
TRIBUNALE DI CATANZARO
Prima Sezione Civile Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 135/2021 r.g.espr.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Custode Giudiziario Avv. LEONE Franco

RELAZIONE DEFINITIVA

Lotto unico

Tecnico incaricato: Arch. Procopio Rosa
Iscritto all'Albo della Provincia di Catanzaro al N. 1559
Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al N. 1969

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



INDICE

Premessa.	pag. 5
Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag. 8
Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag. 9
1. Risposta 1° quesito: identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag. 10
1.1 Confini.	pag. 15
1.2 Descrizione del bene.	pag. 15
2. Risposta 2° quesito: il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag. 18
3. Risposta 3° quesito: lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag. 18
4. Risposta 4° quesito: il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag. 19
5. Risposta 5° quesito: al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag. 21

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.



6. **Risposta 6° quesito:** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.

pag.

21

7. **Risposta 7° quesito:** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

pag.

22

8. **Risposta 8° quesito:** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

pag.

24

9. **Risposta 9° quesito:** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.

pag.

26

9.a **Conformità catastale.**

pag.

27

10. **Risposta 10° quesito:** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

pag.

27

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

3 di 28

11. Risposta 11° quesito: la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretrattato di € 200,00.

pag.

28

12. Conclusioni.

pag.

28

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

- Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti.
- Allegato B	- Stralcio estratto di mappe catastali. - Visure catastali storiche.
- Allegato C	- Atti di compravendita. - Visure ai Registri Immobiliari. - Pignoramento. - Trascrizione Pignoramento. - Certificazione notarile - Esproprio.
- Allegato D	- Rilievi fotografici.
- Allegato E	- CDU rilasciato dal Comune di Catanzaro.

Perito

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Arch.

PROCOPIO Rosa

4 di 28

PREMESSA.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO disponeva la nomina del sottoscritto Architetto Rosa PROCOPIO [REDACTED] Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 135/2021 r.g.espr., promossa da [REDACTED] [REDACTED] per la valutazione del compendio pignorato.

La sottoscritta C.T.U. prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico peritale demandato ed avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inadeguati, 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;

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



- 2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*
- 3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*
- 5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*
- 6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*
- 7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente; 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*

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

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

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

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

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti nonché al debitore anche se non costituito almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari. Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ed estrarne copia.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

7 di 28

La sottoscritta, in ottemperanza, ha eseguito sopralluogo presso il compendio pignorato in data 28 ottobre 2023 (primo sopralluogo esperito entro il termine previsto - giuramento del 17 ottobre 2023) ed ha svolto l'attività di controllo del fascicolo telematico e avviato la richiesta di documentazione presente presso i Pubblici Uffici (visura documentazione ipocatastale presso Ufficio Provinciale Territoriale, Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro, ecc.).

In data 5 gennaio 2024 il Comune di Catanzaro ha consegnato alla scrivente il Certificato di Destinazione Urbanistica ed esistenza di vincoli inibitori e tutori relativamente ai beni di stima. Pertanto, ha redatto la presente relazione definitiva, con allegata documentazione, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

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

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

La nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 19/11/2021 [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 09/12/2021 ai nn. [REDACTED], **è riferita a tutti gli immobili oggetto di pignoramento**, mentre **la certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale del 21/12/2021 (presente in atti) **è riferita a tutti gli immobili oggetto di pignoramento ad eccezione del bene oggetto di pignoramento identificato al foglio 78 part. 84.**

Dalle ricerche catastali e aggiornamenti delle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente e trasmesse in Allegato C, il bene identificato con la part. 84 è costituito da un piccolo fabbricato rurale di 35 mq catastali (diruto) non intestato al debitore esecutato ma ad altra ditta e, poiché non ricompreso nella certificazione notarile, non è stato oggetto di valutazione della presente stima; tuttavia, la scrivente Ctù si dichiara disponibile sin da subito ad integrare la stessa stima in esito alle disposizioni dell'Ill.mo Giudice.

Inoltre, in merito ai terreni identificati con le part.lle 867 e 868, nella trascrizione del pignoramento vengono riportati dei dati di superficie diversi da quelli riscontrati nelle visure catastali eseguite dalla

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

8 di 28

scrivente CTU; tuttavia, si evidenzia che la certificazione notarile riferita anche alle dette particelle riporta dati di superficie coincidenti con quelle delle visure catastali.

Anche i terreni identificati con la part.lle 846 e 864 riportano nella certificazione notarile dati di superficie diversi da quelli riscontrati nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento.

Pertanto, ai fini della stima, sono state prese in considerazione le superfici riscontrate negli atti catastali attraverso visure storiche verificate e confrontate con la documentazione in atti.

Infine, per completezza di trattazione, si rappresenta che il terreno identificato al foglio 78 part. 847 (porzione della ex part. 5 – già oggetto di ipoteca giudiziale del ██████████ derivante da decreto ingiuntivo del ██████████) non risulta oggetto della presente relazione in quanto non pignorato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Dopo aver esaminato il fascicolo di causa, al fine di individuare i beni da stimare per il successivo sopralluogo tecnico, sono state estratte le porzioni di mappa, le planimetrie e le visure catastali. Pertanto, in data 28 ottobre 2024, alle ore 10.30, come stabilito e comunicato alle parti a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e pec, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo presso i beni oggetto di interesse.

Il pignoramento riguarda diversi terreni siti in prossimità di Santa Maria di Catanzaro, in località Ferrara o Fiumarella, Contrada Mula.

Alla data e ora stabilita non era presente nessuno, ad eccezione del ██████████, il quale indicava alla scrivente accesso ai terreni lasciando poi le operazioni di sopralluogo.

La scrivente effettuava rilievo fotografico degli immobili, accertando ogni elemento ritenuto utile, riportando misure e osservazioni su separati fogli.

Alle ore 12.15 venivano sospese le operazioni e redatto relativo verbale.

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

Perito

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Arch.

PROCOPIO Rosa

9 di 28

Beni siti nel Comune di Catanzaro

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

Il compendio pignorato è formato da diversi terreni costituenti un fondo rustico sito in prossimità dell'abitato di Santa Maria di Catanzaro raggiungibile da via dei Conti Falluc, di seguito indicati.

- 1. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un terreno di 3.941 mq (foglio 78, particella 846).**
- 2. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un terreno di 6.700 mq (foglio 78, particella 851).**
- 3. Piena Proprietà per la quota di 1/1 relativamente ad un terreno di 32.039 mq (foglio 78, particella 860).**



4. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 450 mq (foglio 78, particella 861).



5. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 4.740 mq (foglio 78, particella 862).



6. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 1.517 mq (foglio 78, particella 863).



7. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 1.660 mq (foglio 78, particella 774).

8. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 14 mq (foglio 78, particella 775).



9. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 11.000 mq (foglio 78, particella 864).

10. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 29.979 mq (foglio 78, particella 865).



11. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 2.796 mq (foglio 78, particella 848).



12. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 64 mq (foglio 78, particella 866).

13. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 2.146 mq catastale (foglio 78, particella 867).



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



14. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 174 mq catastale (foglio 78, particella 868).

15. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 8.770 mq (foglio 78, particella 869).

16. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un terreno di 2.500 mq (foglio 78, particella 870).

17. **Piena Proprietà per la quota di 1/1** relativamente ad un fabbricato rurale di 35 mq (foglio 78, particella 84). **NON DI PROPRIETA' DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento (da n.1 a n. 16) sono identificate al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro come di seguito specificato.

1. Foglio 78, particella **846**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 3.941 mq (are 39 ca 41), reddito dominicale euro 3,05, reddito agrario euro 2,04;
2. foglio 78, particella **851**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 6.700 mq (are 67 ca 00), reddito dominicale euro 5,19, reddito agrario euro 3,46;
3. foglio 78, particella **860**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 32.039 mq (ha 3 are 20 ca 39), reddito dominicale euro 24,82, reddito agrario euro 16,55;
4. foglio 78, particella **861**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 450 mq (are 04 ca 50), reddito dominicale euro 0,35, reddito agrario euro 0,23;
5. foglio 78, particella **862**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 4.740 mq (are 47 ca 40), reddito dominicale euro 3,67, reddito agrario euro 2,45;

Perito

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Arch.

PROCOPIO Rosa

12 di 28

6. foglio 78, particella **863**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1.517 mq (are 15 ca 17), reddito dominicale euro 1,18, reddito agrario euro 0,78;

7. foglio 78, particella **774***, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.660 mq (are 16 ca 60), reddito dominicale euro 4,29, reddito agrario euro 1,71;

8. foglio 78, particella **775***, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 14 mq (ca 14), reddito dominicale euro 0,04 reddito agrario euro 0,01;

9. foglio 78, particella **864**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 11.000 mq (ha 1 are 10) reddito dominicale euro 8,52 reddito agrario euro 5,68;

10. foglio 78, particella **865**, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 29.979 mq (ha 2 are 99 ca 79), reddito dominicale euro 23,22, reddito agrario euro 15,48;

11. foglio 78, particella **848**, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale 2.796 mq (are 27 ca 96), reddito dominicale euro 7,94, reddito agrario euro 2,89;

12. foglio 78, particella **866**, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale 64 mq (ca 64), reddito dominicale euro 0,18, reddito agrario euro 0,07;

13. foglio 78, particella **867**, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale 2.146 mq (are 21 ca 46), reddito dominicale euro 6,10, reddito agrario euro 2,22;

14. foglio 78, particella **868**, qualità semin. arbor., classe 3, superficie catastale 174 mq (are 01 ca 74), reddito dominicale euro 0,49, reddito agrario euro 0,18;

15. foglio 78, particella **869**, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 8.770 mq (are 87 ca 70), reddito dominicale euro 9,06, reddito agrario euro 4,53;

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

13 di 28

16. foglio 78, particella **870**, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 2.500 mq (are 25 ca 00), reddito dominicale euro 2,58, reddito agrario euro 1,29.

Intestati: [REDACTED] proprietario per 1/1, debitore esecutato.

Coerenza: vi è coerenza tra i dati riportati nell'atto di trascrizione del pignoramento ed i dati catastali ad eccezione delle part. 867 e 868; per queste risulta trascritta una superficie diversa da quella riportata negli atti catastali.

Nota 1: gli immobili oggetto di causa segnalati con un asterisco (*) risultano oggetto di esproprio, come meglio specificato al paragrafo 9.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (n. 17) è identificata al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro come di seguito specificato.

17. foglio 78, particella **84**, fabbricato rurale di 35 mq.

Intestato: soggetti diversi dal debitore esecutato (Sigg. [REDACTED])

[REDACTED] come da visure allegate.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

14 di 28

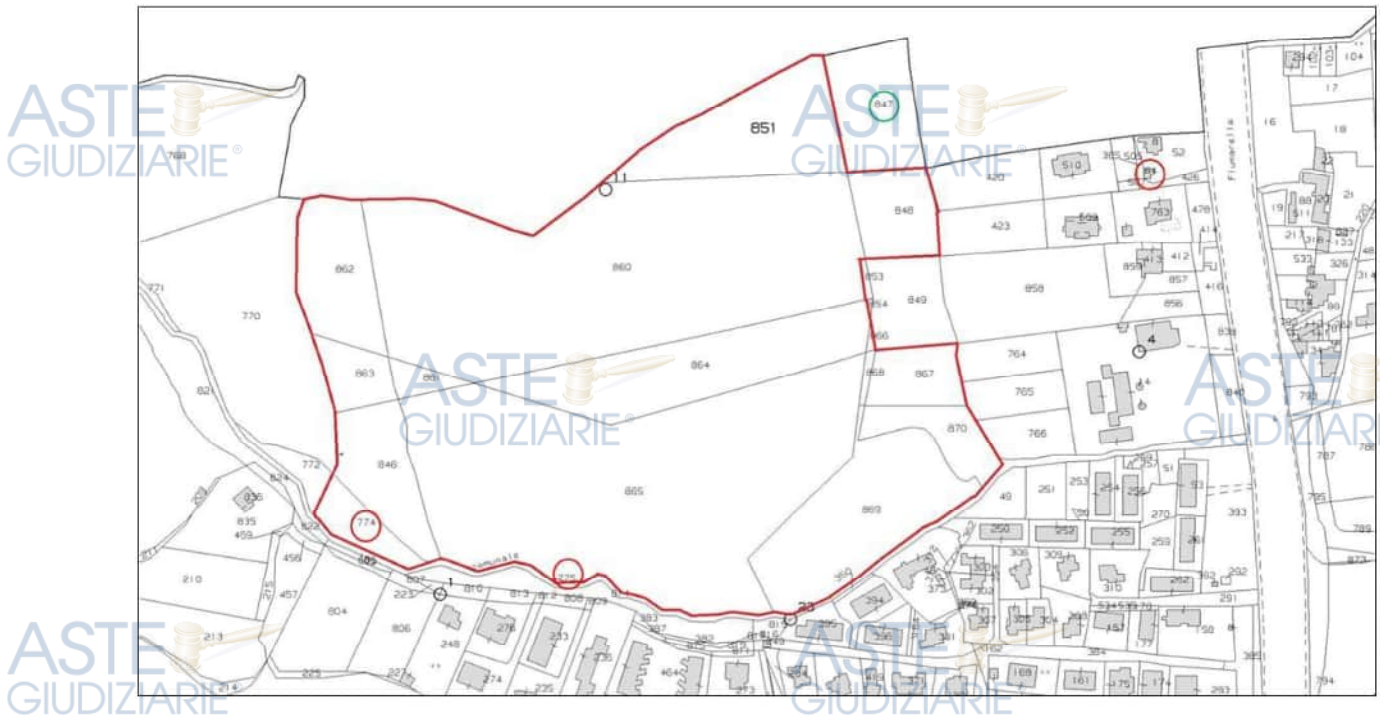


Fig. 1 – IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO - STRALCIO CATASTALE - Contorno rosso part.ile oggetto di pignoramento compresa la part. 84 di altrui proprietà (cerchio rosso), cerchio verde part. 847 non oggetto di pignoramento.



Fig. 2 – STRALCIO ORTOFOTO (fonte Google Maps). Colore giallo lo schema dei terreni pignorati – cerchio rosso schema part.ile 774 e 775 oggetto di esproprio e la part. 84 di altrui proprietà, in verde schema part. 847 non oggetto di pignoramento.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

Di seguito la tabella n. 1 riassuntiva dei terreni oggetto di stima da cui sono state escluse le part. 774 e 775 oggetto di esproprio e la particella 84 di altrui proprietà.

ID	Foglio	Particella	qualità	superficie (mq)
1	78	846	pascolo	3.941
2	78	851	pascolo	6.700
3	78	860	pascolo	32.039
4	78	861	pascolo	450
5	78	862	pascolo	4.740
6	78	863	pascolo	1.517
7	78	864	pascolo	11.000
8	78	865	pascolo	29.979
9	78	869	pascolo a.	8.770
10	78	870	pascolo a.	2.500
11	78	848	seminativo a.	2.796
12	78	866	seminativo a.	64
13	78	867	seminativo a.	2.146
14	78	868	seminativo a.	174
totale				106.816

Tabella n. 1

1.1 CONFINI.

Il fondo confina a Nord con terreni di altrui proprietà, a Sud con strada comunale via Benedetto Musolino (ex Contrada Mula) e con strade vicinali, a Est e ad Ovest con terreni di altrui proprietà.

1.2 DESCRIZIONE DEI BENI.

I beni sono siti a poca distanza dal quartiere di Santa Maria del Comune di Catanzaro e sono raggiungibili dalla via dei Conti Falluc. La zona periferica è caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali ed aree a vocazione agricola.

Il fondo rustico, costituito dai terreni oggetto di stima, si presenta di forma irregolare, ben esposto, ventilato con giacitura acclive e accessibile da strade vicinali che si dipartono dalla via comunale.

I terreni sono costituiti da una porzione meno acclive da cui è possibile accedere e da una porzione con una maggiore pendenza; al momento del sopralluogo il fondo presenta copertura verde in prato naturale spontaneo, la presenza di alcuni alberi di ulivo, presenza sporadica di piante arboree; il suolo agrario è caratterizzato in parte da una importante acclività che favorisce l'erosione.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

Inoltre, alcuni terreni (part.lle 774 e 775) risultano recintati e non accessibili poiché interessati da opere di sbancamento e scavi in seguito alla procedura di esproprio come meglio indicato al paragrafo 9.



Perito

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Arch.

PROCOPIO Rosa

17 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perito

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Arch.

PROCOPIO Rosa

18 di 28

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





2. TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE'

L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.

I beni oggetto di stima risultano di **piena proprietà per la quota di 1/1** [REDACTED]

[REDACTED] debitrice esecutata, in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED]

Con tale atto la società debitrice ha acquistato le particelle originarie identificate al foglio 78 part.lla 3, 4, 5 e 6.

Si rappresenta che dalla lettura della nota di trascrizione di tale atto non risulta acquistata la part.84 (riportata nella trascrizione del pignoramento e non oggetto di certificazione notarile).

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente detta particella risulta di altrui proprietà.

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.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.



I beni oggetto di stima, alla data del sopralluogo, **risultano non occupati** ad eccezione di alcuni terreni (part.lla 774 e 775) i quali, recintati ed interessati da opere di scavo e sbancamenti, sono oggetto di procedura espropriativa come meglio specificato al paragrafo 9.

Inoltre, dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e l'ortofoto dell'area e dalla visita di sopralluogo, è emerso che un terreno, non oggetto di stima, identificato con le particelle 849, 853 e 854, presenta una recinzione che non coincide con il proprio confine catastale riportato in atti ma presumibilmente occupa, con la stessa, una porzione di alcuni terreni oggetto di pignoramento (part. 848) verosimilmente dal 2021; tuttavia, tale aspetto richiederebbe approfondimenti tecnici con rilievi topografici e verifiche di confine.

Il pignoramento del [REDACTED]

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

I terreni sono stati stimati in funzione del loro reale ed effettivo utilizzo del suolo, vale a dire delle colture ivi attualmente presenti.

Il valore unitario (€/ha) è stato determinato in modo sintetico per valori tipici prevedendone la suddivisione nei suoi elementi costitutivi, cioè la ripartizione in porzioni omogenee per qualità di coltura e produttività le cui superfici andranno moltiplicate per il valore unitario attribuito.

Per determinare i più probabili valori di mercato in relazione ai differenti appezzamenti individuati si è proceduto sia ad una analisi di recenti atti di compravendita di terreni simili a quelli oggetto di relazione e sia consultando specifiche pubblicazioni quali ad esempio "*Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli della Provincia di Catanzaro*", in cui i valori riportati si riferiscono

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

a fondi agricoli coltivati secondo il principio dell'ordinarietà, variabili in relazione alle reali condizioni dei contesti in cui i terreni sono ubicati.

Detti valori, in considerazione delle più importanti caratteristiche proprie dei terreni quali ad esempio *fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione*, ne restituiscono il più probabile valore di mercato. L'attribuzione del valore di stima unitario alle diverse tipologie colturali, ponderato per le rispettive superfici, fornisce il valore complessivo del fondo.

Si precisa che per una corretta valutazione sono stati considerati i dati di superficie riscontrabili negli atti catastali in conformità a quelli rilevati dagli atti di provenienza e non quelli riportati nella trascrizione del pignoramento che risultano, come detto, in parte errati.

Pertanto, in considerazione di quanto descritto al paragrafo 2 riguardo la descrizione degli immobili, si indicano i valori di mercato dei terreni.



Estratto da listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

Considerate le caratteristiche precipue del fondo quali l'ubicazione, esposizione, la qualità e la norma urbanistica ad esso correlata, la scrivente ritiene congruo attribuire un valore pari a $35.000 \text{ €/ha} \times 1 \text{ (fertilità)} \times 0,95 \text{ (giacitura)} \times 0,95 \text{ (accesso)} \times 1 \text{ (forma)} \times 0,95 \text{ (ubicazione)}$
= 30.000 €/ha.

Pertanto,

$10,6816 \text{ ha} \times 30.000 \text{ €/ha} = 320.448 \text{ €}$.

Valore di mercato del terreno = **320.448 €**.

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

I beni oggetto di stima sono costituiti da terreni formanti sostanzialmente un unico appezzamento di terreno, trattato nella presente relazione quale lotto unico.

Tali beni, a parere della sottoscritta, considerata la loro ubicazione, conformazione, gli aspetti urbanistici e normativi ad essi correlati, risultano economicamente vantaggiosi se trattati in un unico lotto, come di seguito indicato:

Lotto unico: fondo costituito dai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro al foglio 78 part.lle 846, 851, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 848, 866, 867, 868, 869, 870 della superficie complessiva di 106.816 mq (10, 6816 ha).

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

I beni oggetto di stima risultano di **piena proprietà per la quota di 1/1** della [REDACTED] [REDACTED] debitrice esecutata, in virtù di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], in forza degli atti di compravendita sopra indicati.

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile richiede che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

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, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso. Tutto ciò premesso, la scrivente Ctu ritiene che i beni non siano comodamente divisibili in quanto un eventuale frazionamento del fondo (per ricavare sia le quote di spettanza che le relative servitù quali stradine di servizio ed altro, comprensive delle relative spese tecniche da sostenere per rilievi topografici, pratiche urbanistiche e catastali) produrrebbero sensibili deprezzamenti sulle singole quote. Pertanto, poiché si ritiene che il bene non sia comodamente divisibile non è stato redatto il progetto di divisione.

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA 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 GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio e gli Uffici preposti del Comune di Catanzaro. Da tale ricerca è emerso quanto segue.

Esproprio.

Le particelle di terreno identificate con le part. 774 e 775 sono oggetto di procedura di esproprio per il "nuovo collegamento ferroviario metropolitano tra la nuova stazione FS di Catanzaro in località

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

Germaneto e l'attuale stazione di Catanzaro Sala e adeguamento a linea metropolitana della rete ferroviaria esistente nella valle della Fiumarella tra Catanzaro Sala e Catanzaro Lido" giusto Decreto [REDACTED], come meglio specificato al paragrafo 9.

Usi civici.

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Procedimento del Comune di Catanzaro, [REDACTED]; tuttavia, i terreni sono gravati da importanti vincoli come indicato al paragrafo 8.

I documenti afferenti in Allegato E.

Diritto di passaggio pedonale e carrabile su alcuni terreni oggetto di stima.

Dalla lettura dell'atto di "*Trasferimento Immobiliare in luogo dell'adempimento parziale di obbligazione*" [REDACTED]

[REDACTED] ha trasferito i terreni identificati al foglio 78 part. lle 849, 853 e 854, concedendo a favore dell'acquirente il diritto di passaggio pedonale e carrabile lungo il confine, per una larghezza di metri lineari 3,50 netti, delle particelle di terreno identificate al foglio 78 part. 6 (attuale part. 870 e 869 oggetto della presente stima) e part. 850 (attuale 867 oggetto della presente stima.

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro sono state effettuate visure relativamente a trascrizioni e/o iscrizioni ed è risultato quanto segue. I documenti afferenti si trasmettono in Allegato C.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Catanzaro [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data [REDACTED]

L'ipoteca grava sull'intera proprietà dei beni identificati al foglio 78 particelle originarie 3, 4, 5 e

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

6 (da cui derivano i beni oggetti di stima).

Pignoramento Immobiliare favore del [REDACTED]

[REDACTED] del [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari [REDACTED]

La trascrizione del pignoramento grava sui beni oggetto di stima.

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

I beni oggetto di stima non risultano gravati da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Responsabile del Procedimento del Comune di Catanzaro, prot.n.1744 del 05/01/2024.

Dal certificato si evince che:

- particelle n° 774, 775, 846, 848, 851, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869 e 870
Zona Territoriale Omogenea E2 – Aree ad uso agricolo ordinario;
- le particelle 774, 846, 848, 865, 867, 869 e 870 sono parzialmente comprese nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923 n.3267 e smi;
- le particelle 851, 860, 861, 862, 863, 864, 866 e 868 sono comprese nella perimetrazione di un'area soggetta al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30/12/1923 n.3267 e smi;
- le particelle 774, 846, 848, 867, 869 e 870 sono parzialmente nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n.118/003 del 15.02.2000, come aree a Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- le particelle 851, 860, 861, 862, 863, 864, 866 e 868 sono comprese nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n.118/003 del 15.02.2000, come aree a

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

- la particella **865** è parzialmente compresa nella perimetrazione di cui al parere del Settore Geologico Regionale n. 118/003 del 15.02.2000, parte come aree sottratte alla edificazione ai sensi del punto 1/B e parte come aree a Stabilità Limitata nella quale l'attività edilizia è regolamentata dall'art. 27 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
 - sono compresi nel cosiddetto "Cono Visivo", individuato dalla balconata di Bellavista e Monte Pistoia, Corvo ed Aranceto e pertanto gli stessi sono sottoposti alla conservazione dinamica ai fini di eventuali insediamenti di Parchi Eolici ai sensi del Q.T.R.P. approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 134 del 03.08.2016;
 - le particelle n. **846, 848, 851, 860, 865, 867, 869 e 870** sono parzialmente comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "Perimetro Frana non associata a rischio" dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;
 - particelle n. **861, 862, 863, 864, 866 e 868** sono comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "Perimetro Frana non associata a rischio" dal Piano di Assetto Idrogeologico Regionale (P.A.I.), approvato con Delibera di Consiglio Regionale n° 115 del 28.12.2001;
 - le particelle n. **774, 846, 860, 861, 862, 863, 864 e 865** sono parzialmente comprese nella perimetrazione di un'area classificata come "Area di Attenzione" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020;
 - la particella n. **775** è compresa nella perimetrazione di un'area classificata come "Area di Attenzione" a seguito dell'adozione delle misure di salvaguardia del PGRA-PAI Frane di cui al D.S. n° 540 del 13.10.2020.
- Il certificato è trasmesso in Allegato E.

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Perito

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Arch.

PROCOPIO Rosa

26 di 28

**NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO
PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.**

La scrivente ha eseguito presso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Catanzaro una ricerca finalizzata a reperire documenti riguardanti i beni oggetto di stima.

Preliminarmente, si rappresenta che i terreni oggetto di stima, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica, sono classificati nell'attuale strumento urbanistico – approvato con Decreto Regionale n.14350 del 8/11/2000 - come “Zona Territoriale Omogenea E2 - Aree ad uso agricolo ordinario”;

Ebbene, tali terreni sono parti del territorio destinati o da destinare all'esercizio delle attività agricole e ad attività produttive con esse compatibili in cui eventuali volumi realizzabili devono essere complementari alle funzioni produttive e il fondo stesso deve avere una dimensione minima tale da consentire la realizzazione di tali volumi (almeno di 10.000 mq).

Il fondo inoltre è gravato da importanti vincoli tutori ove gli eventuali interventi sono regolati dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione in quanto ricadenti in aree in cui le particolari condizioni geomorfologiche, idrogeologiche ed idrologiche richiedono indagini geognostiche puntuali e prove di laboratorio per una verifica delle condizioni geologiche oltre che individuate quale area di attenzione rischio frane.

I terreni identificati con le part. 774 e 775 sono interessati dai lavori per la realizzazione del “Sistema Metropolitano Catanzaro Città - Germaneto - nuovo collegamento ferroviario metropolitano tra la nuova stazione FS di Catanzaro in località Germaneto e l'attuale stazione di Catanzaro Sala e adeguamento a linea metropolitana della rete ferroviaria esistente nella valle della Fiumarella tra Catanzaro Sala e Catanzaro Lido” e quindi con Decreto [REDACTED] è stata disposta l'occupazione d'urgenza della particella n. 4 del Foglio 78 dalla quale con successivo frazionamento sono state originate le particelle 774 e 775. Successivamente, con Decreto [REDACTED] è stata disposta l'acquisizione delle dette particelle e determinato un ulteriore indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale e per risarcimento del periodo di occupazione senza titolo.

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

Infine, dalla sovrapposizione tra la planimetria catastale e l'ortofoto dell'area e dalla visita di sopralluogo, è emerso che un terreno, non oggetto di stima, identificato con le particelle 849, 853 e 854, presenta una recinzione che non coincide con il proprio confine catastale riportato in atti ma presumibilmente occupa con la stessa una porzione di alcuni terreni oggetto di pignoramento (part. 848) verosimilmente dal 2021; tuttavia, tale aspetto richiederebbe approfondimenti tecnici con rilievi topografici e verifiche di confine.

9.a Conformità catastale.

I beni oggetto di stima, presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catanzaro, risultano accatastrati ed inseriti in mappa.

10. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Sui terreni non insistono manufatti.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA

Giudice Dr.ssa DI CREDICO Chiara

Perito

PROCOPIO Rosa

Arch.

28 di 28

SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Sul fondo oggetto di stima non sono presenti impianti. Sono stati rilevati sui terreni identificati con la part. 860 e 865 alcuni pali per l'energia elettrica con passaggio di cavidotti aerei con eventuale servitù esercitata nell'area delimitata dalla fascia di terreno avente per asse il tracciato d'asse della linea; tuttavia dalle ispezioni ipotecarie non risulta alcuna evidenza di tali aspetti.

12. CONCLUSIONI.

Lotto unico: fondo costituito dai terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di Catanzaro al foglio 78 part.lla 846, 851, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 848, 866, 867, 868, 869, 870 della superficie complessiva di 106.816 mq.

Valore stimato del fondo = 320.448 €.

* * *

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

Catanzaro, li 9 marzo 2024

Il C.T.U. Arch. Rosa Procopio

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