
  - In data 22/04/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta informazioni contratti acquisita in pari data al protocollo dell'agenzia n.47232. L'Agenzia ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.48859 del 27/04/2026.
  - In data 22/04/2026 lo scrivente ha effettuato consultazione telematica a mezzo SISTER, al fine di effettuare ispezioni ipotecarie.

La documentazione estratta presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare* è riportata nell'*Allegato 5*.

- ✓ *Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro*

  In data 06/05/2026, è stata inoltrata richiesta copia dei seguenti atti:

  - Donazione repertorio n.73600 del 24/01/1960 – Notaio Felice SCALFARO

  L'atto richiesto è stato inoltrato in data 15/05/2026.

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

In data 21/05/2026 lo scrivente si è recato presso l'archivio al fine di consultare ed estrarre copia dell'atto del 01/02/1948 per Notaio Vincenzo GALLELLI.

La documentazione estratta presso *Notai* è riportata nell'*Allegato 6*.

- ✓ *Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica*

  In data 22/04/2026, è stata inoltrata a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti per verifica esistenza A.P.E.. Il settore ha riscontrato la richiesta con nota protocollo n.33042 del 23/04/2026.

La documentazione estratta presso la *Regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico – Attività Produttive - Settore Politiche energetiche ed efficienza energetica* è riportata nell'*Allegato 10*

Tutto ciò premesso, lo scrivente presenta le proprie conclusioni.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

- ✓ Per quanto riguarda il Servizio di Pubblicità Immobiliare:

  È presente la Certificazione Notarile Sostitutiva del Notaio Viviana FREDIANI (*Allegato 6*), sede in Alba, inerente alle formalità a carico dell'esecutata a tutto il 17/11/2021.

  In essa sono riportate le seguenti formalità inerenti ai beni pignorati ubicati in Guardavalle e Santa Caterina dello Ionio:

  - ❖ IPOTECA GIUDIZIALE (per complessivi € 250.000,00 di cui € 213.467,13 per capitale) iscritta a Catanzaro il 20/01/2009 ai numeri 105/782 **a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA** e [redacted] **esecutata)** gravante sui seguenti immobili:
    - Guardavalle, foglio 30, particella 288
    - Santa Caterina dello Ionio, foglio 27, particella 209
  - ❖ IPOTECA GIUDIZIALE (per complessivi € 150.000,00 di cui € 28.826,86 per capitale) iscritta a Catanzaro il 20/01/2009 ai numeri 106/783 **a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA** e [redacted] **(esecutata)** gravante sui seguenti immobili:
    - Guardavalle, foglio 30, particella 288
    - Santa Caterina dello Ionio, foglio 27, particella 209
  - ❖ IPOTECA GIUDIZIALE (per complessivi € 440.000,00 di cui € 220.018,88 per capitale) iscritta a Catanzaro il 29/04/2010 ai numeri 1194/6786 **a favore di BANCA VANDICHIANA CREDITO COOPERATIVO TOSCO UMBRO SOC. COOP.** e [redacted] **(esecutata)** gravante sui seguenti immobili:
    - Guardavalle, foglio 30, particella 288
    - Santa Caterina dello Ionio, foglio 27, particella 209
  - ❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Catanzaro il 24/09/2021 ai numeri 11007/13232 **a favore di BEL VEDERE SPV S.R.L.** e **contro** [redacted] **(esecutata)** gravante sui seguenti immobili:
    - Guardavalle, foglio 30, particella 288
    - Santa Caterina dello Ionio, foglio 27, particella 209
  - ❖ Nella relazione viene precisato che a nome dell'esecutata risultano gravami cancellati o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati.
- ✓ Per quanto riguarda i Servizi Catastali, la succitata certificazione è attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 comma 2° c.p.c.).

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

SEZIONE 1 – RELAZIONE DI "*DUE DILIGENCE*"

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

3. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni siti nel Comune di GUARDAVALLE

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

A seguito del sopralluogo effettuato e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del bene.

Per maggiori dettegli si rimanda al *Dossier Fotografico* (*Allegato 7*) ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- *TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE 1*
- *TAVOLA 3 – RILIEVO BENE 1*
- *TAVOLA 4 – RILIEVO BENE 2*
- *TAVOLA 7 - CONNESSIONI*

3.1 Dati catastali dei beni

Come risultante dalla documentazione in atti e con riferimento allo stralcio di mappa n.30, riportato in **Figura 1**, il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è sito nel comune di Guardavalle e risultava catastalmente censito nel modo seguente:

foglio 30, particella 288, categoria A/6, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 56 mq (totale escluso aree scoperte 55 mq) - Via Giordano Alfonso n. 70, piano 1-2.

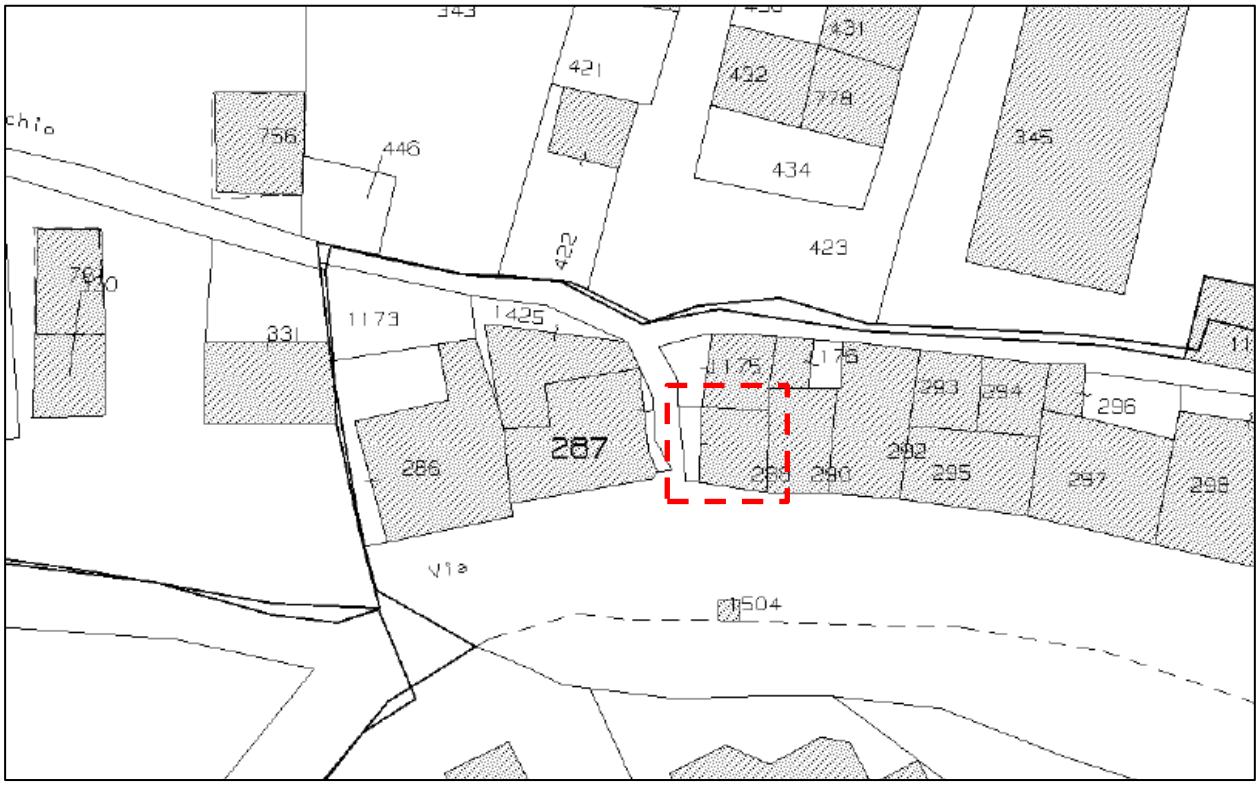


Figura 1 – Stralcio foglio mappa WEGIS n.30 - Guardavalle

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

In relazione agli identificativi catastali occorre precisare quanto segue.

Nell'istanza di vendita, tra gli altri beni, viene indicato il seguente:

diritto di piena proprietà per l'intero, Comune di Guardavalle (CZ), Catasto Fabbricati, ***Fg 30, mapp 288****, z.c. 1, cat. A/6, classe 4, consistenza vani 2,5, superficie catastale 56 m², totale escluso aree scoperte 55 m², rendita catastale Euro 30,99, Via Giordano Alfonso n. 70, piano 1-2.*

Dalla relazione notarile a firma del Notaio Viviana FREDIANA, in relazione al suddetto immobile viene precisato quanto segue:

Il bene NCEU fg. 30 part. 288 è stato originato in data anteriore all'impianto meccanografico del 30 giugno 1987 e risulta edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 30 part. 288 ente urbano di mq. 38. Da una ricerca ai microfilm del Catasto l'immobile risultava già esistere dall'impianto del Catasto (indicativamente fine '800 - inizio '900), censito come A/6 di vani 2,5 piano T-1-2.

L'immobile di cui trattasi si trova adiacente (separato solamente dalla scalinata) al fabbricato di cui all'immobile descritto al punto 1 e quindi potrebbe presentare le stesse problematiche sopra esposte relativamente ai piani. Non essendo accatastato con subalterni, si presume trattarsi di fabbricato cielo/terra:

- *nella provenienza rintracciata si parla di casa composta di un vano adibito a magazzino al piano T con soprastante primo piano adibito a cucina coperta da tegole;*
- *la planimetria catastale recuperata raffigura presumibilmente il piano 1 e il piano 2, come si evince dall'ingresso al piano 1 che avviene dalla scala laterale;*
- *dalle immagini Google Maps rilevate il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra (piano T-1-2-3).*
- *si presume che il dato catastale sopra riportato riguardi l'intero fabbricato, catastalmente mai aggiornato.*

Il precedente consulente ha proceduto ad un aggiornamento della planimetria catastale e con variazione in soppressione del 21/04/2022, pratica n. CZ0028608, in atti dal 22/04/2022 - AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.28608.1/2022) ha generato il seguente subalterno 1:

foglio 30, particella 288, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq (totale escluso aree scoperte 87 mq) – Traversa VI di via Antonino Giordano snc, piano 1-2-3.

Dallo studio della suddetta documentazione ed a valle del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha riscontrato una serie di discrasie meritevoli di approfondimento.

Come già rilevato nella relazione notarile e come risultante dalla relativa visura storica (della quale uno stralcio è riportato in **Figura 2**), l'originaria particella 288, sin dall'impianto meccanografico risultava costituita da tre livelli di piano (i.e. piano terra, primo e secondo).

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

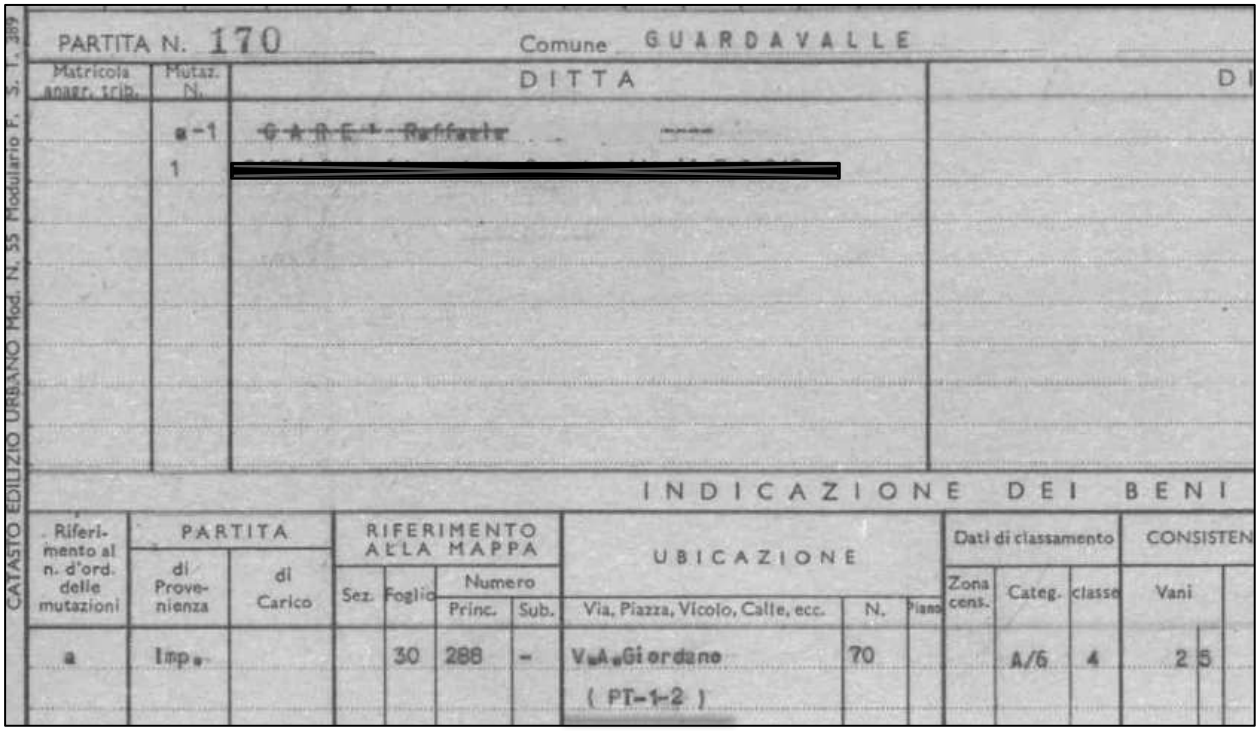
Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

dall'impianto al 09/09/2013 **Immobile attuale** Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)** Foglio **30** Particella **288** VIA GIORDANO ALFONSO n. 70 Piano PT - 1 - 2 Partita: **170**	Impianto meccanografico del 30/06/1987
dal 09/09/2013 al 22/04/2022 **Immobile attuale** Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)** Foglio **30** Particella **288** VIA GIORDANO ALFONSO n. 70 Piano 1 - 2	VARIAZIONE del 09/09/2013 Pratica n. CZ0107273 in atti dal 09/09/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 26485.1/2013)

Figura 2 – Stralcio visura storica particella 288

Successivamente con variazione del 09/09/2013, G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE[2] (n. 26485.1/2013), l'ufficio, commettendo un errore che si espliciterà a breve, ha proceduto ad una rettifica dei piani escludendo il piano terra.

Che l'ufficio abbia commesso un errore è desumibile dalla consultazione del microfilm afferente alla partita 170 (stralcio in **Figura 3**), dal quale risulta chiaramente che la particella 288 si sviluppava su tre livelli (i.e. piano terra, primo e secondo).



CATASTO EDILIZIO URBANO Mod. N. 55 Modulario F. S. 1. 389

PARTITA N. 170 Comune GUARDAVALLE

Matricola anagr. trib.	Mutaz. N.	DITTA	DI
	a-1	~~G A R E T - Raffaele~~	
	1	[redacted]	

INDICAZIONE DEI BENI

Riferimento al n. d'ord. delle mutazioni	PARTITA di Provenienza	PARTITA di Carico	RIFERIMENTO ALLA MAPPA Sez.	Foglio	Numero Princ.	Sub.	UBICAZIONE Via, Piazza, Vicolo, Calle, ecc.	N.	Piano	Dati di classamento Zona cens.	Categ.	classe	CONSISTEN Vani	
a	Imp.			30	288	-	V.A.Giordano (PT-1-2)	70			A/6	4	2	5

Figura 3 - Stralcio microfilm partita 170 – Indicazione dei beni

Sempre dal suddetto microfilm (stralcio in **Figura 4**) è desumibile che il bene è pervenuto all'odierna esecutata a mezzo atto di Donazione repertorio n.76300 del 24/01/1966 per Notaio Felice SCALFARO.

[2] La dicitura "GAF codifica piano incoerente" individua una sorta di "procedura" attraverso cui viene posto in essere una correzione/intervento d'ufficio.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

1 schede di cui questa è la: PARTITA N. 170

CAUSE ED ESTREMI DELLE MUTAZIONI

Numero progr.	ATTI E DOCUMENTI GIUSTIFICATIVI: NOTA di voltura o di variazione		DECRETO del Giudice		ALTRE INDICAZIONI
	Numero	Data	Numero	Data	
0					Impianto dello schedario
1	455/66	12-4-66			Donazione in data 24-1-960, atto n.76300 notaio Felice Scalfaro in Catanzaro, ivi registrato il 12-2-966 al n.759.

CARE? Gesualda

IZIONE DEI BENI LIBRO FONDIARIO

Figura 4 - Stralcio microfilm partita 170 – Provenienza dei beni

Nel suddetto atto il bene viene descritto nel modo seguente:

> *casa sita in abitato di Guardavalle alla contrada Patella vi via Antonino Giordano, composta da un vano a pianterreno ed altro soprastante al primo piano altro al secondo piano ed altro a terzo piano adibito a cucina coperta a tegole; il vano a pianterreno è abitato a magazzino. Detta casa limita con [redacted] con strada provinciale ed è riportata in catasto alla partita 170 foglio 3 particella 288 in testa ai donanti.*

Appare evidente come già all'epoca del passaggio di proprietà in favore dell'odierna esecutata, la particella 288 fosse costituita da quattro livelli (piani terra, primo, secondo e terzo) ed il piano terra fosse adibito a magazzino (come risultante all'attualità).

Tale conformazione di livelli di piano è perfettamente coerente con quanto riscontrabile all'attualità ed accertato *de visu* in sede di sopralluogo.

Alla luce di quanto precede, lo scrivente ha inteso effettuare l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e visionare la busta afferente alla partita 170, considerato che la planimetria catastale della particella 288 presente nell'archivio telematico dell'Agenzia (**Figura 5**) risultava costituita da soli due livelli di piano (i.e. piano primo e secondo).

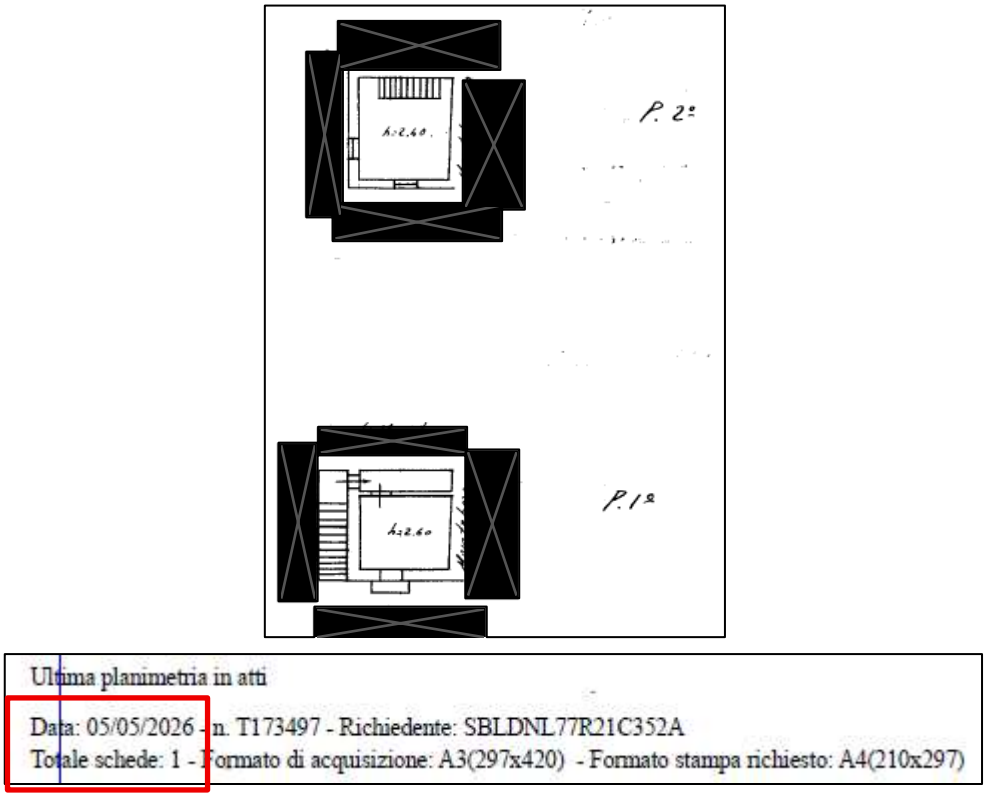


Figura 5 – Stralcio planimetria catastale particella 288

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Dalla visione della suddetta busta è stato appurato come la planimetria catastale della particella 288 fosse costituita da due schede distinte: una afferente al piano terra (non rasterizzata e dunque non presente nell'archivio digitale) e l'altra (unica presente nell'archivio telematico) afferente ai piani primo e secondo.
Tale circostanza spiega l'errore commesso dall'ufficio e di cui si è detto in precedenza circa la rettifica dei livelli di piano: essendo presente nell'archivio digitale una sola scheda di planimetria catastale, ovvero quella afferente ai piani primo e secondo, l'ufficio ha ritenuto incoerente il piano terra e lo ha eliminato (cfr. la variazione del 09/09/2013).
Preso atto di quanto sopra lo scrivente ha effettuato opportuna istanza affinché fosse rasterizzata l'ulteriore scheda planimetrica della particella 288 e ripristinata la continuità storica. Accolta l'istanza, all'attualità la planimetria storica della particella 288 (**Figura 6**), distribuita su due schede, risulta costituita da tre livelli di piano.

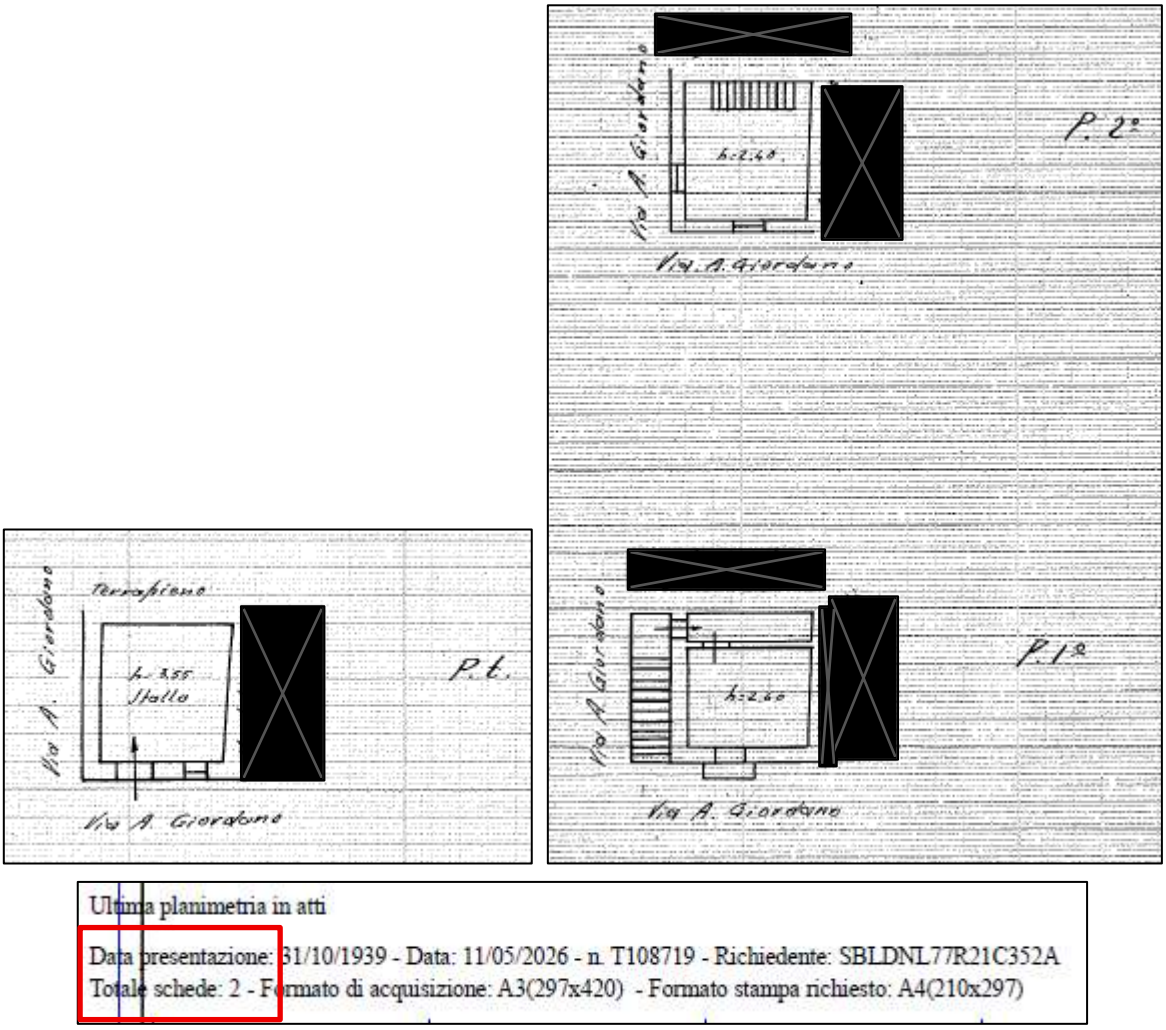


Figura 6 – Stralcio planimetria catastale rettificata particella 288

Altra considerazione che è possibile effettuare è afferente alla conformazione della particella 288.
Le planimetrie catastali della particella 288 sono state presentate il 31/10/1939 e rispetto a tale data hanno subito modifiche che risultavano già evidenti alla data del 24/01/1966 (data atto di donazione con il quale il bene è pervenuto all'esecutata), ove viene indicata chiaramente la presenza del piano terzo.
In tale ottica risultava certamente necessario un aggiornamento della planimetria catastale, ma l'aggiornamento effettuato dal precedente consulente risulta parziale, avendo egli totalmente ignorato la presenza del piano terra, appartenente alla particella 288 sin dalla sua costituzione.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

In relazione al piano terra, occorre precisare come la planimetria catastale in atti (risalente al 1939) non rispecchia la conformazione attuale dell'unità immobiliare che risulta ampliata; tale conformazione ampliata era certamente presente nel 1984, come desumibile dalla scrittura privata di compravendita prodotta in sede di sopralluogo (*Allegato 1*) dall'attuale detentore (i.e. [redacted] del magazzino posto al piano terra.

Da tale atto risulta che l'esecutata avrebbe venduto [redacted] e [redacted] "*un magazzino sito alla via A. Giordano del comune di Guardavalle della superficie di mq.50 (mq. Cinquanta) circa con un solo ingresso dalla via A. Giordano, confinante da un lato con terrapieno, da un altro con strada comunale (gradinata) e con altro, con altro magazzino di proprietà* [redacted]

La superficie e le coerenze indicate nel suddetto atto sono perfettamente riscontrabili all'attualità.

Tale conformazione trova conferma anche nell'atto di Donazione repertorio n.5242 del 02/09/1951 per Notaio Vincenzo GALLELLI (*Allegato* 6) con il quale parte del fabbricato insistente sulla limitrofa particella 1175 è pervenuto ai sig.ri P[redacted] L'unità immobiliare oggetto di compravendita viene descritto nel modo seguente:

> *magazzino a pian terreno, in Guardavalle alla via Giordano, costruito sulla metà superiore del suolo edificatorio che i donanti acquistarono dal* [redacted] *con mio rogito primo febbraio 1948, registrato a Davoli il 18 febbraio stesso anno al n.337. Detto magazzino è confinato anche dalla proprietà del* [redacted] *e strade pubbliche e non risulta riportato in catasto perché di recente costruzione.*

Il riferimento alla metà superiore è dovuto al fatto che trattasi di terreno in pendenza (è presente infatti una gradinata che collega due differenti livelli della strada comunale) ed il magazzino descritto nell'atto presenta l'accesso lungo il tratto in pendenza.

La metà inferiore del su richiamato terreno è quello adiacente al piano terra della particella 288 sulla quale è stato realizzato l'ampliamento che ha portato il magazzino alla conformazione attuale; si precisa che il locale presenta un unico ingresso da via A. Giordano e, stanti le sue coerenze, non può averne altri.

Altra discrasia rilevabile è afferente alla visura catastale del subalterno 1 della particella 288 (stralcio in **Figura 7**) nella quale viene indicata una corrispondenza al catasto terreni con le particelle 288-1175-1176. Tale annotazione vorrebbe far intendere che i fabbricati insistenti sui terreni individuati dalle particelle 288, 1175 e 1176 sono tutti individuati al catasto fabbricati con la particella 288.

Effettivamente anche dalle visure ai terreni delle particelle 1175 e 1176 viene espressamente indicato che esse al catasto fabbricato corrispondono alla particella 288.

Per come si argomenterà meglio più avanti, effettivamente allo stato attuale il fabbricato individuato dalla particella 288 risulta in corso di lavorazioni e si presenta un tutt'uno con il limitrofo fabbricato individuato dalla particella 1175; si fa presente ad esempio che il piano primo della particella 1175 è internamente raggiungibile esclusivamente dal piano primo della particella 288.

Tuttavia per come già illustrato in precedenza, la particella 1175 risulta di proprietà di terzi (cfr. Donazione repertorio n.5242 del 02/09/1951 per Notaio Vincenzo GALLELLI) e pertanto la suddetta correlazione risulterebbe non coerente con l'effettiva proprietà.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/04/2026
Dati identificativi: Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)**
Foglio **30** Particella **288** Subalterno **1**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)**
Foglio **30** Particella **288**
Foglio **30** Particella **1175**
Foglio **30** Particella **1176**

Figura 7 – Stralcio visura storica particella 288 - subalterno 1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/04/2026
Dati identificativi: Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)**
Foglio **30** Particella **1175**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)**
Foglio **30** Particella **288**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **41 m²**

Figura 8 – Stralcio visura storica catasto terreni - particella 1175

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/04/2026
Dati identificativi: Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)**
Foglio **30** Particella **1176**
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:
Comune di **GUARDAVALLE (E239) (CZ)**
Foglio **30** Particella **288**
Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**
Superficie: **20 m²**

Figura 9 – Stralcio visura storica catasto terreni - particella 1176

Occorre precisare che le particelle 1175 e 1176 al catasto terreni risultano classificate come ente urbano e pertanto privi di indicazione della proprietà; sebbene presenti sin dalla mappa di impianto (**Figura 11**), al catasto fabbricati non risultano censiti, come si evince dalle risultanze delle visure catastali. Dalla mappa di impianto visionata presso l'ufficio le particelle 1175 e 1176 risultavano bordate di rosso, ovvero qualificate come non accatastate.

Richiesta del	Oggetto
26/05/2026 15:25:57	VISURA FG. 30 PART. 1175 DI GUARDAVALLE Immobile non presente
26/05/2026 15:25:40	VISURA FG. 30 PART. 1176 DI GUARDAVALLE Immobile non presente

Figura 10 - Visure catasto fabbricati - particelle 1175 e 1176

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

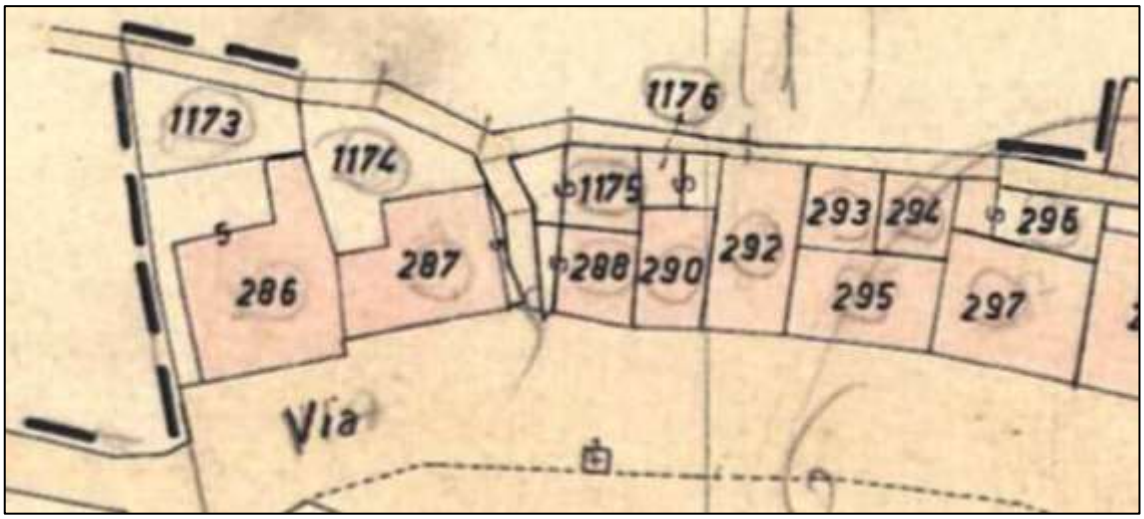


Figura 11 – Stralcio mappa di impianto foglio 30 comune di Guardavalle

Alla luce di quanto appena argomentato occorre procedere con la creazione di un ulteriore subalterno della particella 288 individuante il magazzino posto al piano terra e l'inserimento della relativa planimetria aggiornata alla conformazione attuale.

I costi per l'esecuzione delle pratiche catastali, sono le seguenti:

- **Costo competenze tecniche accatastamento: € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge**
- **Costo tributi: € 70,00**

In sintesi, dunque, i beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- ***BENE 1 (MAGAZZINO) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO – piano T***
- ***BENE 2 (ABITAZIONE) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1 – categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq (totale escluso aree scoperte 87 mq) – Traversa VI di via Antonino Giordano snc, piano 1-2-3.***

Il BENE 1 presenta le seguenti coerenze:

- a NORD con terrapieno;
- a SUD con via Antonio Giordano;
- a EST in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 290;
- a OVEST con scalinata che collega via Antonino Giordano con traversa V di via Antonino Giordano.

Il BENE 2 presenta le seguenti coerenze:

- a NORD con fabbricato individuato dalla particella 1175;
- a SUD con via Antonio Giordano;
- a EST in aderenza con fabbricato individuato dalla particella 290;
- a OVEST con scalinata che collega via Antonino Giordano con traversa V di via Antonino Giordano.

In relazione alle coerenze occorre precisare che sebbene dalla mappa catastale (stralcio in **Figura 12**) risulta la presenza di un'area posta sul lato OVEST e graffata alla particella 288, di fatto tale area non esiste essendo occupata dalla scalinata di cui si è detto in precedenza, che, come si evince alla documentazione fotografica, è in aderenza alla parete del fabbricato (**Figura 12**).

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

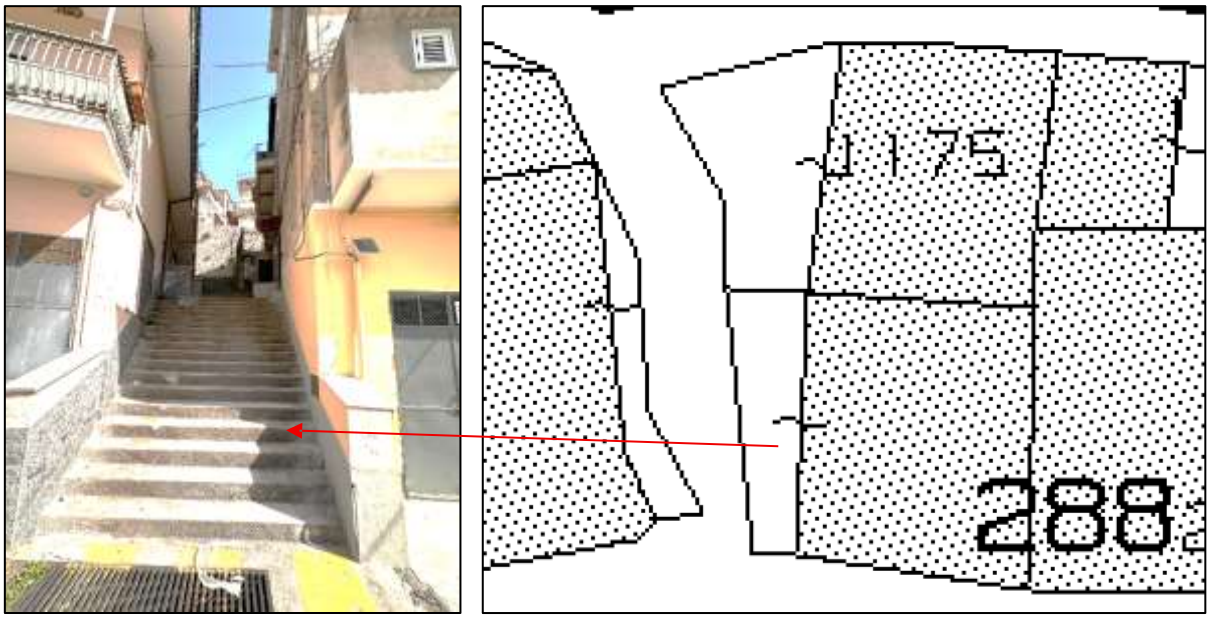


Figura 12 - Individuazione area graffata particella 288

Dalla sezione "*INTESTATI*" della visura storica, la particella 288 risulta intestata a:

- [redacted] - ***CF*** [redacted] ***proprietà per 1/1 – esecutata***

Di seguito viene riportata la planimetria catastale dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 1 (**Figura 13**).

Figura 13 – Planimetria catastale BENE 2 - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

In data 03/06/2026 è stata depositata opportuna istanza al fine di essere autorizzato all'esecuzione delle attività catastali relative al magazzino posto al piano terra ed alle relative spese.
Con visto del 04/06/2026 il G.E. ha mandato al creditore procedente per il parere.
Alla data della presente relazione non risulta fornito il suddetto parere, pertanto lo scrivente procede al deposito della perizia con la precisazione che in mancanza di identificativi catastali il BENE 1 risulta non vendibile.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

3.2 Descrizione dei beni

Il territorio di Guardavalle si estende per oltre 60 km², con un'altitudine che va dai 0 m s.l.m. della sua ampia ed estesa costa (4,1 km), ai 1100 m s.l.m. di Elce della Vecchia, dove si trovano vaste superfici forestali. Include la frazione marina e le località Elce Della Vecchia, Piano Del Gatto, Santo Stefano, Vuturella, Zimbi. Il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di esecuzione si trova nel centro storico del comune di Guardavalle, come ravvisabile dalle ortofoto di seguito riportate.

Figura 14 – Ortofoto con individuazione del fabbricato in oggetto sito nel comune di Guardavalle

Il fabbricato è raggiungibile ed accessibile dalla via Antonino Giordano collegata con la SP132.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 15 - Diramazione di via Antonino Giordano dalla SP132

Figura 16 – Via Antonino Giordano

Il BENE 1 (individuato dal civico n.90) ha accesso diretto da via Antonino Giordano.

Figura 17 - Accesso al BENE 1

Il BENE 2 (civico non leggibile) è raggiungibile a mezzo scalinata che collega via Antonino Giordano e la soprastante traversa V della medesima via.

Figura 18 - Traversa V di via Antonino Giordano

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 19 - Scalinata di collegamento via Antonino Giordano e la soprastante traversa V della medesima via

Figura 20 – Ingresso al BENE 2

Il fabbricato, di forma regolare, si sviluppa su più livelli ha copertura a falde e si presenta in differenti condizioni manutentive a secondo della facciata o porzione di essa considerata, come risultante dalle foto di insieme e di dettaglio di seguito riportate.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 21 - Vista di insieme del fabbricato

Di seguito si riporta la descrizione dei beni oggetto di esecuzione.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

BENE 1 (MAGAZZINO) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO – PT

L'unità immobiliare si sviluppa su di un solo livello posto al piano terra e presenta unica apertura costituita da ampio portone in ferro. Risulta costituito da un unico vano e piccola volta allo stato rustico.

Figura 22 – Ingresso BENE 1

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa si presenti in discreto stato di conservazione, fatti salvi alcuni lievi deterioramenti da umidità delle finiture localizzati solo in alcuni punti.

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

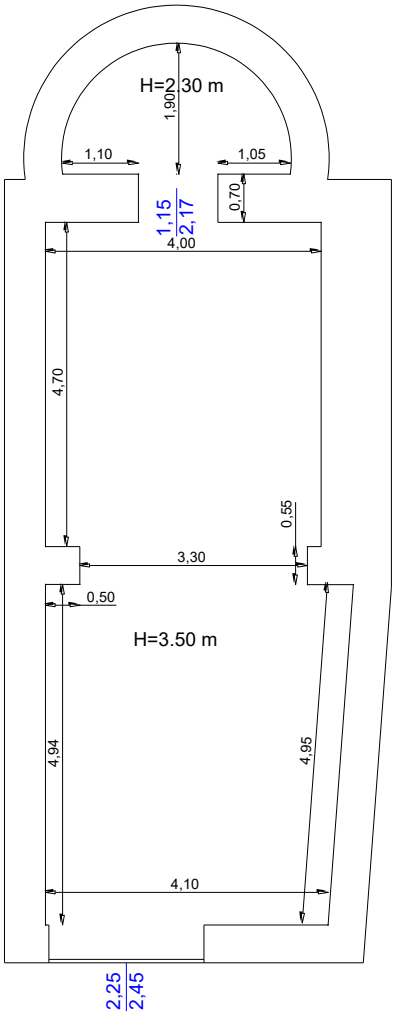


Figura 23 – Planimetria da rilievo BENE 1

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 24 – Documentazione fotografica BENE 1

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

BENE 2 (ABITAZIONE) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1 – P 1-2-3

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli. Dal punto di vista dell'assetto planimetrico, l'unità immobiliare si presenta in stato di lavori in corso e certamente con conformazione differente da quella rilevata dal precedente consulente; occorre precisare come i lavori in essere interessano anche i limitrofi fabbricati individuati dalle particelle 1175 e 1176.

I fabbricati presentano livelli di piano adiacenti ma differenti come ravvisabile dalla schematizzazione prospettica di seguito riportata (in blu il fabbricato oggetto di pignoramento, in magenta il fabbricato limitrofo).

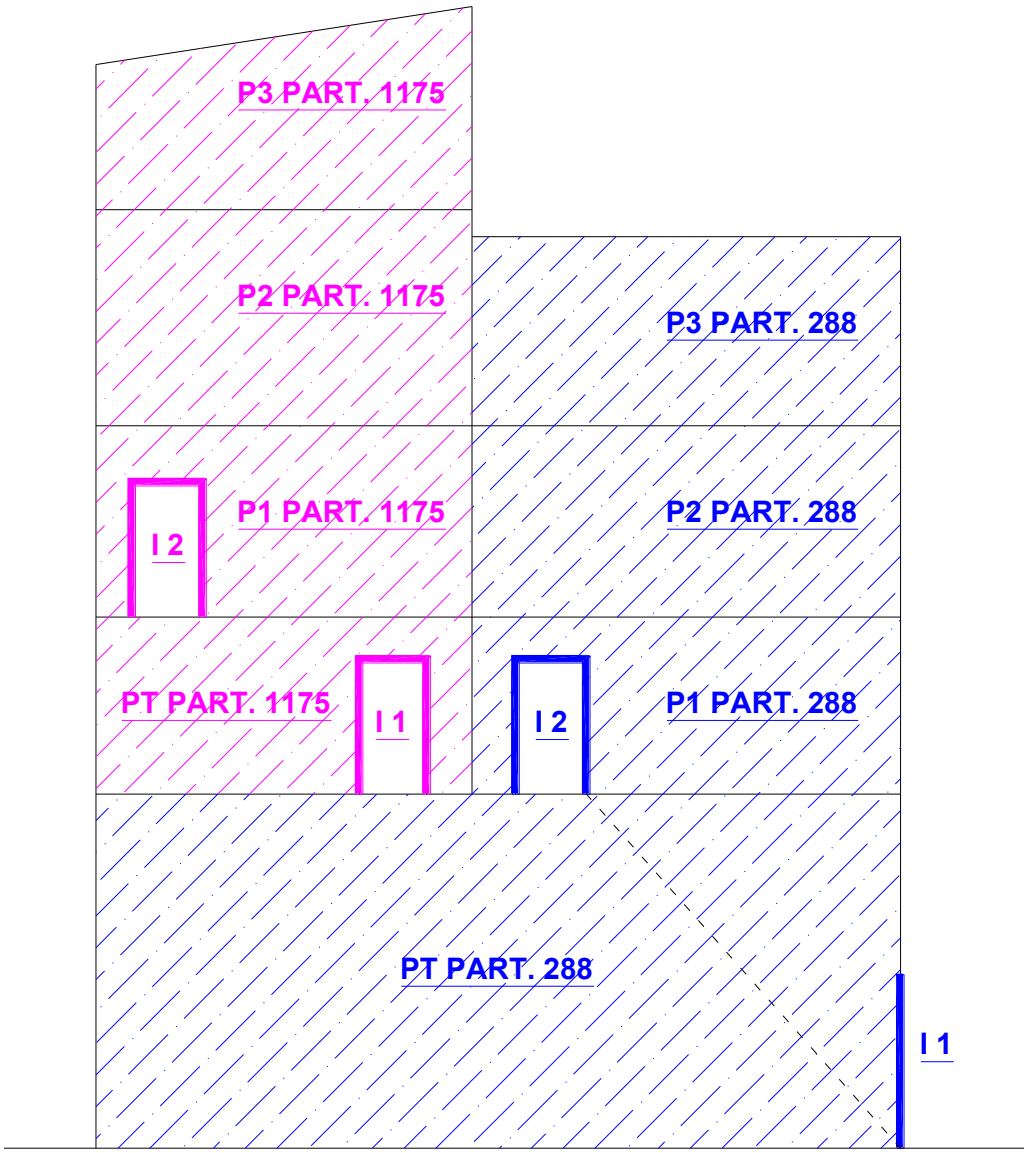


Figura 25 - Schematizzazione prospettica

Il piano terra risulta costituito dal magazzino della particella 288 e presenta un solo ingresso (i.e. I1) a livello di via Antonino Giordano. Il subalterno 1 della particella 288 si sviluppa su tre livelli con unico ingresso posto lungo la gradinata con accesso al piano primo; i restanti livelli sono collegati mediante scala interna. Occorre precisare che il piano secondo della particella 288 presenta una rampa di collegamento con il suo piano terzo di fatto occlusa e pertanto tale ultimo livello, all'attualità, è raggiungibile esclusivamente dal piano secondo della particella 1175.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 26 - Rampa di scala occlusa

La particella 1175 si sviluppa su 4 livelli con n.2 ingressi; l'ingresso I2 lungo la gradinata dà accesso al piano terra a sua volta collegato a mezzo apertura con il piano primo della particella 288.

Il piano primo della particella 1175 non è raggiungibile dall'interno del suo piano terra ma è dotato di un ingresso esterno (I2); è altresì raggiungibile, mediante apertura, dal piano secondo della particella 288.

I piani secondo e terzo della particella 1175 sono raggiungibili da scala interna con la precisazione che il piano secondo è altresì raggiungibile, a mezzo aperture, dal piano terzo della particella 288.

Per maggiore chiarezza nella figura che segue, sono riportati i livelli di piano con evidenziazione della particella 288 (tratteggio blu) e dei fabbricati limitrofi (tratteggio magenta); sono altresì evidenziati gli ingressi ai fabbricati e le interazioni tra gli stessi ai vari livelli di piano (cerchiatura rossa).

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

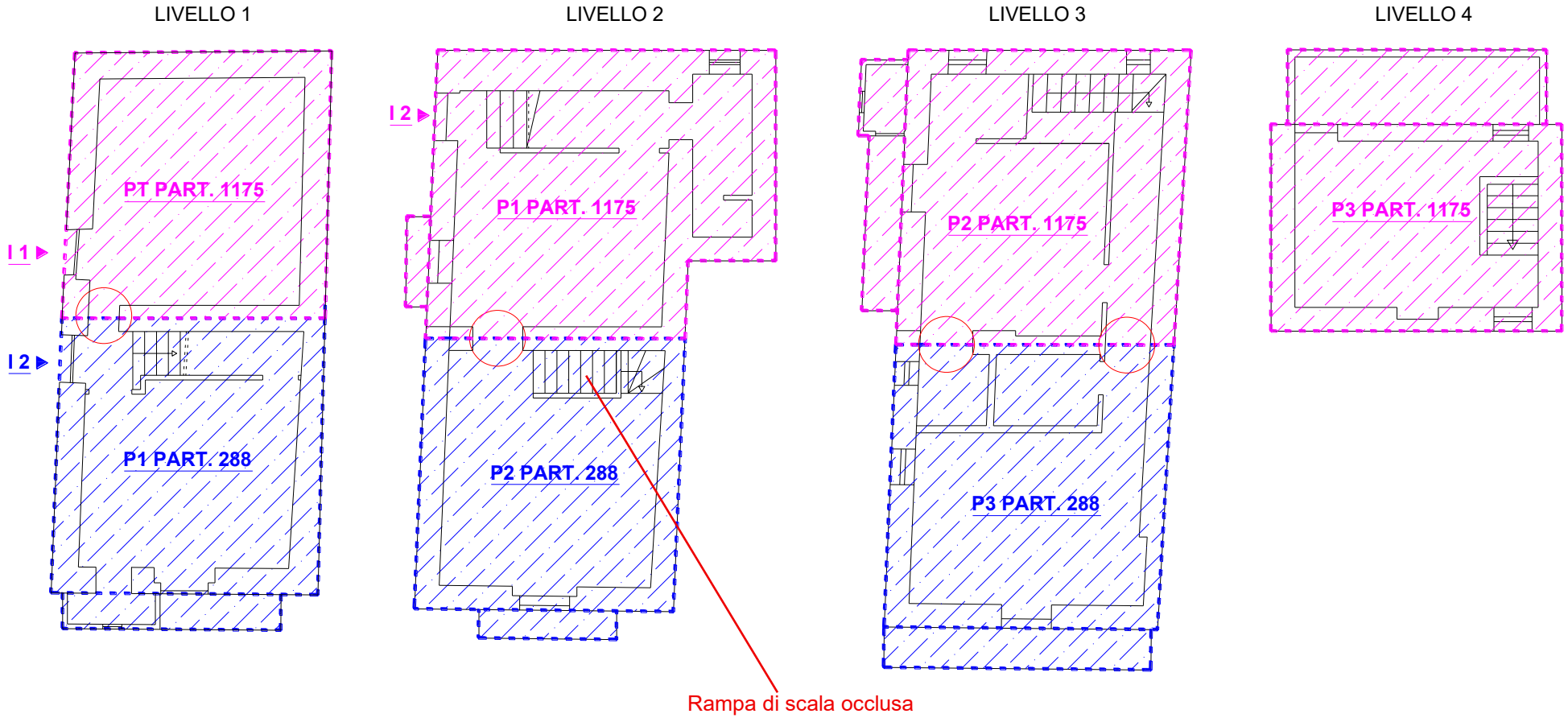


Figura 27 – Planimetrie ai differenti livelli di piano

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Figura 28 - Ingresso I1 part 1175

Figura 29 - Ingresso I2 part 1175

L'unità immobiliare presenta a ciascun livello di piano un unico vano e n.2 servizi igienici ai piani primo e terzo; si precisa che al piano terzo è presente ulteriore servizio igienico con accesso dalla particella 1175.

Figura 30 – WC1 posto al piano primo

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Figura 31 – WC2 posto al piano terzo

Figura 32 – WC3 posto al piano terzo con accesso dalla particella 1175

Ciascun livello di piano risulta dotato di balcone con affaccio su via Antonino Giordano.

Figura 33 - BALCONE 1

Figura 34 - BALCONE 2

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 35 - BALCONE 3

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne all'unità immobiliare, si rileva come la stessa, essendo in fase di ristrutturazione, si presenti in buono stato di conservazione.
Pavimentazione realizzata in piastrelle; pareti intonacate, rivestite a gesso e pitturate; soffitto pitturato.
Le pareti del WC sono dotate di rivestimenti in piastrelle e soprastante intonaco.
Gli infissi esterni sono assenti mentre sono presenti solo gli scuri.

Figura 36 - Assenza infissi esterni

Non sono presenti infissi interni.

Figura 37 - Assenza infissi interni

Portoncino di ingresso in legno con inferriata.

L'unità immobiliare risulta dotata di tutti le predisposizioni degli impianti necessari alla destinazione residenziale, ancora in corso di realizzazione.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

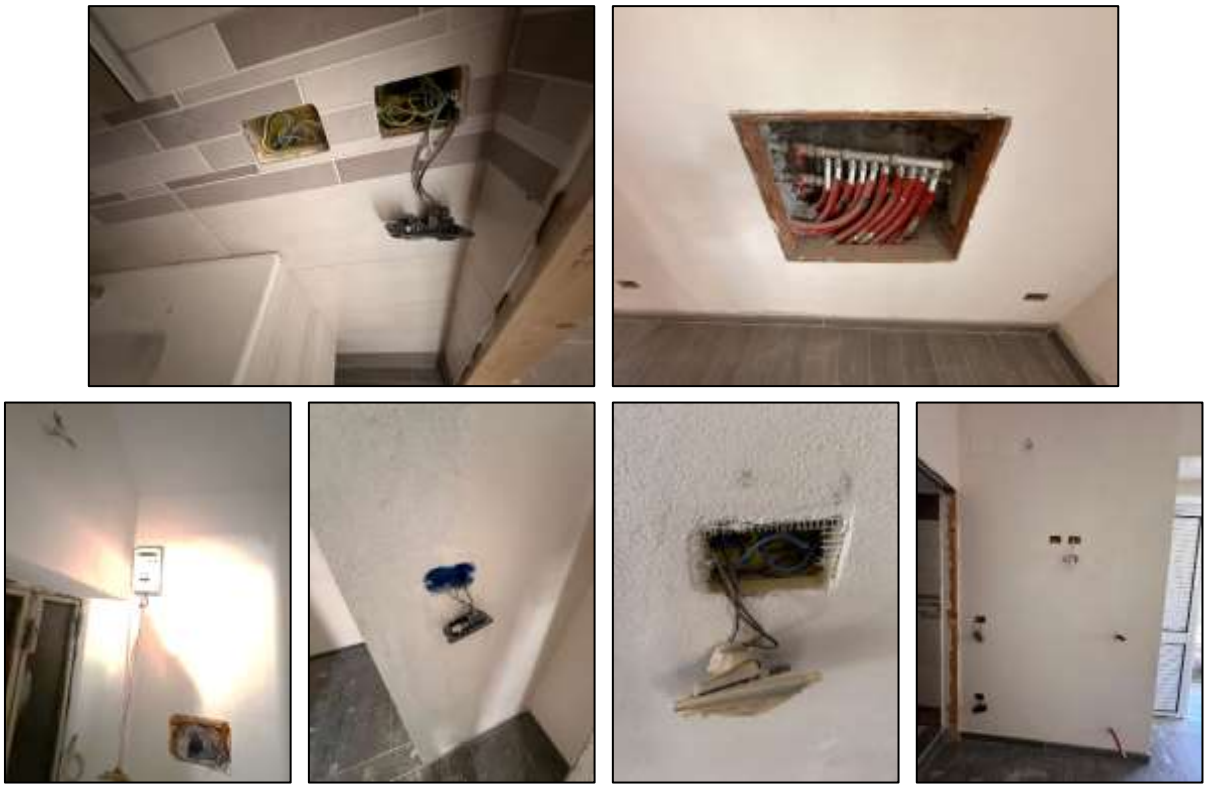


Figura 38 - Impianti in corso di realizzazione

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

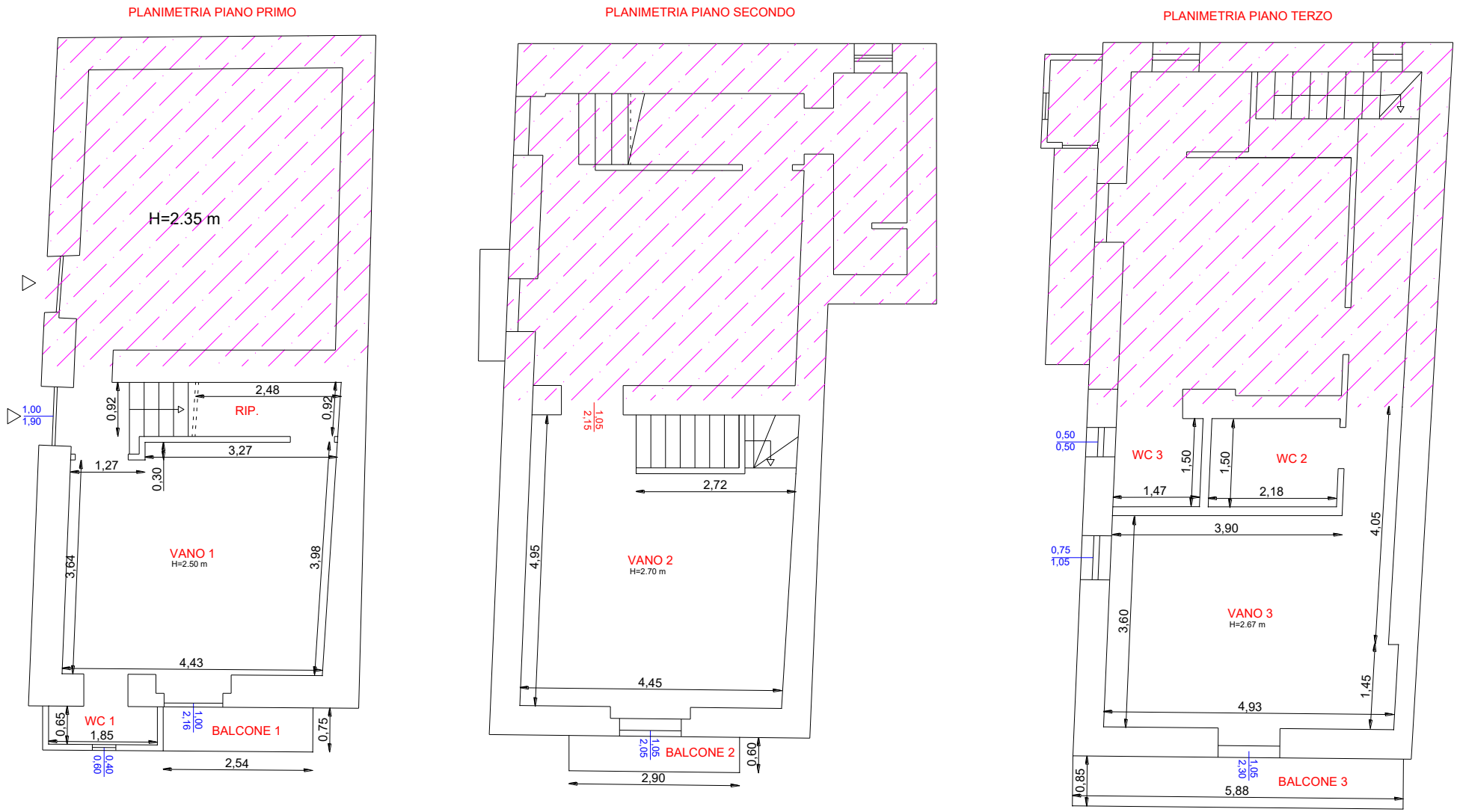


Figura 39 – Planimetria da rilievo BENE 2

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b52589cefa7

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

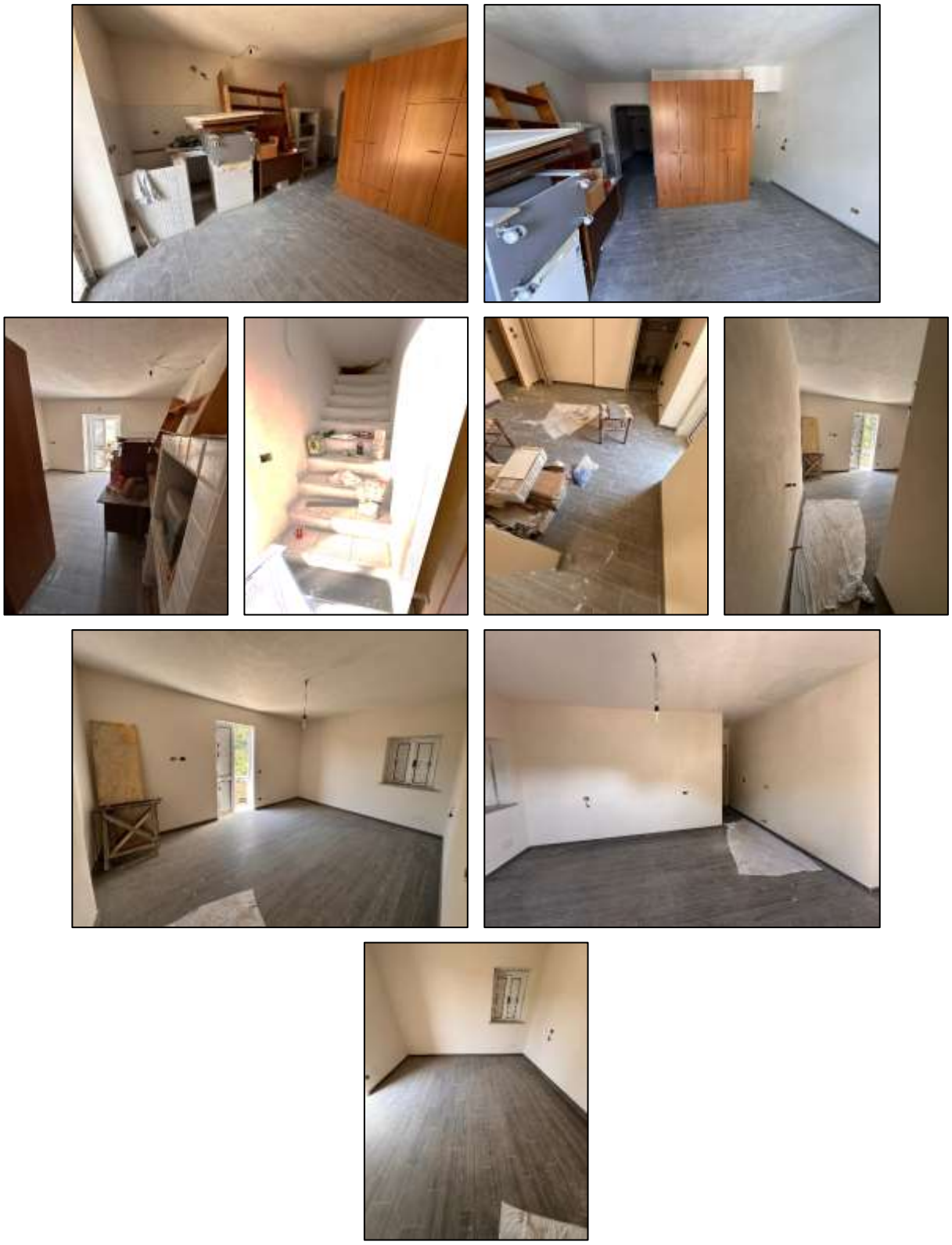


Figura 40 – Documentazione fotografica

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

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

Come risultante dall'atto di donazione a mezzo del quale il bene è pervenuto a [redacted] repertorio n.76300 del 24/01/1966 per Notaio Felice SCALFARO), il fabbricato contenente le unità immobiliari in oggetto è di remota costruzione.
Alla luce di quanto sopra riportato e dalla disamina de titoli di provenienza, non risulta che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

4. Risposta al 1° punto del quesito riguardante l'identificazione e la descrizione dei beni siti nel Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO

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

A seguito del sopralluogo effettuato e della consultazione degli elaborati catastali, è possibile rilevare quanto segue in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione sarà essenziale per la valutazione del bene.
Per maggiori dettegli si rimanda al *Dossier Fotografico* (*Allegato 7*) ed ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- *TAVOLA 2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE 2*

4.1 Dati catastali dei beni

Come risultante dalla documentazione in atti e con riferimento allo stralcio di mappa n.27, riportato in **Figura 41**, il terreno oggetto di pignoramento, è sito nel comune di Santa Caterina dello Ionio e risulta catastalmente censito nel modo seguente:

BENE 3 – Santa Caterina dello Ionio foglio 27, particella 209, qualità vigneto, classe 3, superficie 1.360 mq

Le coerenze risultano le seguenti:

- a NORD ed a EST con la particella 186 (proprietà [redacted]
- a SUD con la strada vicinale denominata Colette
- a OVEST con la particella 208(proprietà eredi [redacted]

Risulta evidente come il terreno non risulti intercluso, per come sostenuto dal precedente consulente, essendo raggiungibile sul suo confine SUD dalla strada vicinale denominata Colette che si diparte direttamente dalla SP139 ed attraversa l'intero foglio di mappa 27, come ravvisabile dalla **Figura 41**.

Dalla sezione "*INTESTATI*" della visura storica, la particella 209 risulta intestata a:

- [redacted] ***– proprietà per 1/1 – esecutata***

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com- pec: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 41 - Foglio mappa WEGIS n.27 – Santa Caterina dello Ionio

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

4.2 Descrizione dei beni

Il territorio di Santa Caterina dello Ionio confina a nord con il comune di Badolato, confine che per alcuni tratti coincide con il torrente Ponzo, ad ovest confina con il comune di Brognaturo e a sud con il comune di Guardavalle tale confine coincide per gran parte della sua estensione con l'asse del torrente Munita. Il territorio è caratterizzato da una molteplicità di ambienti, tale caratteristica è dovuta al suo sviluppo in quota: si passa da 0 m s.l.m. a oltre 1000 m s.l.m.

Come ravvisabile dall'ortofoto di seguito riportata, il terreno in oggetto risulta distante circa 4 km dal centro abitato e raggiungibile dalla SP139.

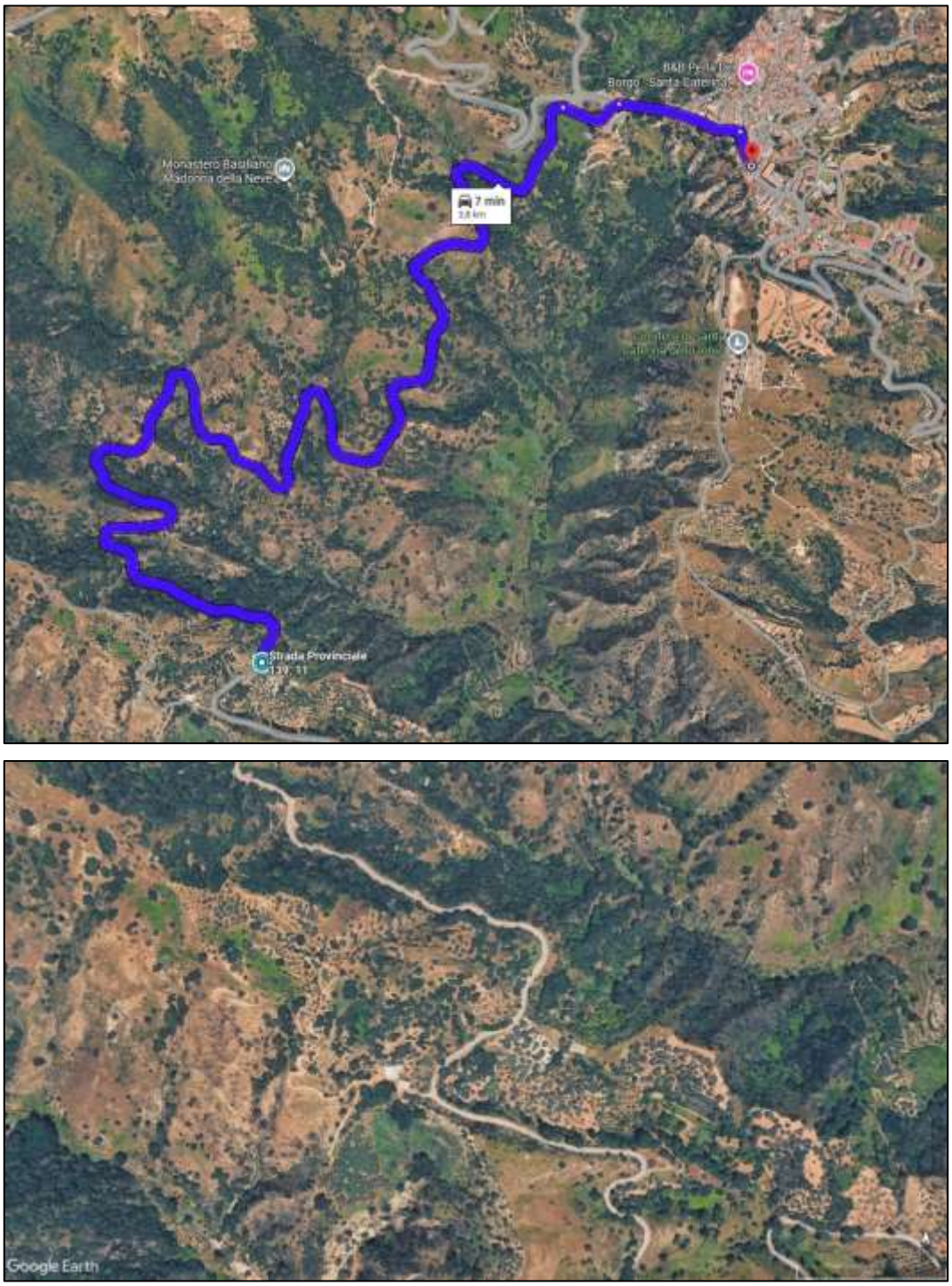


Figura 42 - Raggiungibilità del terreno

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0bee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu

Come ravvisabile dalla sovrapposizione di seguito riportata, la particella 209 presenta forma irregolare e come già riferito è raggiungibile da strada vicinale che si dirama dalla SP139.

Figura 43 - Sovrapposizione ortofoto mappa WEGIS - fonte Topoprogram

Come risultante dalle ortofoto di seguito riportate il terreno si presenta in pendenza e con coltura differente da quella catastale (i.e. vigneto) essendo presente esclusivamente alberatura.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 44 - Accesso strada vicinale dalla SP139

Figura 45 - Andamento terreno

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 46 - Conformazione terremo - Alberatura

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Tutti i beni (i.e. BENE 1 – BENE 2 – BENE 3) oggetto di pignoramento risultano di proprietà di:

- [redacted] – proprietà per 1/1 – esecutata.

All'esecutata i beni oggetto di pignoramento (i.e. BENE 1 – BENE 2 – BENE 3) sono pervenuti con atto di Donazione repertorio n.76300 del 24/01/1966 per Notaio Felice SCALFARO.
Non sono presenti comproprietari.

L'atto di donazione estratto presso l'Archivio Notarile è riportato nell'*Allegato 6*.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Dal certificato estratto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di [redacted] (*Allegato 1*), risulta che l'esecutata [redacted] è residente in detto comune a [redacted]

Il BENE 1 non costituisce abitazione principale dell'esecutata e/o della sua famiglia (giusto il certificato di stato di famiglia – *Allegato 1*).

Il BENE 1, come appurato in sede di sopralluogo, risulta libero e non risulta occupato da terzi.

Il BENE 2 avente destinazione magazzino non può costituire abitazione principale dell'esecutata.

Il BENE 2 risulta all'attualità occupato da terzi nella persona di [redacted] quale ha dichiarato di detenerlo in qualità di figlio dei proprietari [redacted] a [redacted] questi ultimi risulterebbero proprietari in forza di scrittura privata di compravendita del 08/05/1984 (non registrata).

Il BENE 2 risulta dunque occupato da terzi *sine titulo*.

Il BENE 3 in quanto terreno non può costituire abitazione principale dell'esecutata.

IL BENE 3 risulta libero e non risulta occupato da terzi.

In data 22/04/2026 è stata comunque depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territorio di Catanzaro, istanza (acquisita in pari data al protocollo dell'agenzia n.47232) di verifica presso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, sul nominativo di cui sopra, dell'esistenza di contratti di locazione registrati in essere. Con nota protocollo n.48859 del 27/04/2026 l'Agenzia ha riferito che non sussistono contratti di locazione registrati relativi agli intestatari e agli immobili specificati in istanza **Per i beni oggetto di pignoramento (i.e. BENE 1 – BENE 2 – BENE 3) non esistono contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

Il significato di "*comoda divisibilità*", postula sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero.

Con riferimento alla descrizione dei beni effettuati in precedenza, ed in modo particolare alla loro ubicazione, conformazione e destinazione d'uso è possibile costituire lotti separati.

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

- ***LOTTO DI VENDITA 1*** costituito dai seguenti beni:
  BENE 1 (MAGAZZINO) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO – piano T
- ***LOTTO DI VENDITA 2*** costituito dai seguenti beni:
  BENE 2 (ABITAZIONE) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1 – categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq (totale escluso aree scoperte 87 mq) – Traversa VI di via Antonino Giordano snc, piano 1-2-3.
- ***LOTTO DI VENDITA 3*** costituito dai seguenti beni:
  BENE 3 – Santa Caterina dello Ionio - foglio 27, particella 209, qualità vigneto, classe 3, superficie 1.360 mq

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Come indicato al *paragrafo 5,* i seguenti beni oggetto di pignoramento risultano in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutata [redacted]

Non essendo presente comproprietà con soggetti differenti dall'esecutata per i BENI 1-2-3 oggetto di esecuzione, non è necessaria la divisione in natura dei singoli beni, né la predisposizione di un progetto di massima.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

BENI 1-2 (i.e. Guardavalle foglio 30, particella 288)

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico dei suddetti beni oggetto di pignoramento, con riferimento agli identificativi catastali presenti negli atti della procedura:

1. ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 105 Registro Generale 782
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 216/2009 del 14/01/2009
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 106 Registro Generale 783
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2009 del 14/01/2009
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 6786
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 687/2010 del 12/04/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 11007 Registro Generale 13232
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 5146 del 17/08/2021
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Sono presenti vincoli urbanistici

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 21/05/2026 rilasciato dal Comune di Guardavalle, l'area sulla quale insiste il fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione ricade all'interno del perimetro dei 150 metri dal "Torrente Patella - Fiumarella", per cui sussiste il **Vincolo Tutore** ai sensi del D.M. n° 42 del 22 Gennaio 2004, Art. 142, Lettera c) e comunque in caso di edificazione deve essere sottoposta a richiesta di N.O. Paesaggistica Ambientale.

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

Sono presenti vincoli connessi con il carattere storico-artistico dei beni

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 21/05/2026 rilasciato dal Comune di Guardavalle, l'area sulla quale insiste il fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione ricade in "*ZONA A1 A CARATTERE STORICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE*" e pertanto debbono essere

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

rispettate le prescrizioni delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n.1753 del 05/11/1990.

Non è presente regime condominiale

BENE 3 (i.e. Santa Caterina dello Ionio foglio 27, particella 209)

Formalità

Si riepilogano integralmente le formalità a carico del suddetto beni oggetto di pignoramento, per come risultante dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 04/02/2026:

1. ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 105 Registro Generale 782
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 216/2009 del 14/01/2009
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 106 Registro Generale 783
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2009 del 14/01/2009
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 29/04/2010 - Registro Particolare 1194 Registro Generale 6786
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AREZZO Repertorio 687/2010 del 12/04/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 11007 Registro Generale 13232
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO Repertorio 5146 del 17/08/2021
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Sono presenti vincoli urbanistici

Come risultante dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 06/05/2026 rilasciato dal Comune di Santa Caterina dello Ionio, il terreno oggetto di esecuzione è sottoposto ai **vincoli tutori** di natura Idrogeologico Forestale di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e s.m.i..

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

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

Non è presente regime condominiale

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

BENI 1-2 (i.e. Guardavalle foglio 30, particella 288)

In sede di richiesta del certificato di destinazione urbanistica, è stato espressamente richiesta la verifica di presenza di usi civici; il comune di Guardavalle non si è espresso in tal senso.
Come già riferito, i beni (intera particella 288) sono pervenuti all'esecutata a mezzo atto di Donazione repertorio n.76300 del 24/01/1966 per Notaio Felice SCALFARO.
Dal suddetto atto risulta che il fabbricato è stato realizzato dai donanti su terreno dagli stessi acquistato con atto repertorio n.2828 del 01/02/1948 per Notaio Vincenzo GALLELLI.

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, il BENE 1 e BENE 2 (i.e. Guardavalle foglio 30, particella 288) non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.
Il diritto del debitore sui beni pignorati è di proprietà.

BENE 3 (i.e. Santa Caterina dello Ionio foglio 27, particella 209)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica del 06/05/2026 rilasciato dal Comune di Santa Caterina dello Ionio, ha attestato, per il terreno oggetto di esecuzione, l'inesistenza di gravami usi civici

È possibile affermare che alla luce della documentazione esaminata, allo stato, il BENI 3 – L (i.e. Santa Caterina dello Ionio foglio 27, particella 209) non risulta gravato da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi.
Il diritto del debitore sul bene pignorato è di proprietà.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

11. Risposta al 9° punto del quesito riguardante la regolarità edilizia ed urbanistica del bene sito nel comune di Catanzaro

"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".

11.1 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel comune di GUARDAVALLE

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n.13 del 21/05/2026 rilasciato dal Comune di Guardavalle (*Allegato 2*), l'area sulla quale insiste il fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione ricade in "*ZONA A1 A CARATTERE STORICO E DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE*".
Per le prescrizioni urbanistiche della zona si rimanda allo stralcio delle NTA allegate al certificato.
Dal certificato risulta altresì che la suddetta area ricade all'interno del perimetro dei 150 metri dal "Torrente Patella - Fiumarella", per cui sussiste il **Vincolo Tutore** ai sensi del D.M. n° 42 del 22 Gennaio 2004, Art. 142, Lettera c) e comunque in caso di edificazione deve essere sottoposta a richiesta di N.O. Paesaggistica Ambientale.

11.2 Regolarità edilizia dei beni ubicati nel comune di GUARDAVALLE

Come risultante dall'attestazione protocollo n.4443 del 28/05/2026 rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Guardavalle, "*la consistenza sopra riportata, dagli atti reperiti presso questo Ufficio, è stata realizzata presumibilmente prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967 (01/09/1967), per detto immobile è stata presentata in data 21/07/2016 con prot. 3970 la SCIA n.31/2016 per lavori di manutenzione straordinaria sulle parti esterne".*
Per il fabbricato in oggetto, non risultando assistito da titolo edilizio originario, in essenza di elaborati progettuali non è possibile effettuare la verifica di presenza di eventuali difformità dalle previsioni progettuali.

Per il BENE 1 e BENE 2 non è stata rilasciata dal Comune di Guardavalle l'agibilità.

Alla luce di quanto già argomentato al *paragrafo 3*, dal raffronto tra gli elaborati catastali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che per il BENE 1 sono rilevabili difformità, inquadrabili come diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento volumetrico, eliminazione di infisso (cerchiatura verde) e realizzazione ingresso di maggiori dimensioni (cerchiatura rossa).
Necessita dunque opportuna pratica edilizia e catastale.

Costo pratica edilizia in sanatoria

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.600,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Costo pratica catastale

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo tributi: € 70,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.070,00 oltre IVA e cassa come per legge.

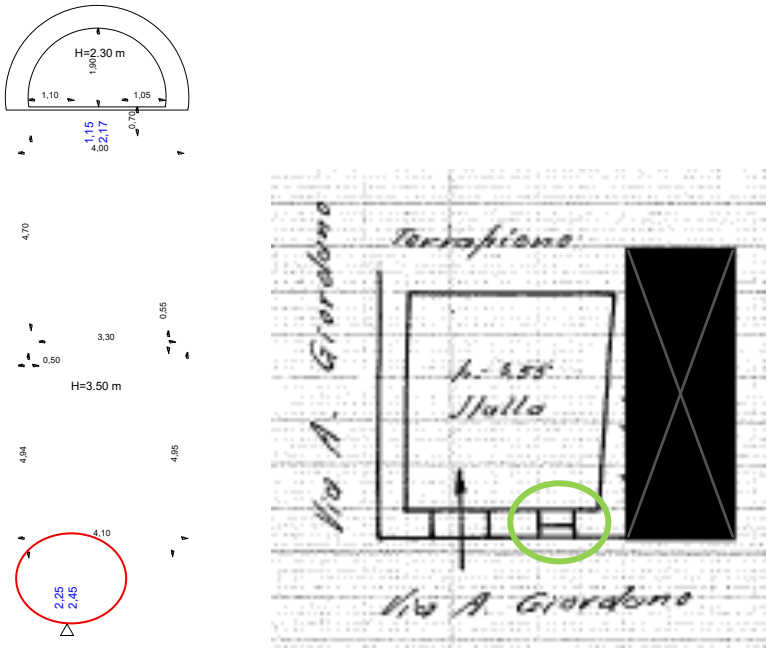


Figura 47 – Raffronto planimetria catastale BENE 1

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili afferenti al BENE 1, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Alla luce di quanto già argomentato al *paragrafo 3*, dal raffronto tra gli elaborati catastali ed il rilievo effettuato in sede di sopralluogo è possibile appurare che per il BENE 2 sono rilevabili difformità, inquadrabili come diversa distribuzione degli spazi interni (al piano terzo), apertura di infisso nel WC posto al piano terzo (cerchiatura verde) e realizzazione di n.4 aperture di collegamento (nella muratura) con altra unità immobiliare (cerchiatura rossa), occlusione scala di collegamento tra piano secondo e piano terzo. Necessita dunque opportuna pratica edilizia e catastale.

Costo pratica edilizia in sanatoria

- Costo competenze tecniche per pratica edilizia: € 2.500,00 oltre IVA e cassa come per legge
- Costo sanzione: € 1.000,00 come da prassi consolidata; resta ferma la possibilità di una diversa determinazione del responsabile del procedimento
- Costo tributi comunali: € 100,00
- Costo sanatoria difformità edilizia immobile = 3.600,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo pratica catastale

Aggiornamento planimetrie catastali per diversa distribuzione degli spazi interni.

- Costo competenze tecniche per pratica (aggiornamento DOCFA): € 1.000,00 oltre IVA e cassa come per legge

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

- Costo tributi: € 70,00
- Costo aggiornamento catastale = 1.070,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Costo opere ripristino autonomia funzionale

- Chiusura aperture di collegamento €/cad 1.000,00 x 4 = € 4.000,00
- Sezionamento impianti a corpo € 5.000,00

Costo ripristino autonomia funzionale = 9.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

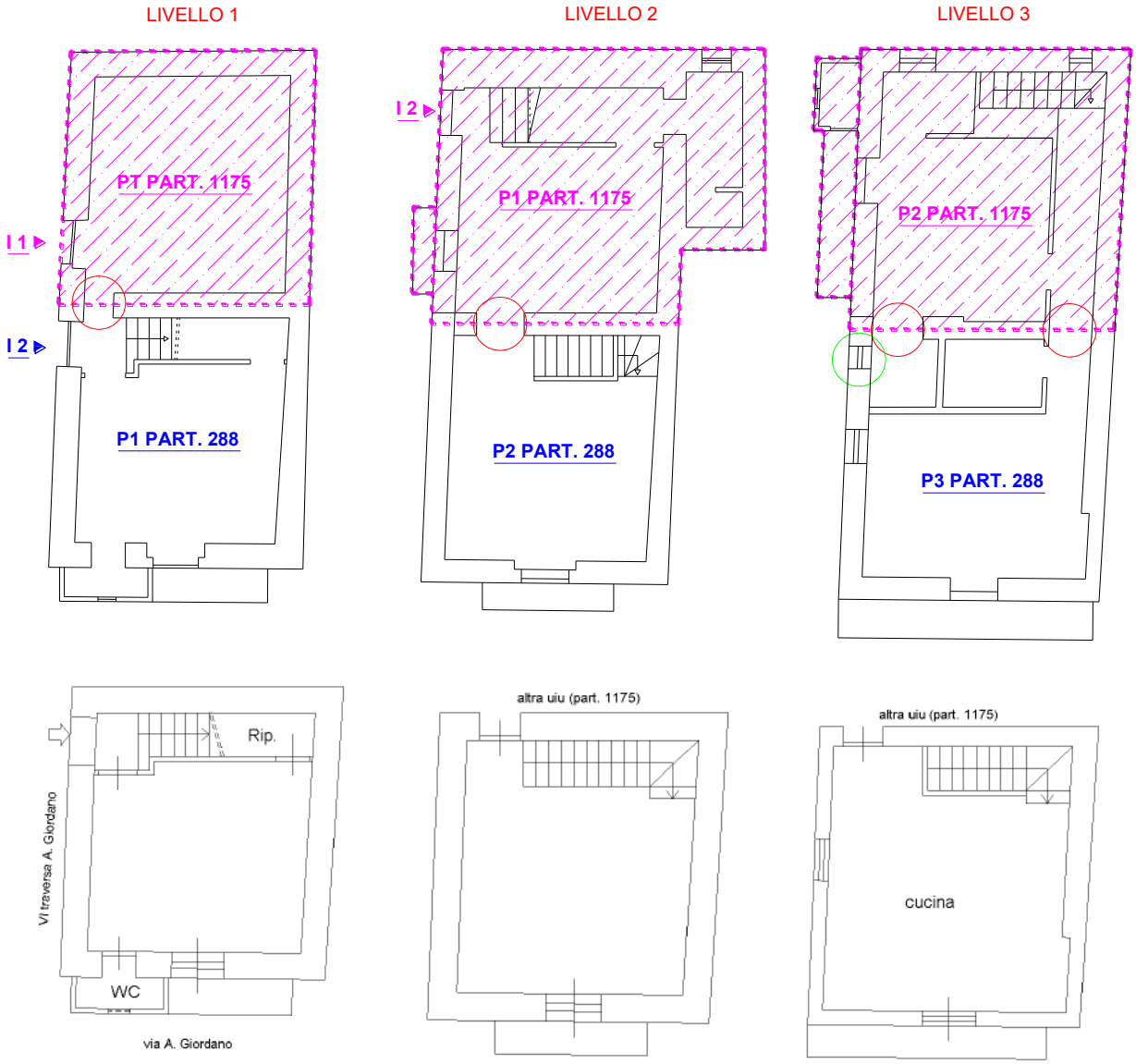


Figura 48 – Raffronto planimetria catastale BENE 2

La spesa complessiva relativa alle difformità sanabili afferenti al BENE 2, è dunque pari a € 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge

La spesa complessiva relativa al ripristino dell'autonomia funzionale del BENE 2, è dunque pari a € 9.000,00 oltre IVA e cassa come per legge

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

11.3 Destinazione urbanistica e relative prescrizioni dei beni ubicati nel comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 06/05/2026 rilasciato dal Comune di Santa Caterina dello Ionio (*Allegato 3*), risulta che il terreno oggetto di esecuzione nello strumento urbanistico vigente, è classificato come di seguito specificato: "*ZTO E1 (Zone Agricole Produttive)*".

Per le prescrizioni urbanistiche della zona si rimanda alle NTA con la precisazione che:

> *Le norme tecniche d'attuazione relativamente alla normativa prevista per le zone agricole del Comune di Santa Caterina dello Ionio sono adeguate con quella prevista per le dette zone dalla legge regionale 16/04/2002 n.19 e s.m.i. giusta delibera di C.C. 27 del 23/05/2017, e con le di-sposizioni approvate con delibera di C.C. n. 15 del 26/07/2024 e delibera C.C. n. 13 del 02/04/2025.*

Dal certificato risulta altresì che la suddetta area è sottoposta ai **vincoli tutori** di natura Idrogeologico Forestale di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e s.m.i..

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0bee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Alla luce delle considerazioni esposte al *paragrafo 11.2* è possibile affermare che per il BENE 1 e BENE 2, sono presenti opere abusive sanabili e/o eliminabili con opportuna pratica in sanatoria di cui si è già detto al *paragrafo 11.2.*

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

BENE 1 – (MAGAZZINO) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO – piano T

Trattasi di magazzino, che allo stato risulta privo di impianti fatta salva la presenza di un faro illuminante ad alimentazione solare; contatore energia elettrica disattivato.

BENE 2 (ABITAZIONE) – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1 - piano 1-2-3.

L'unità immobiliare risulta allo stato in corso di costruzione e pertanto non è dotata di impianti (funzionanti) necessari alla destinazione residenziale.

BENE 3 – Santa Caterina dello Ionio - foglio 27, particella 209

Trattasi di terreno pertanto non necessita la verifica degli impianti.

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

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

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

Per il BENE 1, trattandosi di deposito, non necessita la redazione di A.P.E..

Per il BENE 2, risulta individuabile la seguente destinazione:

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

A seguito di accesso agli atti presso il competente ufficio Regionale, per il BENE 2 è stata accertata l'esistenza dell'attestato codice identificativo 7906129000116299 valido sino al 05/05/2032.

Il suddetto attestato per come fornito dal competente ufficio regionale e senza entrare nel merito dei contenuti, è riportato nell'*Allegato 10*.

Tuttavia occorre precisare che il BENE 2, per come appurato in sede in sopralluogo, presenta una conformazione differente rispetto a quella presente all'epoca della redazione del suddetto attestato (tale circostanza rende il suddetto attestato non più valido); esso si presenta infatti allo stato di rustico e privo di infissi (sono presenti solo gli scuri esterni) e pertanto costituisce manufatto non riconducibile alla definizione di edificio dettata dall'art. 2 lett. a) del D.Lgs. 192/2005 (manufatto cioè non qualificabile come "*sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno*"); in tale ottica il bene è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione.

I BENI 1-2 (i.e. Guardavalle - foglio 30 - particella 288) sono dunque esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

SEZIONE 2 – RELAZIONE DI "*STIMA*"

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

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

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

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.
L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

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

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il *valore di mercato*[3] rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.
Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

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

  La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il *metodo comparativo*, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).
- ✓ *Le metodologie indirette*, attuate attraverso *procedimenti analitici*, vanno utilizzati in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

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

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

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

Nel caso di specie, stante l'eterogeneità degli immobili oggetto di esecuzione, verranno utilizzati i criteri di stima dettagliati nei paragrafi che seguono.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

14.1 Il criterio di stima dei fabbricati

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

Tale metodo si esplica nelle seguenti fasi:

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

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

Determinazione della superficie commerciale

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

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione) – come nel caso in oggetto;
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.

Nell'ambito della singola unità immobiliare si distingue:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc., mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Nel caso specifico, con riferimento al piano terzo sottotetto, stante la sua conformazione ed essendo stata utilizzata tutta la superficie, non verranno escluse le porzioni aventi altezza utile inferiore a 1,50 m.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura,
- stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

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

Nel caso di unità immobiliare parte di un edificio[4], come riscontrabile nel caso in oggetto, 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.).

La *misurazione dei vani principali e accessori diretti* si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La *misurazione delle pertinenze esclusive di ornamento* dell'unità immobiliare si determina:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

La *misurazione delle pertinenze esclusive accessorie* a servizio dell'unità immobiliare si determina nel modo seguente.

[4] Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale, per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

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

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per quanto riguarda i balconi, terrazzi e similari, è d'uso ponderare come di seguito:

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
   - nella misura del 30%, fino a 25 mq.
   - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq;

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
   - nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
   - nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, è d'uso ponderare come di seguito:

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

Le unità commerciali, sono raggruppate in:

- Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Si precisa che la determinazione delle superfici appena esposte deve inoltre considerarsi strumentale alla stima del valore di mercato dell'immobile che, pur essendo, come consuetudine, determinato quale prodotto tra una superficie lorda commerciale e un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta espresso, un valore "*a corpo*" e non a "*misura*" del bene in oggetto.

Stima del valore di mercato medio unitario

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

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

Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Le quotazioni rilevabili dalle suddette fonti, non sono in alcun modo da intendersi sostitutive di una stima realizzata da un esperto del settore, ma devono essere considerate soltanto una base di calcolo o un ausilio alla valutazione.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

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

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

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

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

Dettaglio del coefficiente correttivo

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

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

All'uopo, si presta in maniera ottimale il metodo adottato dallo scrivente (*comparativo diretto ponderato per punti di merito)*; l'applicazione dei "*punti di merito*" consente, infatti, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto. Al fine di valutare la diminuzione o l'aumento di valore, secondo i criteri dell'estimo, si è proceduto alla valutazione dell'integrazione degli elementi che concorrono alla formazione del valore complessivo dell'immobile (stato di conservazione, grado di funzionalità, vicinanza con una strada statale e/o provinciale, prospicienza ad un asse viario percorribile anche con mezzi pesanti, facile raggiungibilità, collegabilità al centro del paese), così da poter mettere in relazione il valore di mercato in relazione all'appetibilità del bene in un mercato aperto e di libera concorrenza.

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

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

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

- ✓ *Prospicienza;*
- ✓ *Altezza dal piano stradale.*

- *caratteristiche tecnologiche (qualità edilizia)*
  - ✓ *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive;*
  - ✓ *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione;*
  - ✓ *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture;*
  - ✓ *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti;*
  - ✓ *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.;*
  - ✓ *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*
- *caratteristiche produttive (capacità di produrre reddito)*
  - ✓ *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare;*
  - ✓ *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura;*
  - ✓ *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo;*
  - ✓ *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.;*
  - ✓ *Modalità di pagamento del prezzo richiesto;*
  - ✓ *Presenza di mutui bancari;*
  - ✓ *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto.*

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

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

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

Tabella 2 - Coefficienti applicativi relativi alle caratteristiche dell'immobile

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

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

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

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

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

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

Stima del valore dell'immobile.

Si procede al calcolo nel modo seguente:

$V_{mi} = P * K_i$

Dove

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

14.2 Il criterio di stima dei terreni agricoli

L'estimo agrario è una branca specifica dell'estimo generale che si occupa di fornire gli elementi metodologici idonei, atti ad attribuire un giudizio di valore, monetario o non sul bene da stimare; nella pratica si occupa di stima dei fondi rustici, delle scorte, dei frutti pendenti, delle acque, dei frutteti, dei miglioramenti fondiari, di piccoli appezzamenti, di foreste.

A tale disciplina si farà riferimento per l'individuazione del criterio di stima da applicare ai beni in oggetto.

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. Nel caso in oggetto, si tratta di determinare il valore di mercato di appezzamenti di terreno di natura agricola.

Il valore dei beni immobili dipende dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. I primi concernono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre i caratteri intrinseci sono specifici del bene in esame. Per i beni rurali i principali caratteri sono:

Fattori estrinseci

- i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria;
- i caratteri topografici come zona di pianura, depressa, montana, ecc., che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione;
- i caratteri climatici, quali la piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate;
- i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (questa ultima importante sul trattenimento delle acque);
- i caratteri idrologici, come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc. ai fini di valutare la possibilità di irrigazione;
- i caratteri demografici ed economici, quali la densità della popolazione, influente sul mercato dei prodotti agricoli e disponibilità di manodopera, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico;
- i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc.

Fattori intrinseci

- la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, ecc.;
- la superficie;
- la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare;
- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;
- presenza di acqua nel sottosuolo
- sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale;
- presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale)
- presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione;
- indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- presenza di vincoli, servitù attive e passive;
- particolari condizioni che determino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi similari.

Verrà utilizzato il seguente criterio estimativo del valore di mercato:

- ✓ metodo "***sintetico comparativo"*** (valido in genere per ogni tipologia di terreni).

Il valore di mercato determinato con il criterio "*sintetico comparativo*" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Le operazioni da effettuare sono in definitiva rappresentate:

- ✓ da una prima fase concernente la determinazione di un intervallo entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla coltura considerata (determinazione del valore medio zonale);
- ✓ da una seconda fase nella quale, in relazione alle specifiche caratteristiche del terreno e del microintorno, il tecnico individua il valore da adottare mediante la metodologia per punti di merito.

Il valore unitario medio sarà in definitiva ricercato, all'interno di tale intervallo, considerando le singole caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per l'individuazione dei beni di raffronto, oggetto di recenti contrattazioni sono state sviluppate le seguenti indagini presso operatori immobiliari e strutture pubbliche e private che si interessano di gestione e valutazione di beni immobili con riferimento al comune in oggetto.

Sono state ricercate ***offerte di vendita*** presso siti specializzati.

Sono stati ricercati gli ***atti pubblici*** relativi a contrattazioni che hanno interessato i terreni in oggetto, o quelli limitrofi.

Sono stati ricercati i ***valori agricoli medi (V.A.M.)***, le cui pubblicazioni dovrebbero essere effettuate annualmente dalle varie Commissioni Provinciali Espropri. Le pubblicazioni, come facilmente verificabile presso il sito dell'Agenzia delle Entrate, risultano non aggiornato per la Regione Calabria.

Inoltre il V.A.M. è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Nel caso di interesse l'ultima pubblicazione reperibile per la provincia di Catanzaro, risale al 2013 e pertanto le rilevazioni si riferiscono all'anno 2012.

Tale situazione riflette chiaramente, nell'ambito dei terreni agricoli, l'esigenza di disporre di informazioni organizzate sui valori che è esplosa prepotentemente per effetto della sentenza n.181 del 30 giugno 2011 che ha dichiarato incostituzionale il criterio indennizzatorio per l'esproprio, per pubblico interesse, delle aree di natura agricola ancorato ai valori agricoli medi di cui alla legge n. 865/71 e s.m..

Il criterio di calcolo dell'indennità di espropriazione contemplato dalla normativa ora abrogata prevedeva che, per i suoli agricoli e per quelli non edificabili, l'indennità di esproprio fosse commisurata al valore agricolo medio del terreno, secondo la disciplina dettata dall'articolo 16 della legge n. 865 del 1971 e successive modificazioni. Tale valore era determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie, dalle apposite commissioni provinciali. Il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno, che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione, la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso. Il criterio ora incostituzionale aveva un carattere inevitabilmente astratto che eludeva il "*ragionevole legame*" con il valore di mercato, "*prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il serio ristoro richiesto dalla giurisprudenza consolidata di questa Corte*" (sentenza n. 348 del 2007). Questo criterio, dal giorno successivo alla pubblicazione della sentenza 181/2011, è ormai archiviato.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Con la citata sentenza, anche per tutte le aree agricole (o in generale non edificabili) l'indennizzo è pari al loro reale valore di mercato e tiene conto delle effettive caratteristiche dei terreni.
Dopo la pubblicazione della sentenza della Consulta sono eliminate tutte le norme italiane che prevedono un indennizzo per le aree agricole, che prescinda dal loro valore venale. Ne consegue che il parametro oggi utilizzato in Italia, dei cosiddetti V.A.M. è illegittimo e non potrà più essere applicato dalle amministrazioni, né costituire valore di riferimento per le sentenze. Anche le aree agricole (coltivate o meno ma, comunque, non edificabili) saranno indennizzate per il loro valore effettivo.
Senza entrare ulteriormente nel merito, appare evidente che i V.A.M., per le procedure espropriative di terreni agricoli, appaiono non adeguati come criterio valutativo del valore di indennizzo, tanto più appaiono non adeguati alla stima del valore di mercato, essi possono pertanto considerarsi quali valori minimi al di sotto dei quali non è possibile riferirsi.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore e nello specifico presso l'***Osservatorio dei Valori Agricoli*** costituito dalla casa editrice EXEO[5], quale strumento di monitoraggio dell'andamento dei valori di beni immobili. I valori OVA di crescente diffusione e generale apprezzamento, sono ormai considerati un autorevole riferimento per gli estimatori, i professionisti, le pubbliche amministrazioni, di uso comune in ambito professionale, istituzionale e giudiziale.
Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un terreno agricolo, al fine di qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola). L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale.
Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n.107) ed in alcuni casi obsolete. Appaiono più approcciabili, in quanto di più recente introduzione, ancorché non perfettamente standardizzate a livello nazionale le qualità di coltura individuate nelle tabelle dei valori agricoli medi per espropri (legge 865/71 e s.m), che risultano in numero più ridotto e più vicine all'attuale realtà agricola.
Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal DPR 131/86 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce

[5] Nel 2011 la casa editrice EXEO (www.exeo.it), specializzata in pubblicazioni professionali e riviste telematiche (www.esproprionline.it, www.urbiumit, www.patrimoniopubblico.it, www.territorio.it) rivolte a pubbliche amministrazioni e professionisti, ha costituito l'Osservatorio dei Valori Agricoli (in acronimo OVA), il cui ambizioso progetto è stato presentato in occasione del convegno nazionale del 27 settembre 2011 «La nuova indennità di esproprio per le aree agricole e inedificabili: cosa succede dopo la dichiarazione di incostituzionalità dei valori agricoli medi», organizzato dalla rivista scientifica Esproprionline, specializzata nell'espropriazione per pubblica utilità.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "*natura scientifica*".

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo non possono intendersi sostitutivi della "stima", anche se finalizzata ad accertare il puro merito agricolo, ma soltanto di ausilio alla stessa. Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che possono essere presenti fondi singolari il cui valore può discostarsi da quelli rilevati.

Un'ulteriore particolarità dei valori esposti nell'Osservatorio, sempre nell'ottica di consentirne una sua migliore utilizzabilità e di potere acquisire ogni informazione economica disponibile in tema di trasferimenti di terreni agricoli (ovviamente opportunamente resa omogenea al contesto), concerne il fatto che i valori agricoli sono considerati al netto dell'incidenza di eventuali costruzioni rurali presenti. La disciplina dell'estimo detta le modalità operative per armonizzare le due tipologie di valori onde consentire l'uso dei valori dell'Osservatorio, previ adattamenti, per ogni fine di stima.

Per quanto concerne i terreni con piantagioni arboree i valori tengono conto anche del soprassuolo, che come è noto è in stretta correlazione tra età delle piante e durata del ciclo di estirpazione (o taglio per i boschi). A tale fine la durata del ciclo ordinario della piantagione è divisa in intervalli, corrispondenti alle varie fasi che individuano i tre cicli principali in cui può presentarsi il soprassuolo: periodo di piena maturità della pianta (cui corrisponde la massima produttività), prossimo all'impianto (con produttività massima differita nel tempo, ma in itinere), prossimo all'estirpazione (ancora alcuni anni di produttività ridotta).

Altre problematiche concernono la corretta conduzione dei fondi in particolare per quanto riguarda la manutenzione delle opere di sistemazione, scolo e bonifica, se presenti. Oltre quelle sopra segnalate possono essere presenti molte altre condizioni particolari incidenti sui valori (vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche, servitù, ecc.). In questi casi, l'Osservatorio non può che fare riferimento a condizioni di ordinarietà, prescindendo da queste.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e di motivare il valore da attribuire.

Con riferimento alla coltura rilevata (i.e. seminativo arborato), si riporta di seguito un elenco dei principali parametri di stima e dei vari livelli di apprezzamento che potrà essere oggetto di integrazione e/o modifica in alcune realtà territoriali per tenere in debito conto particolarità locali che influenzino in modo più o meno singolare il valore immobiliare.

Tabella C352A – Seminativo, orto, asciutti ed irrigui, vivaio, colture in serra – Tutti i Comuni		
Fertilità	**Giacitura**	**Accesso**
ottima 1,00 buona 0,90 discreta 0,80	pianeggiante 1,00 acclive 0,95 mediocre 0,90	buono 1,00 sufficiente 0,95 insufficiente 0,90
Forma	**Ubicazione**	**Ampiezza**
Regolare 1,00 Normale 0,95 Penalizzante 0,90	Eccellente 1,00 Normale 0,95 Cattiva 0,90	Medio app 1,00 Piccolo app 0,95 Grande app 0,90

Tabella 3 - Tabella esplicativa delle caratteristiche tecniche dei terreni e loro livelli qualitativi incidenti sul valore

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Fertilità - È un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con almeno quattro livelli qualitativi governati da vari fattori (spessore del suolo, natura del suolo, capacità di trattenimento acqua, ecc.):

- Ottima - se il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con le più alte produzioni unitarie della zona;
- Buona - nel caso che le suddette condizioni assicurino produzione unitarie non inferiori all'80% di quelle massime in zona;
- Discreta - nel caso che, anche a fronte di concimazioni più intense dell'ordinarietà, le produzioni unitarie non risulti inferiori al 66% di quelle massime in zona;
- Mediocre - quando tutte le qualità dei fattori componenti sono al livello minimo (presenza di rocce affioranti o sassi, incapacità assoluta di trattenere acqua, ovvero natura melmosa).

Giacitura - Normalmente definita anche pendenza del terreno, incide più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi, anche in relazione alla natura della qualità di coltura praticata. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- Pianeggiante - sono definiti pianeggianti i terreni con pendenza inferiore al 5 %, senza problemi di deflusso delle acque meteoriche.
- Acclive - sono definiti tali quelli con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%, ovvero con pendenze inferiori, ma con problemi per il deflusso delle acque meteoriche.
- Mediocre - livello qualitativo inferiore connesso a presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) o anche pendenze inferiori ma con forti problemi di deflusso delle acque (ad esempio zone depresse soggette a frequenti allagamento od inondazioni).
- Molto acclive - livello qualitativo in genere ricorrente solo per boschi, pascoli, incolti sterili in presenza di pendenze superiori al 60%.

Accesso - È un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo

- Buono - quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpoderale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo.
- Sufficiente - quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a ml 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/ frane).
- Insufficiente - quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione. In particolare il livello insufficiente deve essere utilizzato per le piantagioni arboree site nelle sponde di corsi d'acqua e per i boschi in terreni molto acclivi, rocciosi o franosi.

Forma - È un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo.

- Regolare – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).
- Normale – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare).
- Penalizzante – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare (strisci forme o con angoli acuti), con pregiudizio per la coltivazione.

Ubicazione - È un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. La distanza dai suddetti centri incide sui costi e tempi di trasporto e quindi sulla redditività della produzione agricola ed il loro valore. Non si debbono considerare plusvalenze derivanti dall'immediata adiacenza a centri urbani per effetto di una futura possibile vocazione edificatoria. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:

- buona – quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

- normale – quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
- carente – quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Ampiezza - È un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona (da rilevare per ogni zona e qualità di coltura)

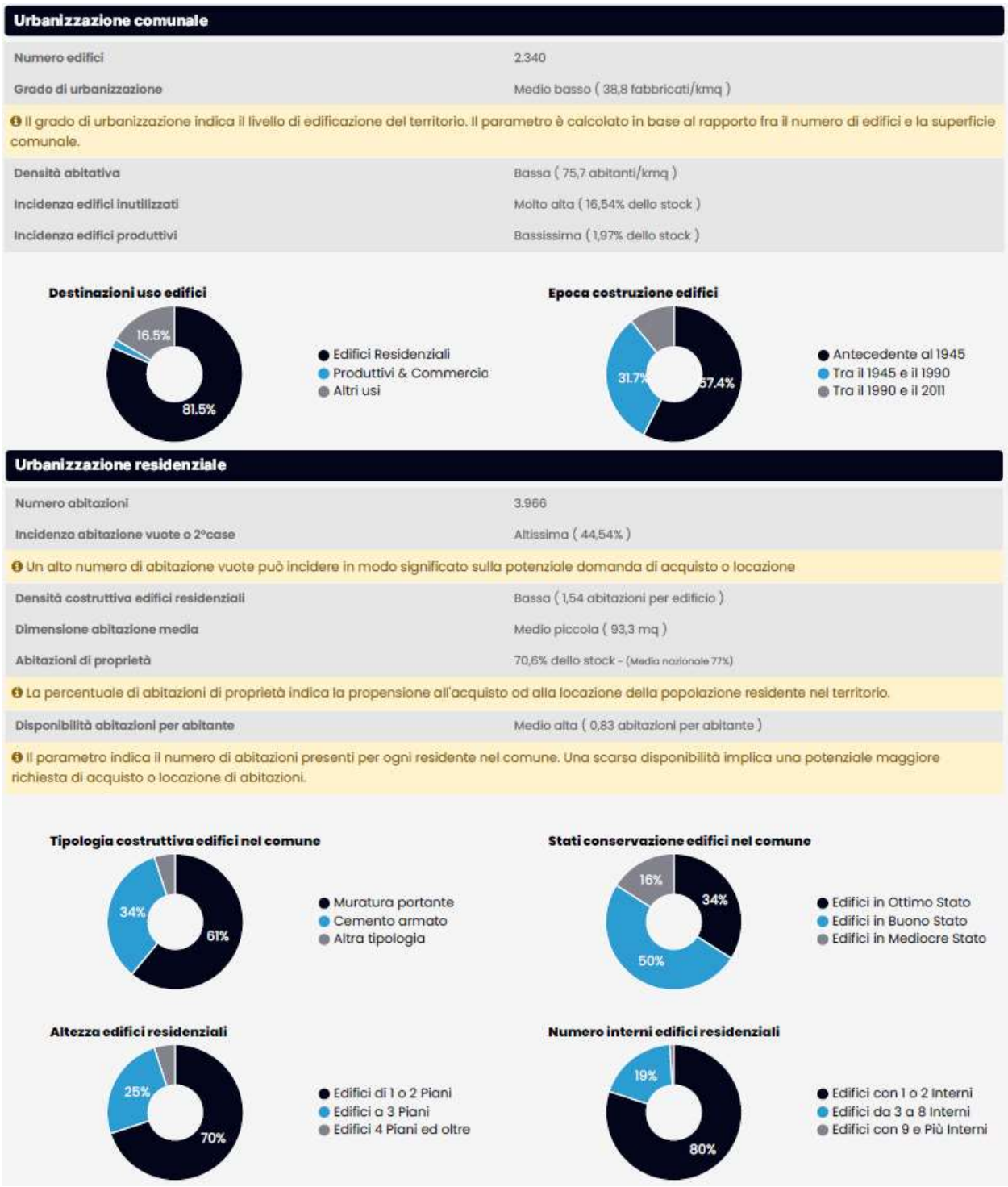
- Medio appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.
- Piccolo appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è inferiore più del 50% di quella media della zona.
- Grande appezzamento – quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

14.3 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel comune di GUARDAVALLE

Con riferimento alle informazioni reperite dal Borsino Immobiliare (cfr. https://borsinoimmobiliare.it/ versione PRO per la quale è stata effettuata la consultazione a pagamento – *Allegato 9*), il comune di Guardavalle in termini di urbanizzazione presenta un grado di urbanizzazione medio basso (38,8 fabbricati/kmq) ed una incidenza di edifici inutilizzati molto alta (16,54% dello stock).



Urbanizzazione comunale

Numero edifici	2.340
Grado di urbanizzazione	Medio basso (38,8 fabbricati/kmq)

Il grado di urbanizzazione indica il livello di edificazione del territorio. Il parametro è calcolato in base al rapporto fra il numero di edifici e la superficie comunale.

Densità abitativa	Bassa (75,7 abitanti/kmq)
Incidenza edifici inutilizzati	Molto alta (16,54% dello stock)
Incidenza edifici produttivi	Bassissima (1,97% dello stock)

Urbanizzazione residenziale

Numero abitazioni	3.966
Incidenza abitazione vuote o 2°case	Altissima (44,54%)

Un alto numero di abitazione vuote può incidere in modo significato sulla potenziale domanda di acquisto o locazione

Densità costruttiva edifici residenziali	Bassa (1,54 abitazioni per edificio)
Dimensione abitazione media	Medio piccola (93,3 mq)
Abitazioni di proprietà	70,6% dello stock - (Media nazionale 77%)

La percentuale di abitazioni di proprietà indica la propensione all'acquisto od alla locazione della popolazione residente nel territorio.

Disponibilità abitazioni per abitante	Medio alta (0,83 abitazioni per abitante)

Il parametro indica il numero di abitazioni presenti per ogni residente nel comune. Una scarsa disponibilità implica una potenziale maggiore richiesta di acquisto o locazione di abitazioni.

Figura 49 – Dati urbanizzazione comune di Guardavalle

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Figura 50 – Dinamicità del mercato residenziale – Guardavalle

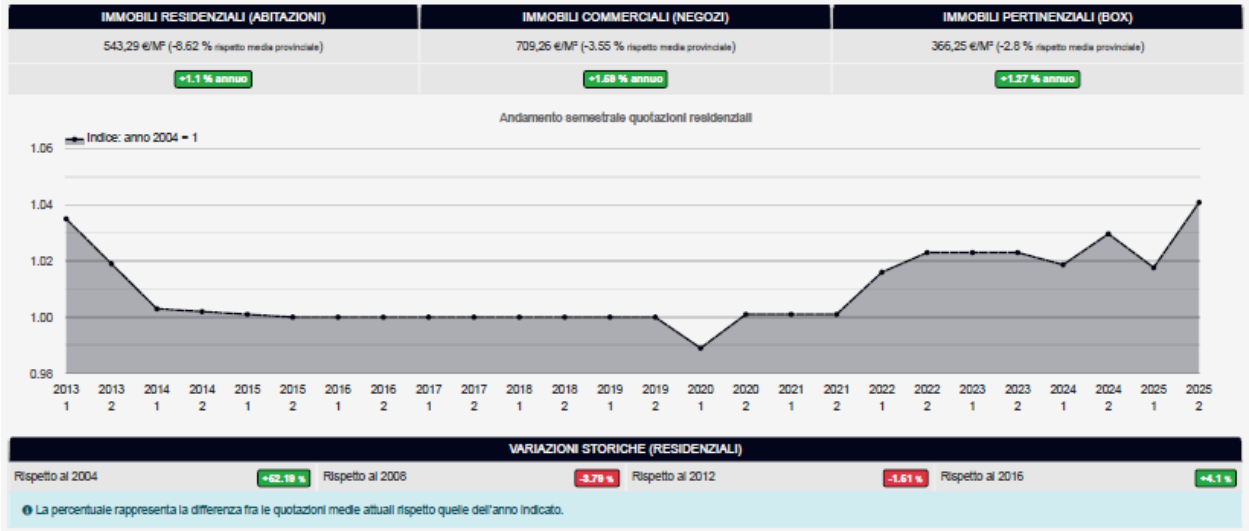


Figura 51 – Andamento quotazioni – Guardavalle

Storico Compravendite Residenziali — Guardavalle

Ripartizione vendite residenziali per anno e dimensione

Anno	0-50 M²	da 50 a 85 M²	da 85 a 110 M²	da 110 a 145 M²	Oltre 145 M²	Totali
2024	3	12	9	5	4	33
2023	1	9	4	7	1	22
2022	0	8	5	4	5	22
2021	4	7	7	4	8	30
2020	0	4	7	2	6	19
2019	0	2	3	3	2	10
Media	1	7	5	4	4	22

Storico Compravendite Non Residenziali — Guardavalle

Ripartizione vendite non residenziali per anno e tipologia

Anno	Negozi Laboratori	Uffici	Magazzini Depositi	Alberghi Pensioni	Edifici Commerciali	Istituti di Credito	Capannoni Tipici	Capannoni Produttivi	Totale
2024	0	0	10	0	0	0	0	0	10
2023	0	0	7	0	0	0	0	0	7
2022	2	0	6	0	0	0	0	0	8
2021	1	0	8	0	0	0	0	0	9
2020	2	0	6	0	0	0	0	0	8
2019	2	0	3	0	0	0	0	0	5
Media	1	0	6	0	0	0	0	0	7

Storico Compravendite Pertinenziali — Guardavalle

Ripartizione vendite pertinenziali per anno e tipologia

Anno	Box e Posti Auto	Cantine e Soffitte	Totali
2024	7	8	15
2023	5	10	15
2022	1	7	8
2021	2	5	7
2020	1	6	7
2019	1	0	1
Media	2	6	8

Figura 52 – Storico compravendite - Guardavalle

Per un'adeguata comprensione delle indicazioni che seguiranno, appare necessario precisare, che il territorio di Guardavalle, in termini di quotazioni immobiliari, risulta suddiviso in 3 fasce (B, E, R), a loro volta suddivise in zone.

I beni oggetto di stima ubicati in via Antonino Giordano rientrano nella zona *B2/Centrale/CENTRO URBANO.*

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

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Fonte n.1 – Banca dati OMI

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – www.agenziaterritorio.it - (*Allegato 9*). Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in €/mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. Nel caso in oggetto, zona *B2/Centrale/CENTRO URBANO*, la tipologia prevalente è *abitazioni di tipo economico*, con stato conservativo normale (su scala ottimo-normale-scadente). Per tale zona sono state reperite le quotazioni immobiliari dall'anno 2015 (secondo semestre) all'anno 2025 (secondo semestre) e per la destinazione residenziale, precisamente nelle categorie *abitazioni di tipo economico* e *magazzini* che sono quelle riferibili agli immobili in oggetto.

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 53**), è appurabile come le quotazioni (sia minime che massime) per la categoria *abitazioni di tipo civile* abbiano avuto un andamento costante sino al 2023 ed un lieve decremento a partire dal 2024.

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

- valori abitazioni €/mq 500,00 - €/mq 590,00

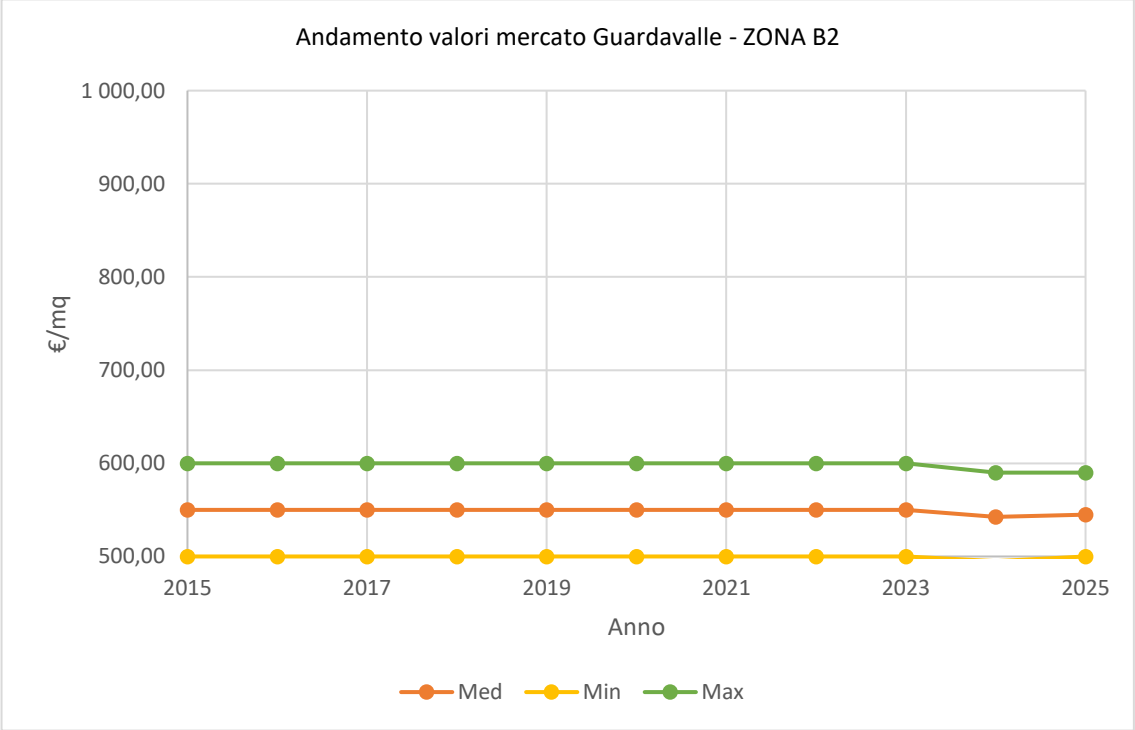


Figura 53 - Diagramma valori di mercato Zona OMI B2 – Categoria *abitazioni di tipo economico* – Guardavalle

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	500,00	600,00	550,00
2016	500,00	600,00	550,00
2017	500,00	600,00	550,00
2018	500,00	600,00	550,00
2019	500,00	600,00	550,00
2020	500,00	600,00	550,00
2021	500,00	600,00	550,00
2022	500,00	600,00	550,00
2023	500,00	600,00	550,00
2024	495,00	590,00	542,50
2025	500,00	590,00	545,00

Tabella 4 - Valori di mercato Zona OMI B2 – Categoria *abitazioni di tipo economico* – Guardavalle

Dall'analisi della tabella di seguito riportata, nonché del relativo diagramma (**Figura 54**), è appurabile come le quotazioni (sia massime che minime) per la categoria *magazzini* abbiano avuto un andamento pressoché costante, con lieve aumento a partire dal 2025.

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

- valori magazzini €/mq 310,00 - €/mq 355,00

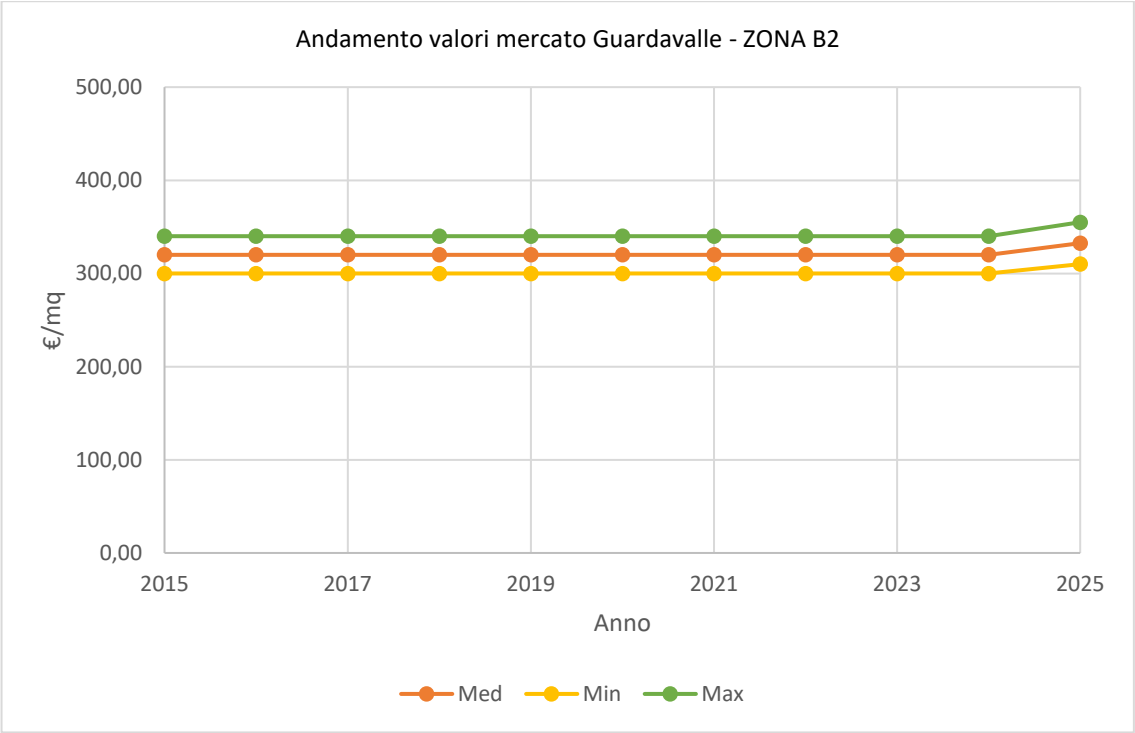


Figura 54 - Diagramma valori di mercato Zona OMI B2 – Categoria *magazzini* – Guardavalle

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	300,00	340,00	320,00
2016	300,00	340,00	320,00
2017	300,00	340,00	320,00
2018	300,00	340,00	320,00
2019	300,00	340,00	320,00
2020	300,00	340,00	320,00
2021	300,00	340,00	320,00
2022	300,00	340,00	320,00
2023	300,00	340,00	320,00
2024	300,00	340,00	320,00
2025	310,00	355,00	332,50

Tabella 5 - Valori di mercato Zona OMI B2 – Categoria *magazzini* – Guardavalle

Fonte n.2 – Atti di compravendita

Si è proceduto alla ricerca di atti di compravendita presso il Borsino Immobiliare. Le relative schede sono riportate nell'*Allegato 9*.

Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *abitazioni*, sono schematizzate nella **Tabella 6**. Risultano inferiori alle quotazioni OMI.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2024	Traversa VI di Via Andrea Giordabo	110,00	5 000,00	45,45
2024	Via Roma	94,00	50 000,00	531,91
2025	Via Roma	138,00	22 000,00	159,42
2025	Via I Erta Sirleto	97,50	5 000,00	51,28
2024	Scesa I Sirleto	209,00	9 900,00	47,37
2026	Via Card. G. Sirleto 34	152,00	30 000,00	197,37
MEDIA				**172,13**

Tabella 6 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni di tipo economico* – Guardavalle

Le compravendite reperite per la zona in esame e per la categoria *magazzini*, sono schematizzate nella **Tabella 7**. Risultano non allineate alle quotazioni OMI.

Anno atto	Ubicazione	Superficie commerciale [mq]	Prezzo di vendita [€]	Valore unitario [€/mq]
2024	Via Roma Antica	95,00	57 000,00	600,00
2026	Via Cardinale G. Sirleto 109	62,00	12 000,00	193,55
2024	Via Cardinale G. Sirleto	60,00	8 215,00	136,92
MEDIA				**310,16**

Tabella 7 - Quotazioni da compravendite (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *magazzini* – Guardavalle

Fonte n.3 – Borsino Immobiliare

Banca Dati del Borsino Immobiliare (cfr. https://borsinoimmobiliare.it/ versione PRO - *Allegato 9)*. Il valore di mercato di un immobile è, strettamente correlato al momento in cui la stima viene effettuata. Anche le quotazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate sono riferite al periodo di valutazione, posto che la stessa

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

fornisce le quotazioni relative al primo ed al secondo semestre di ogni anno; i valori reperibili dal borsino immobiliare, sono "*statistici*" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello locale e nazionale, fornendo invece quotazioni mensili.

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a giugno 2026, relative alla categoria *abitazioni in stabili di fascia media*, alla quale può assimilarsi il fabbricato in oggetto, sono le seguenti:

- abitazioni in stabili di fascia media €/mq 470,00 - €/mq 578,00

che risultano leggermente inferiori alle quotazioni OMI.

QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE
Abitazioni in stabili 1ª Fascia – Di qualità SUPERIORE allo standard di zona		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
619	691	762
Abitazioni in stabili Fascia Media – Di qualità nello STANDARD di zona		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
470	524	578
Abitazioni in stabili 2ª Fascia – Di qualità INFERIORE allo standard di zona		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
433	460	487
Ville e Villini		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
538	601	664

Figura 55 - Risultato interrogazione borsino immobiliare giugno 2026 – Categoria *abitazioni* - Guardavalle

In tale zona le quotazioni immobiliari relative a giugno 2026, relative alla categoria *magazzini*, sono le seguenti:

- magazzini €/mq 209,00 - €/mq 309,00

che risultano inferiori alle quotazioni OMI.

QUOTAZIONI VENDITA €URO / M²		QUOTAZIONI AFFITTO €URO / M² / MESE
Capannoni		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
239	309	379
Capannoni Industriali		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
211	297	383
Magazzini		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
209	259	309
Laboratori		
Quotazione Minima	Quotazione Media	Quotazione Massima
239	303	367

Figura 56 - Risultato interrogazione borsino immobiliare aprile 2026 – Categoria *magazzini* - Guardavalle

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Fonte n.4 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di immobili rientranti nella categoria *abitazioni* e *magazzini*, siti in Guardavalle (cfr. https://borsinoimmobiliare.it/ versione PRO - *Allegato 9)*, prendendo in considerazione un raggio di 2 km dal punto ove sono ubicati i beni in oggetto.

Per la categoria *magazzini* non sono state reperite offerte di vendita e pertanto tale fonte non potrà essere utilizzata

Per la categoria abitazioni sono state reperite n.2 offerte di vendita che risultano estremamente inferiori alle quotazioni OMI.

Codice offerta di vendita	Ubicazione	Distanza dall'immobile oggetto di stima [m]	Prezzo di vendita [€]	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]
3144891	Via Santa Caterina	329	18 000,00	60,00	300,00
3187918	Via Guglielmo Marconi	423	13 000,00	138,00	94,20
MEDIA					**197,10**

Tabella 8 - Quotazioni da offerte di vendita (fonte Borsino Immobiliare) – Categoria *abitazioni* – Guardavalle

Stante la conformazione degli immobili, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario relativo alla destinazione *abitazioni di tipo economico* e all'attualità, attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI:

- **abitazioni di tipo economico €/mq 500,00**

Stante la conformazione degli immobili, nonché l'andamento del mercato nella zona in esame, si ritiene congruo, per la determinazione del valore di mercato unitario relativo alla destinazione *magazzini* e all'attualità, attestarsi al valore minimo delle quotazioni OMI:

- **magazzini €/mq 310,00**

A seguito dei sopralluoghi effettuati, della consultazione delle planimetrie, per gli immobili in oggetto è stato possibile rilevare quanto necessario in merito a consistenza, caratteristiche morfologiche, caratteristiche posizionali e localizzative, la cui descrizione è essenziale per la valutazione degli immobili. Con riferimento al criterio di stima descritto nel *paragrafo 14.1*, si procede alla stima degli immobili.

Per maggiori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati grafici (*Allegato 8*):

- *TAVOLA 5 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 1*
- *TAVOLA 6 - SUPERFICIE PONDERATA BENE 2*

In relazione alla determinazione dei coefficienti correttivi, con riferimento ai valori del mercato omogeneo relativo all'area centrale (ove ricadono gli immobili in oggetto), occorre fare le seguenti precisazioni.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

BENE 1 - MAGAZZINO – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO

- **Accessibilità**: con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è diretto da strada, si ritiene congruo applicare il valore 0,04 su 0,04.
- **Servizi**: con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Verde**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,02 su 0,02.
- **Panoramicità**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità**: con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,06 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive**: considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, si ritiene congruo applicare il valore 0,10 su 0,12.
- **Finiture**: con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,05 su 0,06.
- **Impianti**: con riferimento alle dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore medio 0,06 su 0,12.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità)**: considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene più che discreta l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
  - Vetustà - 0,07 su 0,07
  - Obsolescenza - 0,07 su 0,07
  - Commerciabilità - 0,18 su 0,21

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

BENE 2 - ABITAZIONE – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1

- **Accessibilità**: con riferimento alla localizzazione del complesso immobiliare ed alla sua raggiungibilità, considerato che l'accesso è a mezzo gradinata, si ritiene congruo applicare il valore 0,02 su 0,04.
- **Servizi**: con riferimento alla localizzazione del fabbricato in relazione alla raggiungibilità dei servizi, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Verde**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'area ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,02 su 0,02.
- **Panoramicità**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,04 su 0,04.
- **Orientamento**: con riferimento a quanto indicato in merito alla localizzazione dell'immobile ed alla sua conformazione, si ritiene congruo applicare il valore massimo 0,09 su 0,09.
- **Luminosità**: con riferimento alla conformazione dell'immobile e nello specifico alla presenza di infissi esterni (finestre e/o porta-finestre), si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Caratteristiche costruttive**: considerata l'età dell'edificio, le condizioni statiche delle strutture con particolare riferimento all'assenza o meno di titolo edilizio regolare ai fini urbanistici, considerato altresì che l'immobile è in corso di ristrutturazione si ritiene congruo applicare il valore 0,12 su 0,12.
- **Finiture**: con riferimento alla conformazione dell'unità immobiliare, ed al suo stato attuale, si ritiene congruo applicare il valore 0,03 su 0,05.
- **Impianti**: con riferimento alle attuali dotazioni impiantistiche dell'immobile, si ritiene congruo applicare il valore 0,08 su 0,12.
- **Caratteristiche produttive (vetustà, obsolescenza, commerciabilità)**: considerata la condizione attuale dell'immobile, in relazione alla sua conformazione, considerata altresì la sua localizzazione, si ritiene più che discreta l'appetibilità del bene e la sua capacità di produrre reddito. Si ritiene congruo applicare i seguenti valori:
  - Vetustà - 0,07 su 0,07
  - Obsolescenza - 0,07 su 0,07
  - Commerciabilità - 0,18 su 0,21

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Stima BENE 1 - MAGAZZINO – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	63,16	1,00	63,16
TOTALE			**63,16**
TOTALE APPROSSIMATO			**63,00**

Tabella 9 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 1

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,10)	Accessibilità	0,04	0,04
	Servizi	0,04	0,04
	Verde	0,02	0,02
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,06
car. Tecnologiche (0,30)	car. Costruttive	0,12	0,10
	Finiture	0,06	0,05
	Impianti	0,12	0,06
car. Produttive (0,35)	Vetustà	0,07	0,07
	Obsolescenza	0,07	0,07
	Commerciabilità	0,21	0,18
TOTALE		**1,00**	**0,82**

Tabella 10 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 1

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 310,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	**€ 310,00**
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	**0,82**
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m^2)	**€ 254,20**
Riepilogo superficie complessiva (m^2)	**63,00**
VALORE DI MERCATO	**€ 16 014,60**
VALORE DI MERCATO arrotondato	**€ 16 015,00**

Tabella 11 - Determinazione valore di mercato – BENE 1

Il valore del BENE 1 catastalmente individuato al foglio 30 del comune di Guardavalle – particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO, viene stimato all'attualità complessivamente in € 16.015,00.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

BENE 2 - ABITAZIONE – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1

La determinazione della superficie commerciale è esplicitata nella tabella seguente.

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ponderazione	Superficie ponderata [mq]
Vani e accessori diretti	99,20	1,00	99,20
Balconi fino a 25 mq	8,42	0,30	2,53
TOTALE			**101,73**
TOTALE APPROSSIMATO			**102,00**

Tabella 12 - Determinazione superficie commerciale ponderata – BENE 2

La determinazione del coefficiente correttivo è esplicitata nella tabella seguente:

Caratteristiche (coeff. su base 1)		Pesatura delle incidenze	
		Caso di riferimento	Caso di stima
car. Estrinseche posizionali (0,10)	Accessibilità	0,04	0,02
	Servizi	0,04	0,04
	Verde	0,02	0,02
car. Intrinseche posizionali (0,25)	Panoramicità	0,04	0,04
	Orientamento	0,09	0,09
	Luminosità	0,12	0,12
car. Tecnologiche (0,30)	car. Costruttive	0,12	0,12
	Finiture	0,06	0,05
	Impianti	0,12	0,08
car. Produttive (0,35)	Vetustà	0,07	0,07
	Obsolescenza	0,07	0,07
	Commerciabilità	0,21	0,18
TOTALE		**1,00**	**0,90**

Tabella 13 - Determinazione coefficiente correttivo – BENE 2

Con riferimento alla superficie commerciale calcolata, al valore di mercato medio unitario (€/mq 500,00) ed al relativo coefficiente di deprezzamento, di seguito è schematizzato il calcolo del valore di mercato dell'immobile.

Valore di mercato medio unitario	**€ 500,00**
Coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	**0,90**
Valore di mercato medio unitario ponderato (euro/m^2)	**€ 450,00**
Riepilogo superficie complessiva (m^2)	**102,00**
VALORE DI MERCATO	**€ 45 900,00**
VALORE DI MERCATO arrotondato	**€ 45 900,00**

Tabella 14 - Determinazione valore di mercato – SUBALTERNO 3

Il valore del BENE 2 catastalmente individuato al foglio 30 del comune di Guardavalle – particella 288 – subalterno 1, viene stimato all'attualità complessivamente in € 45.900,00.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

14.4 Stima del valore di mercato dei beni ubicati nel comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO

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

Fonte n.1 – Offerte di vendita

Si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari, per la vendita di terreni siti nel comune di Santa Caterina dello Ionio e nella zona di interesse – www.immobiliare.it; le relative schede, sono riportate nell'*Allegato 9*.

È stata reperita una sola offerta di vendita peraltro non assimilabile al terreno in oggetto. Tale fonte non potrà essere utilizzata.

Fonte n.2 – Atti di passaggio di proprietà

Non sono stati reperiti atti di compravendita. Tale fonte non potrà essere utilizzata.

Fonte n.3 – V.A.M.

Con riferimento all'ultima rilevazione reperibile risalente al 2013 ed alla regione agraria n.10 all'interno della quale ricade il comune di Santa Caterina dello Ionio, con riferimento altresì alla coltura presente nel terreno in oggetto, si hanno i seguenti valori:

- Seminativo arborato - €/mq 1,05

Fonte n.4 – Osservatorio dei valori agricoli (OVA – EXEO)

Con riferimento alle colture rilevate nei terreni in oggetto, al fine di una caratterizzazione dell'andamento del mercato del comune di Santa Caterina dello Ionio, sono stati reperiti (a mezzo consultazione a pagamento, ad eccezione dei dati già in possesso dello scrivente) i valori OVA dal 2015 al 2025 (*Allegato 9*); gli stessi sono stati riportati nelle tabelle e diagrammi che seguono.

ANNO	Valori Mercato (€/mq)		
	Min	Max	Med
2015	0,50	1,00	0,75
2016	0,70	1,50	1,10
2017	0,70	1,50	1,10
2018	0,70	1,50	1,10
2019	0,70	1,50	1,10
2020	0,70	1,40	1,05
2021	0,70	1,40	1,05
2022	0,80	1,70	1,25
2023	0,70	1,40	1,05
2024	0,70	1,40	1,05
2025	0,70	1,50	1,10

Tabella 15 - Andamento rilevazioni OVA comune SANTA CATERINA DELLO IONIO - SEMINATIVO

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

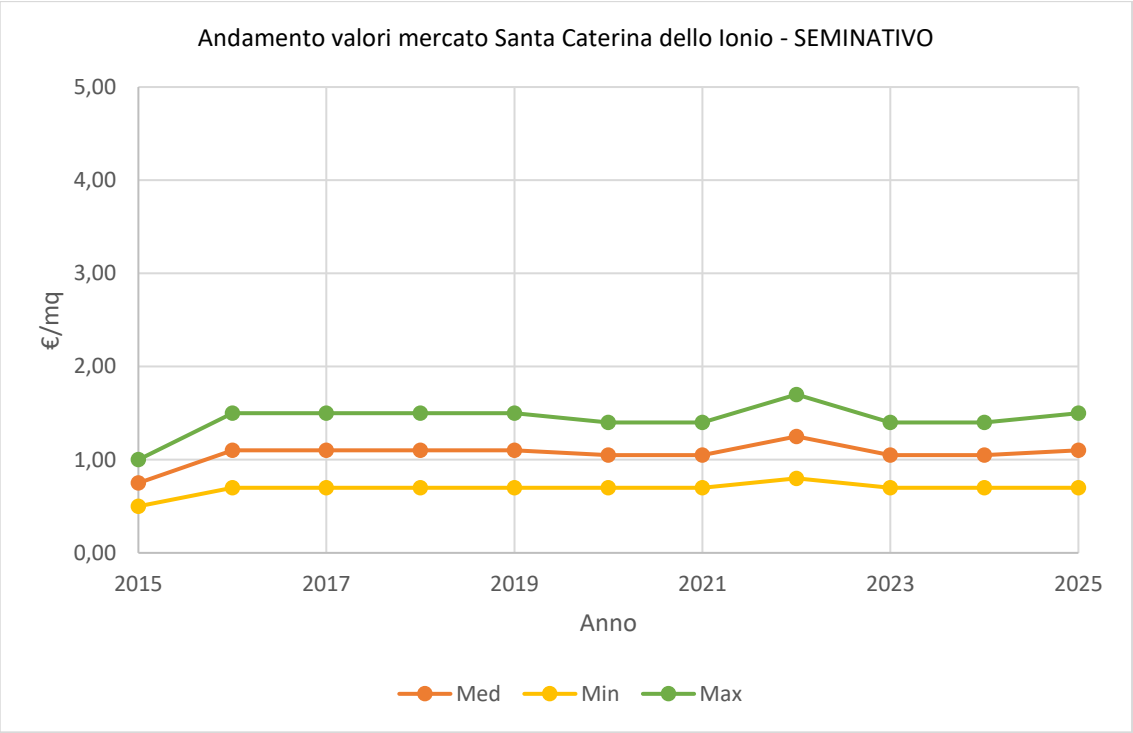


Figura 57 – Diagramma andamento rilevazioni OVA comune SANTA CATERINA DELLO IONIO - SEMINATIVO

Dall'analisi dei risultati OVA di cui sopra, è possibile appurare come la quotazione della coltura seminativo abbia avuto un andamento pressoché costante con lieve aumento nel 2022.

Tenuto conto del valore minimo riferito ai valori V.A.M. e considerato che è valorizzata la coltura seminativo (ma non quella di seminativo arborato) si ritiene congruo adottare il relativo valore unitario massimo:

- Seminativo – valore massimo OVA - €/mq 1,50

Tale valore deve essere opportunamente rapportato alle effettive qualità del terreno in relazione alle caratteristiche tecniche più influenti sul valore immobiliare per quella tipologia di terreno, mediante l'indicazione del parametro numerico che misura il livello di qualità di ogni caratteristica.

Valorizzando le caratteristiche in precedenza esposte:

- fertilità – 1,00
- giacitura – 0,95
- accesso – 0,95
- forma – 0,90
- ubicazione – 1,00
- ampiezza – 1,00

si ottiene un coefficiente correttivo pari a:

1,00 x 0,95 x 0,95 x 0,90 x 1,00 x 1,00 = 0,81

Applicando tale coefficiente al valore unitario in precedenza indicato, è possibile determinare il valore unitario da applicare per la stima del valore di mercato:

€/mq 1,50 x 0,81 = €/mq 1,22

L'importo complessivamente stimato per il terreno a vocazione agricola è pari a:

€/mq 1,22 x mq 1.360,00 = € 1.659,20 ≈ € 1.659,00

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Il valore del BENE 3 catastalmente individuato al foglio 27 del comune di Santa Caterina dello Ionio – particella 209, viene stimato all'attualità complessivamente in € 1.659,00.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

15. Conclusioni

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

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

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

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

LOTTO DI VENDITA 1

BENE 1 - MAGAZZINO – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO NON CENSITO

Valore del bene immobiliare stimato in € 16.015,00

Sono necessarie spese di accatastamento per un importo complessivo pari ad 1.070,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 2

BENE 2 - ABITAZIONE – Guardavalle - foglio 30 - particella 288 – SUBALTERNO 1 – categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 mq (totale escluso aree scoperte 87 mq) – Traversa VI di via Antonino Giordano snc, piano 1-2-3.

Valore del bene immobiliare stimato in € 45.900,00

Sono necessarie spese edilizie e di rettifica catastale per un importo complessivo pari ad 4.670,00 oltre IVA e cassa come per legge.

Sono necessarie spese per il ripristino dell'autonomia funzionale per un importo complessivo pari ad 9.000,00 oltre IVA e cassa come per legge.

LOTTO DI VENDITA 3

BENE 3 – Santa Caterina dello Ionio foglio 27, particella 209, qualità vigneto, classe 3, superficie 1.360 mq

Valore del bene immobiliare stimato in € 1.659,00

Non sono necessarie spese edilizie e/o di rettifica catastale.

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

Catanzaro, lì 1 luglio 2026

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Danilo ISABELLO
(firmato digitalmente)

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

SEZIONE 3 – ALLEGATI

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu

Allegato 1 - Operazioni peritali: comunicazioni e verbali

Allegato 2 - Documentazione estratta presso il Comune di GUARDAVALLE

Allegato 3 - Documentazione estratta presso il Comune di SANTA CATERINA DELLO IONIO

Allegato 4 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio

Allegato 5 - Estratti Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare

Allegato 6 - Estratti notarili

Allegato 7 - Dossier fotografico

Allegato 8 - Elaborati grafici

Allegato 9 - Quotazioni immobiliari

Allegato 10 - A.P.E.

Firmato Da: DANILO ISABELLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3a332626f0eee8a1abb60b525b9cefa7

Vico I Crotone, 21 – 88100 Catanzaro - C.F. SBLDNL77R21C352A - P.IVA 03094940792
Tel. 329 7924474 - e-mail: isabellodanilo@gmail.com - PEC: danilo.isabello@ingpec.eu