

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA  
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.ES. 79/2018**

**Promossa da**

**SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE**

**SOCIETA' COOPERATIVA**

**avv. Enrico Iannotta**

**Contro**

**XXXXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Giudice Dell'Esecuzione**

**Dott.ssa Ambra Alvano**

**Custode Giudiziario .....Avv. Maria Martino**

**Esperto**

**Ing. Olga Spanò**

<b>PREMESSA E QUESITI.....</b>	<b>3</b>
<b>IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDENZA CATASTALE.....</b>	<b>7</b>
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>10</b>
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>11</b>
Controllo Documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c.....	11
Sopralluoghi .....	11
<b>DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI.....</b>	<b>13</b>
<b>1. APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI FIUMARA.....</b>	<b>14</b>
Localizzazione e descrizione dell'immobile.....	14
Vincoli e oneri condominiali.....	16
Stato di possesso .....	16
Individuazione catastale.....	16
Confini .....	16
Verifica regolarità edilizia .....	16
Provenienza dei beni .....	17
Stima del più probabile valore di mercato .....	17
Stima del più probabile canone di locazione .....	18
Lotti di vendita .....	18
<b>2. AUTORIMESSA SITA NEL COMUNE DI FIUMARA .....</b>	<b>19</b>
Localizzazione e descrizione dell'immobile.....	19
Vincoli e oneri condominiali.....	21
Stato di possesso .....	21
Individuazione catastale.....	22
Confini .....	22
Verifica regolarità edilizia .....	23
Stima del più probabile valore di mercato .....	24
Stima del più probabile canone di locazione .....	25
Lotti di vendita .....	25
<b>3. TERRENI SITI NEL COMUNE DI SAN ROBERTO (R.C.) .....</b>	<b>26</b>
Localizzazione .....	26
Magazzino in Contrada San Giorgio NCEU al foglio di mappa 9 particella 882 .....	28
Verifica regolarità edilizia .....	31
Individuazione catastale e confini.....	31
Terreno individuato al NCT al Foglio di mappa 9 particella 878 .....	32

Individuazione catastale e confini .....	33
Terreno individuato al NCT al Foglio di mappa 9 particella 862 .....	33
Individuazione catastale e confini .....	35
Terreno individuato al NCT al Foglio di mappa 9 particella 877 .....	36
Individuazione catastale e confini .....	37
Provenienza dei beni .....	37
Destinazione urbanistica .....	38
Stima del più probabile valore di mercato e lotti di vendita .....	38
<b>4. TERRENI SITI NEL COMUNE DI CALANNA (R.C.) .....</b>	<b>42</b>
Localizzazione e descrizione degli immobili .....	42
Individuazione catastale .....	45
Destinazione urbanistica .....	46
Provenienza del bene .....	46
Stima del più probabile valore di mercato e lotti di vendita .....	46
<b>5. TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI (R.C.) PIGNORATI PER L'INTERO.....</b>	<b>48</b>
Localizzazione degli immobili .....	48
Individuazione catastale .....	50
Destinazione urbanistica .....	51
Provenienza del bene .....	52
Stima del più probabile valore di mercato .....	52
<b>6. TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI (R.C.) PIGNORATI IN QUOTA PARI AD ½ .....</b>	<b>59</b>
Localizzazione .....	59
Individuazione catastale .....	61
Destinazione urbanistica .....	62
Provenienza del bene .....	62
Stima del più probabile valore di mercato e Lotti di vendita .....	63
<b>RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI .....</b>	<b>66</b>
<b>ELENCO ALLEGATI.....</b>	<b>66</b>

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

**Sezione Esecuzione**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG.ES. 79/2018**

**Promossa da**

**SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE**

**SOCIETA' COOPERATIVA**

**avv. Enrico Iannotta**

**Contro**

**XXXXXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***PREMESSA E QUESITI***

Con ordinanza del **13/01/2019**, il G.E. Dott.ssa Ambra Alvano ha nominato la sottoscritta ing. Olga Spanò *esperto* per la stima del compendio pignorato e per l'espletamento degli altri incombeni di cui all'art. 173 bis disp.att., nonché alla fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti ex art. 569 c.p.c., nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 79/2018 R.G.E., promossa da **Società Cattolica di assicurazione - Società Cooperativa** nei confronti di **XXXXXXXXXXXXX**, ponendo i seguenti quesiti:

*1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti,*

*l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

*2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

*3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; accerti, altresì, **la proprietà del bene in capo al debitore esecutato alla data di trascrizione del pignoramento;***

*4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea*

*planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

*5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile o sia sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 ovvero condonabile, avendo riguardo in quest'ultimo caso, ai fini della individuazione della normativa applicabile, all'epoca di insorgenza del credito azionato dal precedente;*

*7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, procedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

*9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, l'importo del canone di locazione e la congruità dello stesso;*

*10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI), operando gli opportuni adeguamenti e correzioni sul prezzo di stima in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso (al riguardo consideri come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, delle eventuali spese condominiali insolute; determini altresì il **canone di locazione** potenzialmente retribibile dal bene secondo le condizioni di mercato.

Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

2) depositi, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia di cortesia per il giudice;

3) invii nello stesso termine copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato, assegnando alle

*parti un termine non superiore a dieci giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

*4) intervenga all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. al fine di rendere chiarimenti in ordine al proprio incarico solo nell'ipotesi in cui le parti abbiano formulato osservazioni;*

*5) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

*6) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

#### ***IMMOBILI PIGNORATI E RISPONDEZZA CATASTALE***

Con atto di pignoramento del **03/09/2018**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria l'08/10/2018 registro particolare N. 16136 registro generale N. 12899 a favore di **Società Cattolica di assicurazione - Società Cooperativa** nei confronti di **XXXXXXXXXXXXXX**, sono stati sottoposti a pignoramento gli immobili di seguito elencati:

- **Immobili siti nel Comune di Fiumara (R.C.)**

**Diritto di piena proprietà**

- **Appartamento** in Via Bengasi snc, posto al primo piano int. 2, riportato nel NCEU al foglio di mappa 6 particella 989 sub 4, cat. A/2, vani 8,5;

- **Rimessa** in Via Tobruk snc, posta al piano S1, riportata nel NCEU al foglio di mappa 6 particella 1129 sub 8, cat. C/6, mq.181.



- **Immobili siti nel Comune di San Roberto (R.C.)**

**Diritto di piena proprietà**

- **Magazzino** in Contrada San Giorgio snc, posto al piano terra, mq.87, cat.C/2, riportato nel NCEU al foglio di mappa 9 particella 882
- **Terreno** foglio di mappa 9 particella 862
- **Terreno** foglio di mappa 9 particella 878 .

**Diritto di proprietà pari a 1/4;**

- **Terreno** foglio di mappa 9 particella 877 .

- **Terreni siti nel Comune di Calanna (R.C.)**

**Diritto di piena proprietà**

- foglio di mappa 10 particella 1;
- foglio di mappa 10 particella 2;
- foglio di mappa 9 particella 15;
- foglio di mappa 9 particella 2 ;

- **Terreni siti nel Comune di Laganadi (R.C.)**

**Diritto di piena proprietà**

- foglio di mappa 1 particella 155;
- foglio di mappa 1 particella 156;
- foglio di mappa 1 particella 219;
- foglio di mappa 1 particella 251;
- foglio di mappa 1 particella 254;
- foglio di mappa 1 particella 256;
- foglio di mappa 1 particella 259;
- foglio di mappa 1 particella 59;
- foglio di mappa 1 particella 68;
- foglio di mappa 1 particella 69;
- foglio di mappa 1 particella 90;
- foglio di mappa 1 particella 91;
- foglio di mappa 1 particella 92;

- foglio di mappa 1 particella 93;
- foglio di mappa 3 particella 1;
- foglio di mappa 3 particella 7;
- foglio di mappa 4 particella 9.

- **Terreni siti nel Comune di Laganadi (R.C.)**

**Diritto di proprietà pari a 1/2;**

- foglio di mappa 1 particella 128;
- foglio di mappa 1 particella 197;
- foglio di mappa 1 particella 198;
- foglio di mappa 1 particella 200;
- foglio di mappa 1 particella 201;
- foglio di mappa 1 particella 202;
- foglio di mappa 1 particella 214;
- foglio di mappa 1 particella 215;
- foglio di mappa 1 particella 218;
- foglio di mappa 1 particella 243;
- foglio di mappa 1 particella 266 .

I dati catastali dei cespiti coincidono con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Si segnala che nel corso delle ispezioni condotte successivamente ai sopralluoghi di primo accesso, la sottoscritta è venuta a conoscenza che il terreno individuato dalla **p.lla 254 del Foglio di mappa 1 di Laganadi, sottoposto a pignoramento, è stato acquistato, per usucapione ex art. 1158 C.C., dal Sig. XXXXXXXXX, nato a Laganadi il XXXXX, giusta sentenza n. XXXXXXXX emessa dal Tribunale di Reggio Calabria in data 09/07/2014 e passata in giudicato il 23/02/2015 (All.8).**

**La trascrizione della predetta sentenza e, conseguentemente la voltura catastale, non risultano eseguite per la particella in questione, verosimilmente per errore**

commesso dalla Agenzia del Territorio.

La documentazione inerente detta acquisizione per usucapione è stata consegnata, presso lo studio della sottoscritta (v. Verbale All./7), in data 14/06/2019 dal Sig. XXXXX, dichiaratosi figlio di XXXXXXXXX.

Di tanto è stata notiziata, tempestivamente la Custode Giudiziaria cui è stata trasmessa la documentazione acquisita.

### ***ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI***

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 10244/1190 del 12/07/2002** atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 28/06/2002 rep. n.10244/1190- Tribunale di Reggio Calabria  
A favore: Intesabci s.p.a. con sede in Milano, codice fiscale: 00799960158  
Contro: Calarco Giuseppe, Laganadi (RC), 01/09/1924, codice fiscale: CLRGPP24P01E402A; Calarco Serafina, San Roberto (RC), 19/11/1938, codice fiscale: CLRSFN38S591139X; XXXXXXXXXXXXXXX, Fiumara (RC) 13/12/1963 e Calarco Giorgio, San Roberto (RC), 10/05/1961, codice fiscale: CLRGRG61E10I 139Z -Capitale € 53.462,37, ipoteca di euro 77.000,00 - gravante su parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva (**fg.6 part.989 sub 4 e part.1129 sub 8**).
- **ISCRIZIONE N. 13979/1473 del 02/09/2016** ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 29/08/2016 rep. n. 1909/9416  
A favore: Equitalia Servizi Riscossione spa con sede in Roma, codice fiscale: 13756881002 (domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Tripepi 92 - Reggio di Calabria)  
Contro: XXXXXXXXXXXXXXX, Fiumara (RC), 13/12/1963 -Capitale euro 322.128,87, ipoteca di euro 644.257,74 - gravante su parte degli immobili oggetto della procedura esecutiva (**fg.6 part.989 sub 4, part.1129 sub 8 e fg.9 part. 882**)
- **ISCRIZIONE N. 15058/1558 del 22/09/2016** ipoteca legale nascente da compravendita in Notar Federico Salvatore del 25/08/2016 rep. n. 37452/20238

A favore: XXXXXXXX, Reggio di Calabria, 02/07/1920, codice fiscale:  
VRSLVR20L42H2240

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX, Fiumara (RC), 13/12/1963 -Capitale euro 10.000,00,  
ipoteca di euro 10.000,00 - gravante su parte degli immobili oggetto della  
procedura esecutiva (fg.10 part.2)

- **TRASCRIZIONE N. 16136/12899 del 08/10/2018** nascente da verbale di  
pignoramento immobiliare del 03/09/2018 rep. n.1814 - Ufficiale Giudiziario della  
corte D'Appello di Reggio Calabria

A favore: Società Cattolica di Assicurazione Società Cooperativa con sede in  
Verona Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Fiumara (RC),  
XXXXXXXXXX.

### ***SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI***

#### **Controllo Documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c**

Il creditore precedente ha optato per la presentazione della documentazione  
ipocatastale.

Detta documentazione è stata integrata dallo stesso creditore, su richiesta del G.E., in  
data antecedente il conferimento dell'incarico alla sottoscritta, con la nota di trascrizione  
N. 386/386 del 09/01/2019 nascente da Accettazione Tacita di eredità – Pubblico Ufficiale  
: Andrea Zagami REP 21559 del 28/12/2011.

La verifica della completezza dei documenti in atti ha dato esito positivo ed è stata  
eseguita esclusivamente in base a quanto disposto dall'art. 567 c.p.c. comma 2.

E' stato, inoltre, verificato che nelle more del processo esecutivo, non sono  
intervenute eventuali ed ulteriori trascrizioni pregiudizievoli sul compendio pignorato  
(all.9).

#### **Sopralluoghi**

In data **31.01.2019**, congiuntamente al custode giudiziario avv. Maria Martino, è  
avvenuto l'accesso ai beni siti in **Fiumara** censiti nel NCEU al foglio 6 particella 989 sub 4  
(casa di abitazione della debitrice alla Via Bengasi) e particella 1129 sub 8 (adibito a garage

alla Via Bengasi/Tobruk).

In tale data, la debitrice si è rifiutata di accompagnare gli ausiliari presso i terreni ricadenti in Laganadi e Calanna in quanto ha dichiarato che gli stessi erano accidentati e inaccessibili.

A causa delle avverse condizioni atmosferiche, il prosieguo delle operazioni è stato rinviato al giorno successivo.

In data **01.02.2019**, sono stati visionati, per quanto possibile, i terreni censiti al foglio 10 particelle 1 e 2 ed al foglio 9 particelle 2 e 15 nel territorio comunale di **Calanna** e i terreni censiti al foglio al foglio 3 particelle 1 e 7, al foglio 4 particella 9 ed al foglio 1 particelle 68, 69, 90, 91, 92, 93, 155, 156, 197, 219, 251, 256 e 259 siti nel Comune di Laganadi.

Perdurando le avverse condizioni metereologiche, le operazioni di accesso ai beni censiti al foglio 9 particella 882 (magazzino/deposito), particelle 862 ed 878 (terreni) e 877 (strada) del **Comune di San Roberto** sono state esperite in data **11.02.2019**, alla presenza della debitrice.

Nella stessa data, la debitrice, nuovamente invitata dal custode, si è rifiutata di accompagnare gli ausiliari sui rimanenti terreni ricadenti nei comuni di Laganadi e Calanna, affermando di non esserne la proprietaria per non aver corrisposto ai venditori tre rate e non aver quindi rispettato il contratto di compravendita.

In particolare, per i terreni siti in contrada Lucia di Laganadi censiti al foglio 1 particelle 128, 198, 200, 201, 202, 214, 215, 218, 243, 254, 256, 266, 59, ha dichiarato di non averne mai avuto il possesso. Gli ausiliari, hanno, quindi proseguito in sua assenza.

Nel corso del sopralluogo in contrada Lucia, è sopraggiunto il Sig. XXXXXX XXXXXXXX e il quale ha dichiarato di avere acquistato a nome di Borrello Rosa le particelle 214

e 215 del Fg.1 direttamente dalla Sig.ra XXXXXXXXX, di aver versato il relativo prezzo e di non aver ancora ottenuto il trasferimento con atto pubblico. Il XXXXXXXX ha, altresì, precisato che parte di altri terreni sono stati acquistati dalla XXXXXXXX alle medesime condizioni di cui sopra.

E', altresì, sopraggiunto il Sig. XXXXXXXX, il quale ha riferito di aver acquistato da Versaci Elvira la p.lla 243 ma di non avere stipulato il trasferimento definitivo.

A tal proposito, si precisa che al di sopra di detti terreni, per la maggior parte coltivati ad ortaggi, sono presenti numerosi manufatti di modestissime dimensioni e per lo più fatiscenti, oltre una piccola serra, non censiti in catasto, **utilizzati da soggetti terzi, non eseguiti e non tutti identificati.**

Di tutto quanto sopra è stato dato atto nei verbali redatti dal Custode Giudiziario firmati congiuntamente alla sottoscritta e che si riportano nell'allegato 7.

Previa comunicazione alla Custode, ulteriori visite di sopralluogo sono state svolte dall'esperto presso gli immobili siti in Laganadi.

#### ***DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI***

La descrizione degli immobili pignorati, per una più organica esposizione, è stata suddivisa in 6 paragrafi così denominati :

1. APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI FIUMARA
2. AUTORIMESSA SITA NEL COMUNE DI FIUMARA
3. TERRENI SITI NEL COMUNE DI SAN ROBERTO
4. TERRENI SITI NEL COMUNE DI CALANNA
5. TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI PIGNORATI PER L'INTERO
6. TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI (R.C.) PIGNORATI IN QUOTA ½

Ciascun paragrafo è stato poi suddiviso in sottoparagrafi

## 1. APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI FIUMARA

### Localizzazione e descrizione dell'immobile

Il bene pignorato è un **appartamento destinato ad abitazione**, posto al piano primo (secondo ft.) di un maggior fabbricato sito in Fiumara, Via Bengasi 18, nella contrada San Nicola che identifica di fatto il centro dell'intero comune formato da più contrade.

Fiumara è piccolo comune di 935 abitanti della provincia di Reggio Calabria posto a circa 200 m s.l.m., distante dal capoluogo circa 22 chilometri.



*Fig 1*

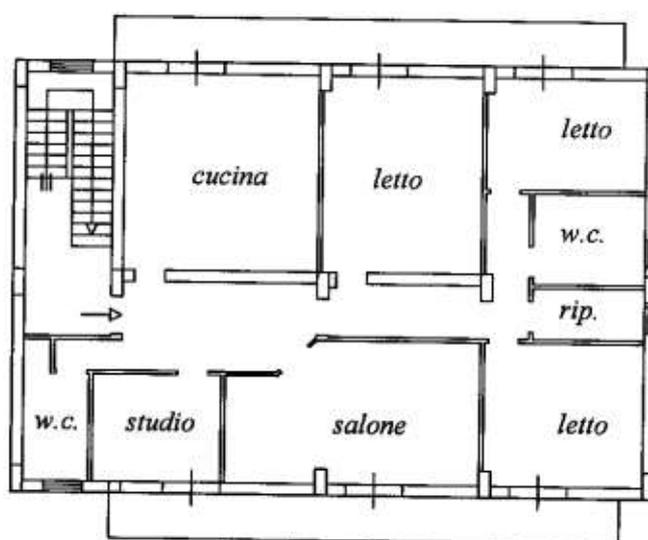
Il fabbricato, di cui l'appartamento è parte, si eleva a quattro piani fuori terra, ha struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, tramezzature in laterizio e copertura con tetto a doppia falda.

Le facciate si presentano con il solo intonaco; all'interno, il vano scala è rifinito ed è privo di impianto ascensore.



*Fig. 2*

L'appartamento pignorato occupa l'intero piano primo (secondo f.t.) ed ha l'accesso posto a sinistra di chi sale le scale. Copre una superficie lorda di circa **mq 173** ed è costituito da cucina, salone, tre camere, studio, due w.c. e ripostiglio. Le camere si affacciano sulle balconi di complessivi mq 27.



*Fig. 3*

I pavimenti sono in grès porcellanato, i bagni sono rivestiti in piastrelle ceramiche, le porte interne sono in legno, gli infissi e le persiane sono in alluminio.

L'u.i. è munita di impianto di riscaldamento autonomo.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione sono complessivamente buoni.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato 1/a.

#### **Vincoli e oneri condominiali**

Non risulta costituito condominio.

#### **Stato di possesso**

All'atto del sopralluogo l'u.i. era occupata dalla famiglia dell'esecutata.

#### **Individuazione catastale**

NCEU Comune di Fiumara

Fg	P.lla	Sub	Zona	Cat.	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
6	989	4		A/2	U	8,5 vani	Tot.:181 mq Tot. escluse aree scoperte: 173mq	Via Bengasi snc P: 1	€ 460,94

intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1000/1000

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 1/b.

#### **Confini**

L'appartamento confina nel suo insieme con vano scala e con cortile interno, entrambi BCNC individuati dal sub 1, e con la via Bengasi.

#### **Verifica regolarità edilizia**

Per il fabbricato cui appartiene l'u.i. oggetto di pignoramento, la ditta XXXXXXXXXX, in data 26/03/1986 ha presentato domanda di Condonò edilizio, ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985 art. 35, Prot. N. 692.

In data 17/05/1996 è stato depositato all'ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria Certificato di Idoneità Statica, Prot. N. 512 a firma dell'ing. XXXXXXXXXXXX.

In data 01/06/1999 è stata rilasciata dal Comune di Fiumara Concessione edilizia in Sanatoria N. 10 "per un fabbricato a quattro piani fuori terra in c.a. adibito a civile abitazione", Prot. N. 1125.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

La documentazione acquisita per la verifica della regolarità edilizia è riportata nell'allegato 1/c.

#### **Provenienza dei beni**

L'appartamento è pervenuto a XXXXXXXXXXXX con atto di donazione del 15/11/1996 Rep. N. 25419, rogante notaio dott. Carillio Osvaldo, con sede in Villa San Giovanni, trascritto il 29/11/1996, da parte di XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (All. 1/d).

#### **Stima del più probabile valore di mercato**

##### ***Stima sintetico-comparativa***

Il mercato immobiliare in regime di libera concorrenza nel paese di Fiumara è sostanzialmente inesistente, mancano, pertanto, valori comparables di riferimento.

Il più probabile valore di mercato sarà, quindi, stimato sulla base dei valori suggeriti dall'OMI, tenendo conto oltre che delle specifiche caratteristiche dell'u.i. anche di quelle dell'intero fabbricato cui l'appartamento appartiene, tutte già descritte nei paragrafi precedenti.

La superficie posta a base del calcolo è la sommatoria della superficie coperta, misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari.

L'OMI (All. 1/e) per il Comune di Fiumara, nella Zona Centrale B1/ via V. Emanuele III - via Umberto I - Piazza San Rocco - Piazza della Rimembranza, in cui ricade l'immobile in questione, indica i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	480	690	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	425	620	L	1,5	2,2	L

Alla luce di quanto già evidenziato, si ritiene congruo stimare un valore di €/mq 600.

In definitiva si ottiene:

Piano	Sup. coperta mq	Sup. balconi mq	Sup. commerciale mq	Valore unitario medio	Valore complessivo
Primo	173	27	181	€ 600,00	€ 108.600,00

**Il più probabile valore di mercato dell'appartamento**, anche in ragione della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, **è stimato a corpo e non a misura in c.t. € 100.000,00.**

#### **Stima del più probabile canone di locazione**

Anche il mercato delle locazioni è sostanzialmente inesistente e non ci sono, pertanto, concreti elementi cui fare riferimento.

Si ritiene congruo, sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI, opportunamente adeguati alla fattispecie, **stimare un canone annuo di € 3.600,00.**

#### **Lotti di vendita**

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche dell'immobile si perviene alla determinazione che **l'immobile debba costituire un unico lotto di vendita.**

## 2. AUTORIMESSA SITA NEL COMUNE DI FIUMARA

### Localizzazione e descrizione dell'immobile

Trattasi di un locale autorimessa, ubicato al piano seminterrato, di un maggior fabbricato, sito in Fiumara, in Via Tobruk, nella contrada San Nicola nella contrada San Nicola che identifica di fatto il centro dell'intero comune formato da più contrade.

Fiumara è piccolo comune di 935 abitanti della provincia di Reggio Calabria posto a circa 200 m s.l.m. , distante dal capoluogo circa 22 chilometri .



*Fig 1*

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, ha struttura portante in c.a., solai latero-cementizi, tramezzature in laterizio e copertura con tetto a doppia falda. Le facciate si presentano con il solo intonaco.

L'autorimessa è ubicata al piano primo seminterrato, rispetto alla via Tobruk, da cui è possibile solo l'accesso pedonale mediante una rampa di scale esterna Fig 2.



**Fig. 2 Via Tobruk**

L'accesso carrabile avviene dalla via Bengasi, rispetto alla quale il locale è posto al secondo livello, mediante una rampa che si dirama in salita.



**Fig. 3 Rampa di Accesso da Via Bengasi**



*Fig. 4 Accesso all'autorimessa*

L'autorimessa copre una superficie di circa mq 181, ha un'altezza di mt 2,30 e si sviluppa per l'intera sagoma del fabbricato.

Essa è costituita da un'ampia zona destinata a garage, da un vano unico di circa mq 70, da tre distinti vani e da un servizio igienico ( Fig.5)

Il pavimento è in piastrelle del tipo carrabile nella zona strettamente adibita al parcheggio, in piastrelle di ceramica nei rimanenti vani; le porte sono in legno e gli infissi in alluminio anodizzato. Il bagno è rivestito in piastrelle di ceramica.

La porta di accesso è metallica del tipo basculante.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione sono complessivamente buoni.

La documentazione fotografica degli interni è riportata nell'allegato 2/a.

#### **Vincoli e oneri condominiali**

Non risulta costituito condominio.

#### **Stato di possesso**

All'atto del sopralluogo l'u.i. era occupata dall'esecutata.

**Individuazione catastale**

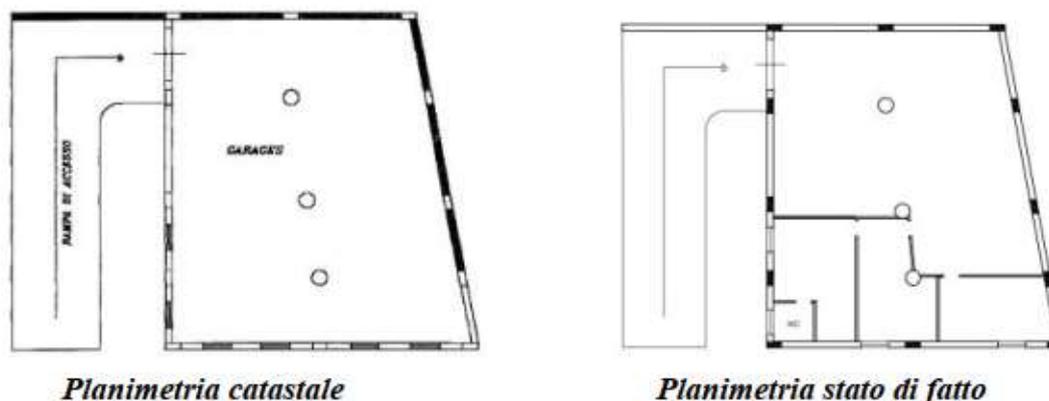
NCEU Comune di Fiumara:

Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
6	1129	8	C/6	2	181 mq	Tot.:181 mq	Via Tobruk snc P: S1	€ 458,05

intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

**La planimetria catastale e non è conforme allo stato dei luoghi**, per diversa distribuzione interna ( fig. 5).



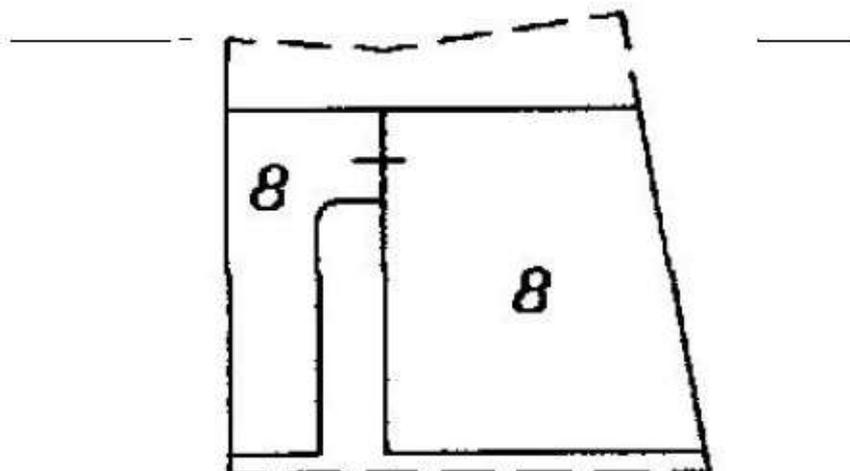
**Fig. 5**

A tal proposito, si precisa che le difformità riscontrate, stante l'altezza del locale (inferiore a 2,70 m) che non consente un uso abitativo, non comporta una variazione della rendita catastale. Per tale ragione non si è proceduto alla presentazione del docfa per variazione di distribuzione interna.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 2/b.

**Confini**

L'u.i., che comprende la rampa di accesso, confina nel suo insieme con la via Bengasi, con fabbricato individuato dalla p.lla 1139, con terrapieno sottostante il sub 9 e con la particella 1176.



Via Bengasi

**Fig. 6****Verifica regolarità edilizia**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato realizzato in due distinte fasi cui corrispondono due distinte concessioni di costruzione:

- la n°1/99 dell' 08/01/1999 relativa ai primi due livelli;
- la n°1/2000 del 21/11/2000 relativa agli ulteriori due livelli realizzati in

sopraelevazione.

Per il fabbricato nella sua attuale consistenza, in data 02/03/2001 è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria il certificato di collaudo.

La documentazione acquisita per la verifica della regolarità edilizia è riportata nell'allegato 2/d.

Si riscontrano difformità nella distribuzione interna e una differente ampiezza (per difetto) delle bucatore realizzate sui prospetti.

Dette difformità sono sanabili. Il costo previsto per le spese necessarie alla regolarizzazione dell'immobile è stimato in € 8.000,00.

**Stima del più probabile valore di mercato**

***Stima sintetico-comparativa***

Il mercato immobiliare in regime di libera concorrenza nel paese di Fiumara è sostanzialmente inesistente, mancano, pertanto, valori comparables di riferimento.

Il più probabile valore di mercato sarà, quindi, stimato sulla base dei valori suggeriti dall'OMI, tenendo conto oltre che delle specifiche caratteristiche dell'u.i. anche di quelle dell'intero fabbricato cui l'appartamento appartiene, già descritte nei paragrafi precedenti.

La superficie posta a base del calcolo è la sommatoria della superficie coperta (misurata al lordo dei muri perimetrali ed al 50% di quelli di confine con altre unità immobiliari)

L'OMI (All. 2/f) per il Comune di Fiumara, nella Zona **Centrale B1/ via V. Emanuele III - via Umberto I - Piazza San Rocco - Piazza della Rimembranza**, in cui ricade l'immobile in questione, indica i seguenti valori:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	Normale	285	425	L	1,5	2,2	L

Nella fattispecie si stima un valore di € 350 €/mq :

Piano	Sup. commerciale mq	Valore unitario medio	Valore complessivo
Seminterrato	181	€ 350,00	€ 63.350,00

Il valore del più probabile valore di mercato, detratte le spese stimate per la regolarizzazione della unità ( € 8.000) e tenuto conto della riduzione praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene, **è stimato in c.t. in € 50.000,00, da intendersi a corpo e non a misura.**

**Stima del più probabile canone di locazione**

Anche il mercato delle locazioni è sostanzialmente inesistente e non ci sono, pertanto, concreti elementi cui fare riferimento.

Si ritiene congruo, sulla scorta dei valori suggeriti dall'OMI, opportunamente adeguati, **stimare una canone annuo di € 2.400,00**

**Lotti di vendita**

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche dell'immobile si perviene alla determinazione che **l'immobile debba costituire un unico lotto di vendita.**

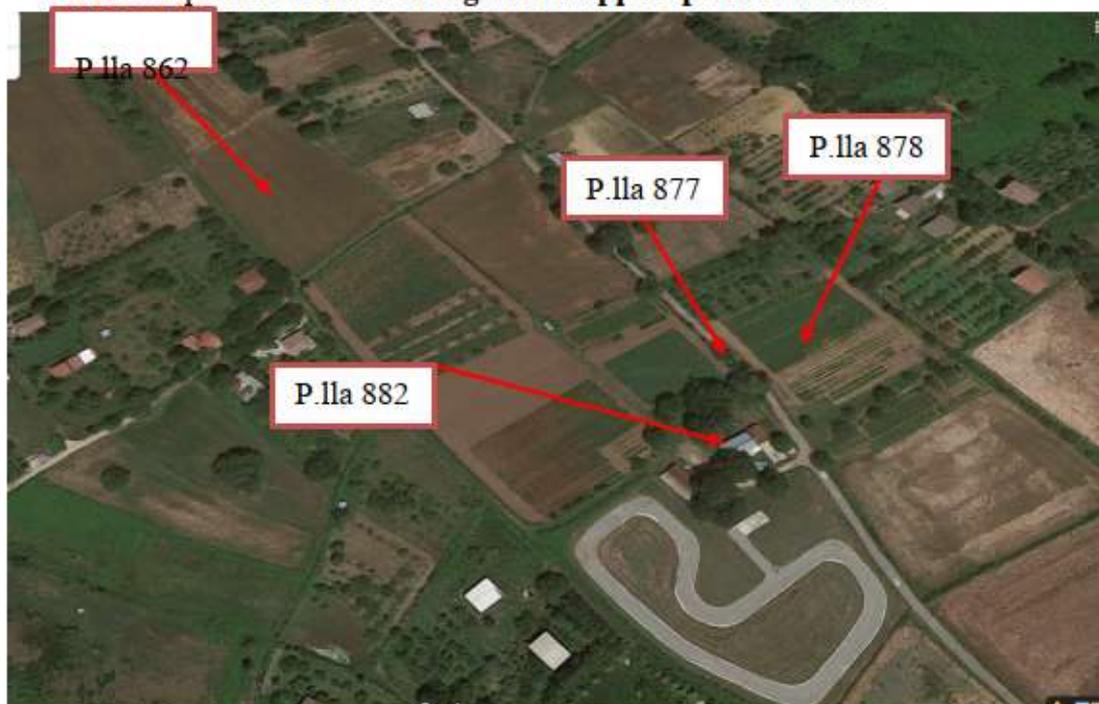
### 3. TERRENI SITI NEL COMUNE DI SAN ROBERTO (R.C.)

#### Pignorati per l'intero:

- Magazzino posto al piano terra, riportato nel NCEU al foglio di mappa 9 particella 882;
- Terreno riportato nel NCT al foglio di mappa 9 particella 862;
- Terreno riportato nel NCT al foglio di mappa 9 particella 878.

#### Pignorato in quota pari ad 1/4

- Terreno riportato nel NCT al foglio di mappa 9 particella 877.



*Fig. 1 Immagine tratta da Google Maps (ripresa anno 2109)*

#### Localizzazione

I suddetti immobili (Magazzino e terreni) ricadono tutti nel comune di **San Roberto** (R.C), piccolo centro della città metropolitana di Reggio Calabria di 1665 abitanti, posto a 185 m s.l.m.

In particolare, i beni pignorati sono ubicati a circa 16 Km dal centro del paese, in

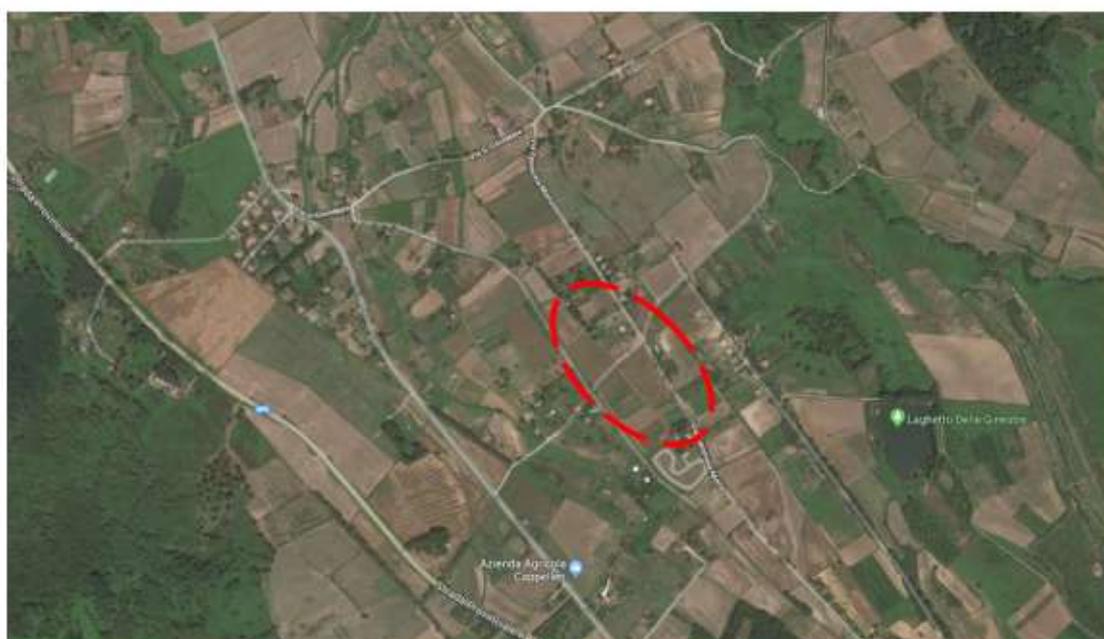
Contrada San Giorgio a 1100 m s.l.m..



*Fig. 2 Immagine tratta da Google Maps*

La zona è caratterizzata dalla presenza di terreni con destinazione agricola, nelle cui vicinanze sono presenti costruzioni destinate a residenze estive.

Essa si presenta pianeggiante e servita da una buona rete viaria.



*Fig. 3*

**Magazzino in Contrada San Giorgio NCEU al foglio di mappa 9 particella 882  
diritto di piena proprietà**

Trattasi di un manufatto ad un piano fuori terra, destinato a deposito attrezzi, con annessa area di corte, sito nel Comune di San Roberto, in Contrada San Giorgio.

La figura 4 è estratta dal *Fotonavigatore cartografico regionale* e rappresenta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto.



*Fig.4*

Il manufatto pignorato, con conformazione planimetrica rettangolare, ha struttura portante in cemento armato, tamponatura in laterizi e copertura con tetto a doppia falda e sovrastanti lastre di lamiera.



*Fig. 5*

Copre una superficie di circa mq 92; internamente si presenta allo stato rustico privo di ogni tipo finitura, all'esterno le facciate sono intonacate al rustico.

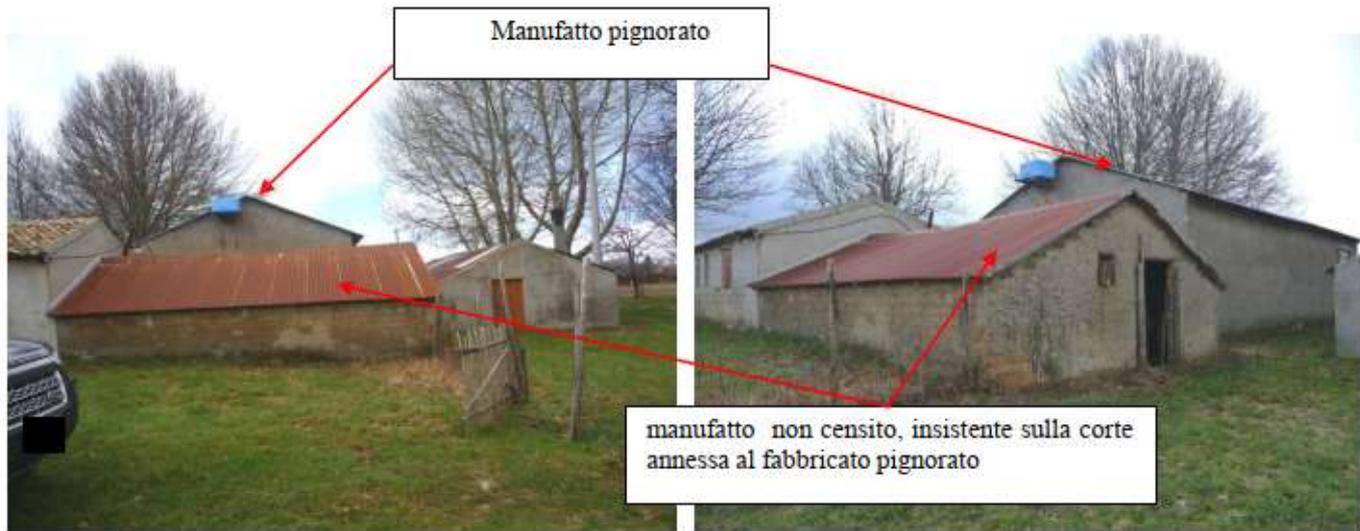


*Fig. 6*

Si segnala che parte dell'area di corte (annessa al bene pignorato) è occupata da altro manufatto fatiscente (Figg. 7 e 8), non censito, che non consente sostanzialmente l'accesso al corpo di fabbrica pignorato direttamente dalla strada.

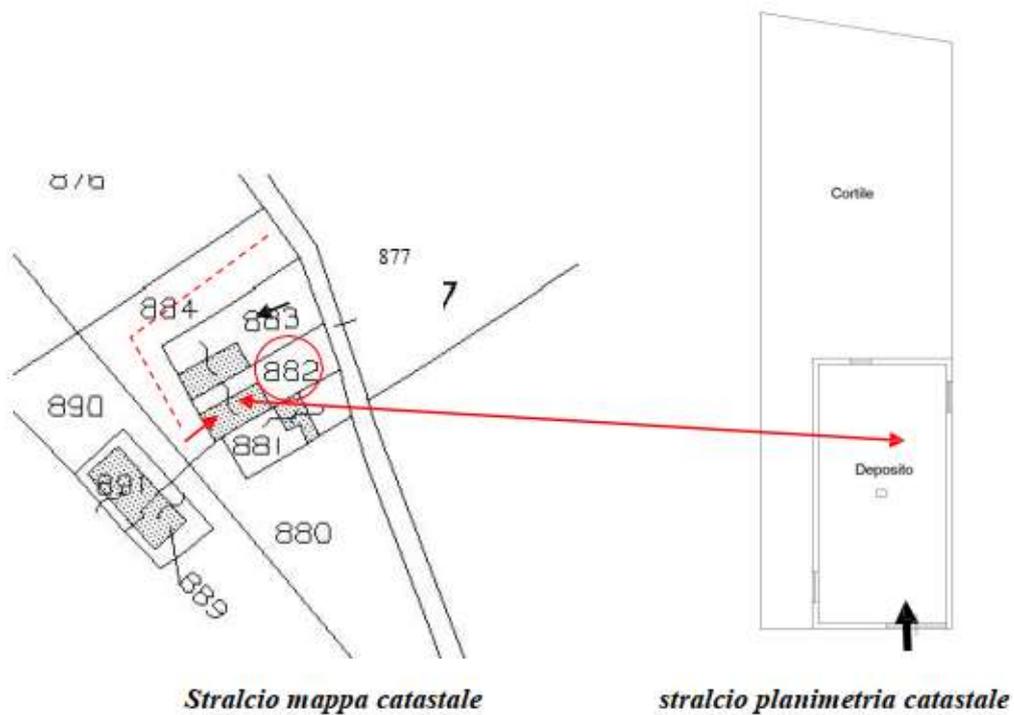


*Fig. 7*



*Fig. 8*

Conseguentemente, allo stato attuale il fabbricato censito è raggiungibile dalla strada attraversando la p.lla 884 di proprietà di terzi (v. Fig. 5), sulla quale prospetta la porta di accesso.



*Fig.9*

Una documentazione fotografica più completa è riportata nell'allegato 3/a.

**Verifica regolarità edilizia**

Il comune di San Roberto ha attestato (all.3/c) che sulla p.lla 882 non è stata rilasciata alcuna autorizzazione alla edificazione e non è stata presentata alcuna istanza di condono.

Nel titolo di provenienza si legge che i comparenti hanno dichiarato che l'immobile censito è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967 e, pertanto, è alienabile.

Del manufatto che insiste sull'area di corte, il titolo di provenienza non fa menzione; esso non risulta censito al NCEU e nessuna informazione è desumibile circa la sua preesistenza al 1967.

**Individuazione catastale e confini**

NCEU Comune di San Roberto

Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
9	882		C/2	2	87 mq	Tot. 119 mq	C.da San Giorgio snc PT	€ 98,85

intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /1

La p.lla 882 confina a Nord con la p.lla 883 a Est con la p.lla 877 (strada ad uso pubblico), a Sud con p.lla 881 e a Ovest con la p.lla 884.

**La planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi** in quanto su di essa non è rappresentato manufatto di vecchia costruzione non censito.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 3/b.

**Terreno individuato al NCT al Foglio di mappa 9 particella 878**  
***diritto di piena proprietà.***

Trattasi di un terreno di natura agricola, con forma pressoché rettangolare, giacitura pianeggiante e privo di recinzione . L'accesso è diretto dalla strada ad uso pubblico denominata Femmina Morta identificata per un tratto dalla p.lla 877 (pignorata in ragione di  $\frac{1}{4}$ ). La figura 10 è estratta dal *Fotonavigatore cartografico regionale* e rappresenta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto del 2008, mentre la fig.11 è estratta dal sito google maps .



***Fig. 10***



***Fig. 11***

All'atto del sopralluogo il terreno si presentava incolto.



*Fig. 12*

**Individuazione catastale e confini**

NCT Comune di San Roberto

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	878	AA	Semin. Irrig.	U		48	73	€ 32,72	€ 26,43
		AB	Uliveto	2		22	26	€ 16,67	€ 4,60

intestata a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /1

La p.lla 878 confina a Nord con la p.lla 472, a Est con le p.lle 465, 663, 624, 619, 339, a Sud con la p.lla 879 e a Ovest con p.lla 877 destinata strada ad uso pubblico .

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 3/b.

**Terreno individuato al NCT al Foglio di mappa 9 particella 862**

***diritto di piena proprietà.***

Il lotto di terreno, di natura agricola, ha una superficie di mq 1805, ha forma trapezoidale e andamento pianeggiante. L'accesso è diretto dalla strada comunale Via Femmina Morta sulla quale prospetta.

La figura 13 è estratta dal *Fotonavigatore cartografico regionale* e rappresenta la

sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto del 2008, mentre la fig.14 è estratta dal sito google maps .



*Fig. 13*



*Fig. 14*

All'atto del sopralluogo, il terreno si presentava incolto e privo di recinzione.



*Fig. 15*

**Individuazione catastale e confini**

NCT Comune di San Roberto (R.C.)

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	862		Seminativo	2		18	0,5	€ 5,13	€ 3,73

**intestato a XXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /1**

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La p.lla 862 confina a Nord con la p.lla 885, a Est con la p.lla 886, a Sud e a Ovest con strada.

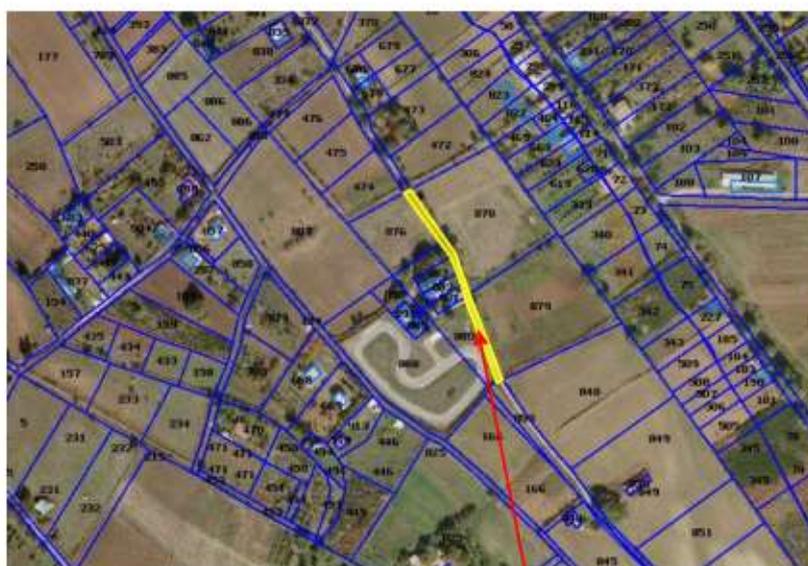
La documentazione catastale è riportata nell'allegato 3/b.

**Terreno individuato al NCT al Foglio di mappa 9 particella 877**

***diritto di proprietà per ¼.***

Trattasi di una striscia di terreno che costituisce un tratto della strada ad uso pubblico denominata Via Femmina Morta.

La figura 12 è estratta dal *Fotonavigatore cartografico regionale* e rappresenta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto del 2008, mentre la fig.17 è estratta dal sito google maps .



***Fig 16***



***Fig. 17***

**Individuazione catastale e confini**

NCT Comune di San Roberto

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	877	Semin. Irrig.	U		0,8	0,4	€ 5,40	€ 4,36

intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /4

XXXXXXXXXX proprietà 1 /4

XXXXXXXXXX proprietà 1 /4

XXXXXXXXXX proprietà 1 /4

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La p.lla 877, destinata a strada, confina a Nord con la p.lla 477 (strada), a Est con la p.lla 878 e 879, a sud con la p.lla 853 (strada), a Ovest con le p.lle 880, 881, 882, 883, 884 e 876.

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 3/b.

Detta identificazione coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

**Provenienza dei beni**

Gli immobili siti nel Comune di San Roberto (RC) distinti in catasto al fg. 9 **particelle 882, 878 e part. 862 sono pervenuti per l'intero** a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con atto di donazione e contestuale divisione del 28/12/2011 Repertorio n. 21559 Rogante: ZAGAMI ANDREA Sede: REGGIO DI CALABRIA trascritto alla conservatoria dei registri di Reggio Calabria in data il 05/01/2012 (all. 3/d).

Con il medesimo atto è pervenuto, **in ragione di ¼ indiviso**, il terreno individuato in catasto **al Foglio 9 dalla p.lla 877**.

**Destinazione urbanistica**

Dai certificati di destinazione urbanistica ( All. 3/c) rilasciati dal Comune di San Roberto in data 5/06/2019 si evince che le particelle 862, 877,882 e 878 del Foglio 9 ricadono in zona "E" - agricola-

- ind: ff. mc/mq = 0.03.
- h/max = 7.50
- sono ammesse: residenze rurali - impianti rurali assimilabili o compatibili.

Gli interventi edificatori sono soggetti a Permesso di Costruzione.

E' presente il vincolo **Paesaggistico Ambientale**.

**Stima del più probabile valore di mercato e lotti di vendita**

Nonostante i terreni abbiano una destinazione agricola, ai fini della stima non si può trascurare la loro giacitura pianeggiante, la facile accessibilità e la ubicazione fronte strada, in prossimità di abitazioni destinati a residenza estiva.

Pertanto, si ritiene congruo stimare per essi un valore di 5,00 € /mq .

**Con riferimento alla particella 877**, destinata a strada ad uso pubblico ( denominata Via Femmina Morta, essa sarà assegnata in quota parte ai distinti lotti di vendita.

La sua eventuale esclusione non inciderebbe sul valore stimato per ciascuno lotto.

**Con riferimento alla p.lla 882**, considerato che il fabbricato censito è allo stato rustico, che l'accesso attualmente avviene da particella in proprietà di terzi, che il comune di San Roberto ha attestato che per detto manufatto non è stata rilasciata alcuna autorizzazione e che non è stata presentata alcuna istanza di condono (all.3/c), che tuttavia, sulla base della dichiarazione contenuta nell'atto di provenienza, a prescindere dalla regolarità edilizia, il manufatto è alienabile in quanto antecedente al 1967, si stima un valore per unità di superficie di €/mq 120,00 ed **un valore complessivo in c.t di € 11.000,00 da intendersi a corpo e non a misura.**

Per il **manufatto non censito, che insiste sull'area di corte**, in mancanza di informazioni certe con riferimento alla sua alienabilità, ai fini della stima si prevede la **detrazione della relativa spesa di demolizione**, stimata in € 3.500, compresi gli oneri di trasporto e conferimento del materiale di risulta a discarica.

Per l'**area di corte** (mq 226 catastali) che lo circonda e per quella che costituisce area di sedime del manufatto non censito, si stima un valore di € 1.130.

In definitiva, per la **particella 882, costituita dal manufatto censito, dal manufatto non censito, e dall'annessa corte, detratte le spese di demolizione prevista per il manufatto non censito e tenuto conto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si stima un valore complessivo di € 7.800,00 da intendersi a corpo e non a misura.**

In merito all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti, alla luce delle caratteristiche degli immobili oggetto di perizia, si perviene alla determinazione che è opportuna la **formazione di n. 3 lotti di vendita costituiti come di seguito illustrato e il cui valore complessivo ammonta a € 52.300,00**

### **Lotto 1**

**Costituito dai cespiti di cui ai successivi punti a) e b)**

**a) Magazzino individuato al NCEU Comune di San Roberto per l'intero**

Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup. Cat.	Ubicazione	Rendita
9	882		C/2	2	87 mq	Tot. 119 mq	C.da San Giorgio snc PT	€ 98,85

intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 / 1

**La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi**, in quanto un

manufatto fatiscente insistente sull'area di corte non è stato rappresentato.

b) **Striscia di terreno destinata a strada da attribuire in ragione di 1/12 indiviso**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	877	Semin. Irrig.	U		0,8	0,4	€ 5,40	€ 4,36

intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /4 (esecutata)
- XXXXXXXX proprietà 1 /4
- XXXXX proprietà 1 /4
- XXXXXXXX proprietà 1 /4

**Valore del lotto € 7.800 da intendersi a corpo e non a misura.**

**Lotto 2**

**Costituito dai cespiti di cui ai successivi punti c) e d)**

c) **Terreno, di natura agricola**, di mq 7099, di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante e accesso diretto da strada comunale Via Femmina Morta, individuato al NCT del Comune di San Roberto

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	878	AA	Semin. Irrig.	U		48	73	€ 32,72	€ 26,43
		AB	Uliveto	2		22	26	€ 16,67	€ 4,60

intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /1

d) **Striscia di terreno destinata a strada da attribuire in ragione di 1/12 indiviso**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	877	Semin. Irrig.	U		0,8	0,4	€ 5,40	€ 4,36

intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /4 (esecutata)
- XXXXXXXXX proprietà 1 /4
- XXXXXXXXX proprietà 1 /4
- XXXXXXXXX proprietà 1 /4

**Valore del lotto € 35.500,00 da intendersi a corpo e non a misura**

**Lotto 3**

Costituito dai cespiti di cui ai successivi punti e) e f)

- e) **Terreno di natura agricola**, di mq 1805, di forma pressoché rettangolare con andamento pianeggiante, accesso diretto da strada comunale Via Femmina Morta, individuato al NCT del **Comune di San Roberto**

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	862		Seminativo	2		18	0,5	€ 5,13	€ 3,73

intestato a XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1

- f) **Striscia di terreno destinata a strada ad uso pubblico, da attribuire in ragione di 1/12 indiviso:**

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
9	877	Semin. Irrig.	U		0,8	0,4	€ 5,40	€ 4,36

intestato a:- XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 /4 (esecutata)

XXXX proprietà 1 /4  
XXXX proprietà 1 /4  
XXXX proprietà 1 /4

**Valore Lotto in c.t. € 9.000 da intendersi a corpo e non a misura**

#### 4. TERRENI SITI NEL COMUNE DI CALANNA (R.C.)

##### Localizzazione e descrizione degli immobili

Trattasi di terreni di natura agricola siti a Calanna, piccolo centro della città metropolitana di Reggio Calabria di 914 abitanti, posto a 511 m s.l.m.

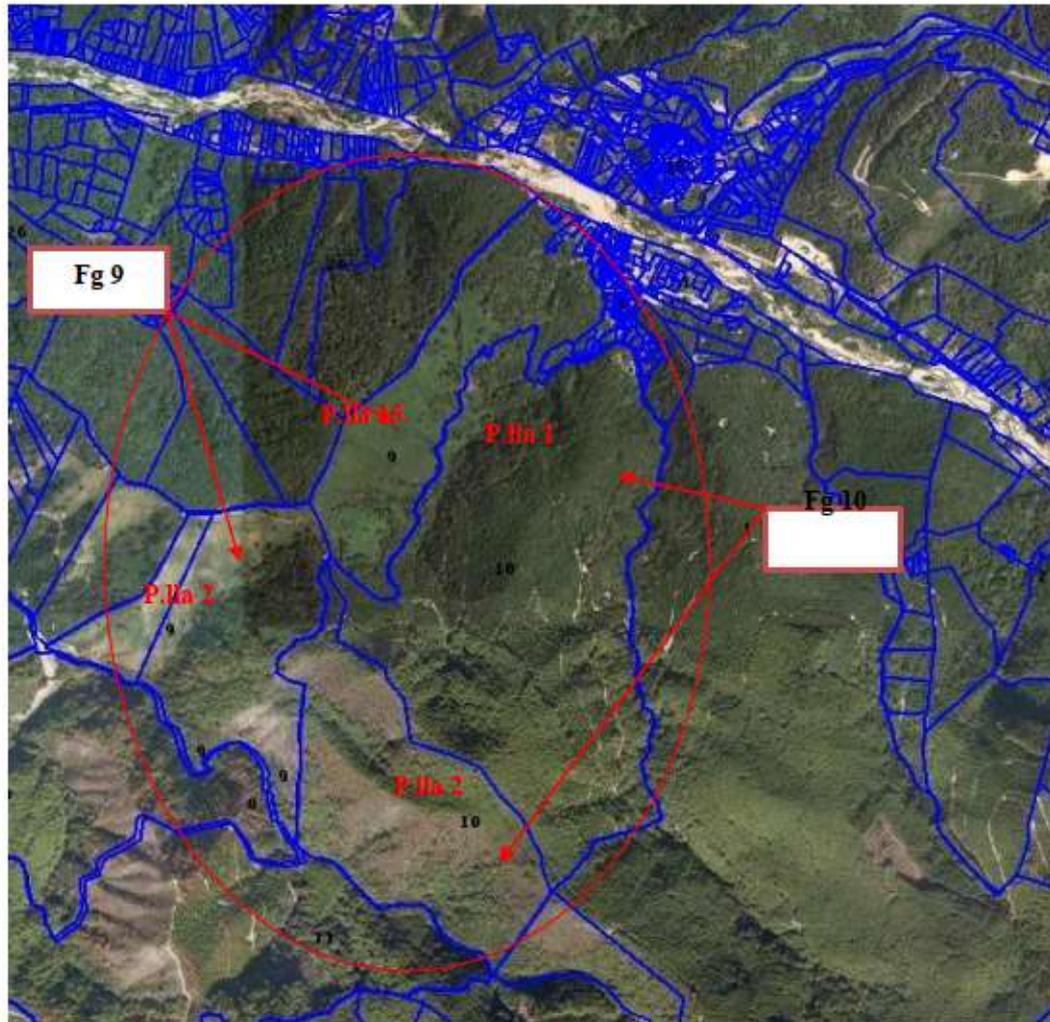


**Fig.1 Immagine tratta da Google Maps**

I terreni pignorati, individuati catastalmente dalle particelle 2 e 15 del foglio di mappa 9 e dalle particelle 1 e 2 del foglio di mappa 10, sono tutti fra di essi adiacenti e sono ubicati a ridosso della contrada Lucia di Laganadi.

Come si evince dalle immagini satellitari di cui all'allegato 4/a, trattasi di zone con giacitura acclive, boschive,

La figura 2 è estratta dal *Fotonavigatore cartografico regionale* e rappresenta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto del 2008.



*Fig. 2*

Si evidenzia la porzione di circa 4.000 mq della particella 15 ( la cui superficie catastale è di mq 164.587), posta a confine con la Fiumara Catona, è occupata dalla strada ad uso pubblico e da manufatti minori non accatastrati (c.d. fabbricati fantasma) come, peraltro, documentato nell'annotazione della relativa visura catastale.

Inoltre, sempre in detta porzione, le aree libere ricadenti sulla p.lla 15, che si incuneano e circondano i fabbricati di proprietà di terzi (Figg. 3 e 4), sono coltivate ad orto. Non si esclude, pertanto, che esse siano nel possesso di terzi non esegutati.

Durante le visite di sopralluogo, eseguite in assenza dell'esecutata, che si è rifiutata di accompagnare sui luoghi il custode e la sottoscritta, non è stato possibile verificare

l'effettivo stato di occupazione.

A tal proposito, si precisa che esso non pregiudica il valore stimato ( da intendersi comunque a corpo) per l'intera particella 15, infatti una superficie di circa mq 4000 è ininfluyente se rapportata all'intera superficie di mq 164.587.



*Fig. 3 Immagine tratta da Google Maps - Porzione p.lla 15*

Detta fascia è rappresentata sulla mappa catastale con la linea tratteggiata, utilizzata per indicare elementi territoriali che non costituiscono distinte particelle ma che sono compresi entro particelle di più vaste dimensioni (Fig.4 a))



a) Stralcio mappa catastale



b) Immagine estratta dal sito Ricostruzione  
 Fig.4

**Individuazione catastale**

**NCT Comune di Calanna**

Dati Identif.		Dati di classamento							
Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie m <sup>2</sup>			Reddito	
					ha	a	ca	Dominicale	Agrario
9	2	AA	Bosco Ceduo	2	11	1	60	€ 142,23	€ 39,83
		AB	Incol Prod	U	4	28	0	€ 6,63	€ 2,21
9	15	AA	Bosco Ceduo	1	7	53	27	€ 136,16	€ 27,23
		AB	Incol Prod	U	8	92	6	€ 13,82	€ 4,61
10	1		Bosco Ceduo	1	46	43	10	€ 839,29	€ 167,86
10	2		Bosco Ceduo	2	20	44	80	€ 264,01	€ 73,92

Intestati a XXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1 / 1

L' identificazione catastale coincide con quella indicata nell'atto di pignoramento.

La documentazione catastale acquisita è riportata nell'allegato 4/b.

Si osserva che con riferimento alla p.lla 15 nella visura catastale è riportata un'annotazione in cui si legge :*“particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del tipo mappale*

*dovra` assumere l'identificativo gia` utilizzato al ceu (n.d.r c.d. immobili fantasma).*

**Destinazione urbanistica**

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Calanna in data 27/03/2019, si evince che le particelle 2 e 15 del Foglio 9 e le particelle 1e 2 del Foglio 10 ricadono in Zona omogenea "E" - Zona destinata a uso agricolo-

L'area è sottoposta ai vincoli Paesaggistico-Ambientale, Idrogeologico-Forestale e Ambientale Rete natura 2000

Il certificato di destinazione urbanistica è riportato nell'allegato 4/c.

**Provenienza del bene**

Il titolo di provenienza dei terreni siti in Calanna è costituito dall'atto di compravendita per XXXXXXXX del 25.8.2016 Rep. n. 37452, trascritto il 22.9.2016 (all. 4/d).

Con riferimento a detto atto di compravendita, si evidenzia che nel corso delle operazioni peritali la debitrice ha sostenuto che trattasi di vendita con riserva di proprietà e, pertanto, non avendo la medesima provveduto a pagare le rate ivi indicate, i terreni si apparterrebbero al venditore, XXXXXXXX.

Di tale problematica la Custode Giudiziaria ha reso edotto il G.E.

**Stima del più probabile valore di mercato e lotti di vendita**

Dalle immagini satellitari cui si rimanda ( all. 6/a), è stato verificato che la coltura catastale dichiarata presso l'agenzia del Territorio, mediante Modello 26, in periodo prossimo a quello in cui l'esecutata è divenuta proprietaria, nel complesso è rappresentativo dello stato dei luoghi.

Il più probabile valore di mercato dei terreni, con destinazione agricola, è stato

stimato sulla scorta dei valori agricoli medi (V.A.M.), determinati per la Regione agraria n 8 dalla Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria (all. 4/e), pubblicati nel marzo 2019.

Detti valori, riferiti a più comuni della provincia, sono stati opportunamente adeguati alla fattispecie per tener conto sia dell'acclività dei terreni, sia della vasta estensione di talune particelle che ovviamente limitano la appetibilità del mercato.

Alla luce di quanto sopra, si perviene alla determinazione che è opportuna la formazione di due lotti di vendita così come illustrati nelle tabelle che seguono, **il cui valore complessivo ammonta a € 269.759,10**

LOTTO 1												
F g	Par t	Por z	Qualità	C l.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	Valore stimato/Ha	VALORE LOTTO
					ha	a	ca					
9	2	AA	Bosco Ceduo	2	11	1	60	Zona E (Zona destinata ad uso agricolo)	Paesaggistico-Ambientale, Idrogeologico-Forestale e Ambientale Rete natura 2000	€ 8.000,00	€ 3000,00	€ 130.466,10
		AB	Incol Prod	U	4	28	0			€ 1.000,00	€ 1000,00	
9	15	AA	Bosco Ceduo	1	7	53	27			€ 8.000,00	€ 3000,00	
		AB	Incol Prod	U	8	92	6			€ 1.000,00	€ 1000,00	
10	2		Bosco Ceduo	2	20	44	8			€ 8.000,00	€ 3000	

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

LOTTO 2											
Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superfici e			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	Valore stimato/Ha	VALORE LOTTO
				ha	a	ca					
10	1	Bosco Ceduo	1	46	43	10	Zona E (Zona destinata ad uso agricolo)	Paesaggistico-Ambientale, Idrogeologico-Forestale e Ambientale Rete natura 2000	€ 8.000,00	€ 3.000,00	€ 139.293,00

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

5. TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI (R.C.) PIGNORATI PER L'INTERO

Localizzazione degli immobili

Laganadi è un comune italiano di 415 abitanti della città metropolitana di Reggio Calabria, posto a 500 m s.l.m. Il paese si trova alle pendici dell'Aspromonte, dista circa 21 km dal Capoluogo.

I beni pignorati ricadono nel Comune di Laganadi sui fogli di mappa 1, 3 e 4,



*Fig. 1*

Essi sono ubicati a oltre 20 Km dal centro del paese a un'altitudine media di 500

m s.l.m..



*Fig. 2*

Per una più definita localizzazione si rimanda all'allegato 5/a dove sono riportate immagini satellitari e la individuazione dei siti sulle immagini estratte dal *Fotonavigatore cartografico regionale* che rappresenta la sovrapposizione della mappa catastale con l'ortofoto del 2008.

La vasta estensione e la vegetazione presente non rendono intelligibili le riprese fotografiche se non effettuate dall'alto.

**Individuazione catastale**

NCT di Reggio Calabria, Comune di Laganadi

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie m <sup>2</sup>			Reddito	
					ha	a	ca	Dominicale	Agrario
1	59		Castagneto	3		15	30	3,56	1,03
1	68		Castagneto	3		11	00	2,56	0,74
1	69		Castagneto	3		29	40	6,83	1,97
1	90		Castagneto	3		48	20	11,20	3,24
1	91		Castagneto	3		32	50	7,55	2,18
1	92	AA	Bosco Ceduo	1	80	23	30	1.450,29	290,06
		AB	Pasc. Cespug.	U	13	33	80	27,55	34,44
1	93		Bosco Ceduo	4	4	55	00	37,60	7,05
1	155		Castagneto	3		32	00	7,44	2,15
1	156		Castagneto	3		44	10	10,25	2,96
1	219		Castagneto	3		88	91	20,66	5,97
1	251		Castagneto	3		14	18	3,30	0,95
1	254		Castagneto	3		03	04	0,71	0,2
1	256		Castagneto	3		01	96	0,46	0,13
1	259		Castagneto	3	1	34	58	31,28	9,04
3	1		Castagneto	3	2	01	50	46,83	13,53
3	7	AA	Bosco Ceduo	1	38	51	00	696,11	139,2
		AB	Incolto Prod	U	3	45	80	5,36	1,79
4	9		Bosco Ceduo	3	2	65	90	34,33	4,12

**Intestati a:**

XXXXXXXXXX nata a FIUMARA il XXXXXX Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Destinazione urbanistica**

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Laganadi in data 27/03/2019 ( all. 5/c) si evince che i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>	<b>Vincoli</b>
1	219	Parte in Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento e parte in S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)
1	155	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)
1	156	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)
1	90	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)
1	91	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)
1	251	Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
	254	Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
1	256	Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
1	259	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)
1	59	Parte in Zona Agricola e parte in Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
1	68	Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
1	69	Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
1	92	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)
1	93	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)
3	1	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
3	7	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale
4	9	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale

**Provenienza del bene**

Il titolo di provenienza dei terreni siti in Laganadi è costituito dall'atto di compravendita per XXXXXXXX del 25.8.2016 Rep. n. 37452, trascritto il 22.9.2016 .

Con riferimento a detto atto di compravendita, si evidenzia che nel corso delle operazioni peritali la debitrice ha sostenuto che trattasi di vendita con riserva di proprietà e, pertanto, non avendo la medesima provveduto a pagare le rate ivi indicate, i terreni si apparterrebbero al venditore, XXXXXXXX.

Di tale problematica la Custode Giudiziaria ha reso edotto il G.E.

**Stima del più probabile valore di mercato**

Dalle immagini satellitari cui si rimanda (all. 6/a), è stato verificato che la coltura catastale dichiarata presso l'agenzia del Territorio, mediante Modello 26, in periodo prossimo a quello in cui l'esecutata è divenuta proprietaria, è, nel complesso, rappresentativo dello stato dei luoghi.

Per la maggior parte di essi è stata certificata la destinazione agricola, con eccezione della p.lla 59 del Fg. 1, destinata a Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento e sottoposta a Vincolo PAI e idraulico forestale, nonché della p.lla 219 del Fg.1, destinata in Parte a Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento e per la restante parte a S3 Servizi.

La p.lla 59 è ubicata in prossimità del vecchio centro abitato di contrada Lucia, dove ancora oggi insistono baracche e manufatti fatiscenti e dove le opere di urbanizzazione sono pressoché nulle. Nel corso delle visite di sopralluogo, eseguite tutte in assenza dell'esecutata, si è riscontrato che sulla limitrofa p.lla 31( non oggetto di pignoramento) è stata posta una scaletta metallica che consente l'accesso alla stessa p.lla 59 ( V. All. 6/a).

Non si esclude che la stessa particella sia occupata *sine titulo* da soggetti terzi non eseguiti.

Ai fini della sua stima, nonostante la destinazione urbanistica, appare poco concreto un suo utilizzo a scopo edificatorio, tuttavia si terrà conto della sua ubicazione in prossimità del centro abitato e della sua giacitura in parte sub orizzontale.

Analogamente, anche la particella 219, nonostante la destinazione urbanistica certificata, sarà stimata alla stregua dei terreni agricoli in quanto concretamente inutilizzabile per scopi edificatori, tenendo comunque in considerazione la sua ubicazione prossima al centro abitato nonché la circostanza che è costeggiata dalla strada comunale.

Il più probabile valore di mercato dei terreni con destinazione agricola è stimato sulla scorta dei valori agricoli medi (V.A.M.), determinati per la Regione agraria n 8 dalla Commissione Provinciale Espropri di Reggio Calabria (all. 5), pubblicati nel marzo 2019.

Le Regioni agrarie, cui i valori VAM sono riferiti, sono costituite da più comuni della provincia, e pertanto saranno opportunamente adeguati alla fattispecie per tener conto sia dell'acclività dei terreni, sia della vasta estensione di talune particelle che ovviamente limita l'appetibilità del mercato. Inoltre, i valori sono stati differenziati anche in funzione della loro ubicazione più o meno prossima al centro abitato.

E' utile ribadire **che la p.lla 254 del Foglio di mappa 1**, seppur sottoposta a pignoramento, è stata acquistata per usucapione dal Sig. XXXXXXX, nato a Laganadi il 26/05/1954, giusta sentenza n. 1148/2014 emessa dal Tribunale di Reggio Calabria in data 09/07/2014 e passata in giudicato il 23/02/2015; **pertanto, essa non sarà oggetto di stima.**

Non sarà, altresì, oggetto di stima **la p.lla 251 del Fg 1**, in quanto destinata a strada ad uso pubblico per accedere alle limitrofe particelle (fig.3)



*Fig. 3*

Si segnala, infine, che la **p.lla 256 del fg 1** è interclusa da terreni non oggetto di pignoramento, per tale ragione, nonostante la sua modestissima dimensione ( mq 196) si è ritenuto opportuno che essa costituisca un unico lotto (fig 3).

In merito **all'opportunità dell'eventuale vendita in uno o più lotti**, alla luce delle precedenti osservazioni, si perviene alla determinazione che è opportuna la formazione di N. 8 lotti osi come individuati nella tabelle che seguono, il cui valore complessivo ammonta a **€ 456.894,00 da intendersi a corpo e non a misura.**

**LOTTO 1**

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO /Ha	VALORE LOTTO
				ha	a	ca					
1	219	Castagneto	3		88	91	Parte in Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento e parte in S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 27.079,00
1	155	Castagneto	3		32	0	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
1	156	Castagneto	3		44	10	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	
1	259	Castagneto	3	1	34	58	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

**LOTTO 2**

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO /Ha	VALORE LOTTO
				ha	a	ca					
1	90	Castagneto	3		48	20	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 8.070,00
1	91	Castagneto	3		32	50	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)	€ 10.000,00	€ 10.000,00	

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

**LOTTO 3**

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO €/mq	VALORE LOTTO
				ha	a	ca					
1	256	Castagneto	3	0,1	96		Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idrraulico forestale	€ 10.000,00	5,0	€ 980,00

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

**LOTTO 4**

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO	VALORE LOTTO
				ha	a	ca					
1	68	Castagneto	3	11	0		Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idrraulico forestale	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 4.040,00
1	69	Castagneto	3	29	40		Zona Agricola	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idrraulico forestale	€ 10.000,00	€ 10.000,00	

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

**LOTTO 5**

Fg.	Part.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO /mq	VALORE LOTTO
				ha	a	ca					
1	59	Castagneto	3		15	30	Parte in Zona Agricola e parte in Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	PAI-Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale	€ 10.000,00	€ 7,00	€ 10.710,00

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

**LOTTO 6**

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO /Ha	VALORE LOTTO
					ha	a	ca					
1	92	AA	Bosco Ceduo	1	80	23	30	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)	€ 8.000,00	€ 3.000,00	€ 267.687,00
		AB	Pasc. Cespug.	U	13	33	80			€ 2.700,00	€ 1.000,00	
	93		Bosco Ceduo	4	4	55	0	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola)	€ 8.000,00	€ 3.000,00	

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

**LOTTO 7**

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO /Ha	VALORE LOTTO
					ha	a	ca					
3	1		Castagneto	3	2	1	50	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale	€ 10.000,00	€ 3.000,00	€ 125.033,00
	7	AA	Bosco Ceduo	3	38	51	0	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale	€ 8.000,00	€ 3.000,00	
		AB	Incolto Prod	3	3	45	80			€ 1.000,00	€ 1.000,00	

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

**LOTTO 8**

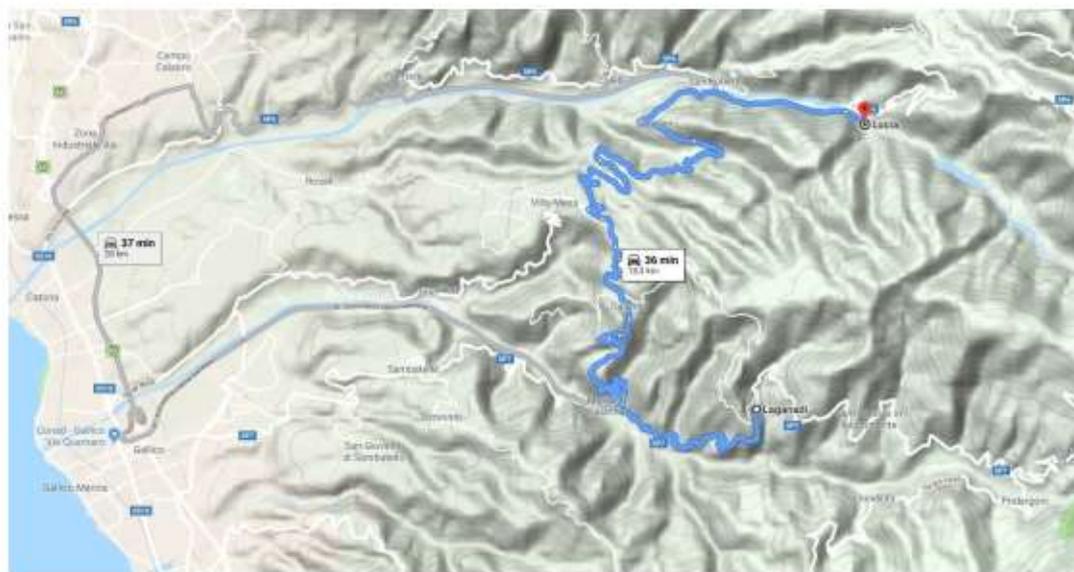
Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie			Destinazione urbanistica	Vincoli	VAM Ha	VALORE STIMATO /Ha	VALORE LOTTO
					ha	a	ca					
4	9		Bosco Ceduo	3	2	65	90	Zona Agricola	Zona ZPS (costa viola) e Idraulico forestale	€ 8.000,00	€ 5.000,00	€ 13.295,00

**Il valore stimato è da intendersi a corpo e non a misura**

## 6. TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI (R.C.) PIGNORATI IN QUOTA PARI AD $\frac{1}{2}$

### Localizzazione

Gli appezzamenti siti in **Laganadi contrada Lucia** sono individuati al foglio 1 particelle 128, 197, 198, 200, 201, 202, 214, 215, 218, 243, 266 e sono tutti pignorati in ragione di  $\frac{1}{2}$ .



*Fig.1*

La Contrada Lucia dista dal centro di Laganadi circa 18 chilometri ed è molto più prossima al centro del limitrofo Comune di San Roberto.

I terreni pignorati ( tutti in ragione di  $\frac{1}{2}$ ) sono per la maggior parte coltivati ad ortaggi, su di essi insistono numerosi manufatti di modestissime dimensioni e per lo più fatiscenti, oltre una piccola serra, non censiti in catasto, utilizzati da soggetti terzi, non eseguiti e non tutti identificati. A tal proposito, è utile ribadire che **l'accesso è avvenuto in assenza della debitrice, in quanto la stessa si è rifiutata di accompagnare gli ausiliari sostenendo di non averne mai avuto il possesso.** Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo relativo allo svolgimento delle operazioni peritali.

Le immagini che seguono e la documentazione fotografica allegata al n. 6/a danno

immediata contezza dello stato di occupazione.



*Fig. 2*



*Fig. 3*

**Individuazione catastale**

NCT di Reggio Calabria, Comune di Laganadi

Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie			Reddito	
					ha	a	ca	Dominicale	Agrario
1	128		Agrumeto	2		07 50	33,31	6,39	
1	197	AA	Agrumeto	2		27 16	120,63	23,14	
		AB	Castagneto	3		27 16	6,31	1,82	
1	198		Agrumeto	2		02 08	9,24	1,77	
1	200		Agrumeto	2		02 19	9,73	1,87	
1	201		Agrumeto	2		01 73	7,68	1,47	
1	202		Agrumeto	2		0 12	0,53	0,1	
1	214		Agrumeto	2		0,1 90	8,44	1,62	
1	215		Agrumeto	2		0,1 66	7,37	1,41	
1	218		Agrumeto	2		0,3 43	15,23	2,92	
1	243		Agrumeto	2		5 20	23,1	4,43	
1	266		Incolto Prod	U		78 61	1,22	0,41	

Intestate a:

- **XXXXXXXXXX nata a Fiumara Il XXXXXX** **Proprieta` per 1/2**
- **XXXXXXXX nata a Bagnara Calabra il XXXXX** **Usufrutto per 1/6**
- **XXXXXX nata a Cannitello il XXXXX** **Proprieta` per 1/8**
- **XXXXXXXXXX nata a Reggio Di Calabria il XXXXX** **Proprieta` per 1/8**
- **XXXXXX nato a Reggio Di Calabria il XXXXX** **Proprieta` per 1/8**
- **XXXXXX nato a Villa San Giovanni il XXXXX** **Proprieta` per 1/8**

**N.B. Si evidenzia che XXXXX è deceduta**

La documentazione catastale è riportata nell'allegato 6/b.

**Destinazione urbanistica**

Dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Laganadi in data 27/03/2019 ( All. 6/c) si evince che i terreni hanno la seguente destinazione urbanistica:

	Part.	Destinazione urbanistica	Vincoli	Quota	Superficie
1	128	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50%	750
1	197	Parte in Zona Agricola e parte in S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50%	5432
1	198	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50%	208
1	200	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50%	219
1	201	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50%	173
1	202	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50%	12
1	214	Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	Zona ZPS (costa viola)	50%	190
1	215	Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	Zona ZPS (costa viola)	50%	166
1	218	Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	Zona ZPS (costa viola)	50%	343
1	243	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50%	520
1	266	Area S3 Servizi Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	Zona ZPS (costa viola)	50%	7.861

**Provenienza del bene**

Il titolo di provenienza dei terreni siti in Laganadi, è costituito dall'atto di compravendita per XXXXXXXXXXX del 25.8.2016 Rep. n. 37452, trascritto il 22.9.2016 (all. 6/d).

Con riferimento a detto atto di compravendita si evidenzia che nel corso delle operazioni peritali la debitrice ha sostenuto che trattasi di vendita con riserva di proprietà e, pertanto, non avendo la medesima provveduto a pagare le rate ivi indicate, i terreni si apparterrebbero al venditore, XXXXXXXX.

Di tale problematica la Custode Giudiziaria ha reso edotto il G.E.

**Stima del più probabile valore di mercato e Lotti di vendita**

Stante la modesta estensione dei singoli appezzamenti, gli stessi sono da considerarsi indivisibili.

I valori stimati per le singole particelle e per i lotti che si è ritenuto opportune costituire, sono riportati nella tabella che segue dove **il valore è riferito alla quota pignorata in ragione di ½ indiviso.**

Il valore c dei lotti stimati **ammonta a € 65.053,50**

Lotto	Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Destinazione urbanistica	Vincoli	Quota pignorata	Superficie mq	Valore Stimato €/mq	Valore Lotto
1	1	128		Agrumeto	2	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	750	€ 12,00	€ 4.500,00
2	1	197	AA	Agrumeto	2	Parte in Zona Agricola e parte in S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	5432	€ 5,00	€ 13.580,00
	1	197	AB	Castagneto	3						
3	1	198		Agrumeto	2	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	208	€ 12,00	€ 1.248,00
4	1	200		Agrumeto	2	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	219	€ 12,00	€ 2.424,00
	1	201		Agrumeto	2	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	173	€ 12,00	
	1	202		Agrumeto	2	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	12	€ 12,00	
5	1	214		Agrumeto	2	Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	190	€ 25,00	€ 2.375,00

**I valori stimati sono da intendersi a corpo e non a misura**

Lotto	Fg.	Part.	Porz.	Qualità	Cl.	Destinazione urbanistica	Vincoli	Quota pignorata	Superficie mq	Valore Stimato €/mq	Valore Lotto
6	1	215		Agrumeto	2	Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	166	€ 25,00	€ 2.075,00
7	1	218		Agrumeto	2	Zona B2 residenziale di rinnovamento e completamento	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	343	€ 25,00	€ 4.287,50
8	1	243		Agrumeto	2	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	520	€ 12,00	€ 3.120,00
9	1	266		Incolto Prod	U	Area S3 Servizi	Zona ZPS (costa viola)	50,00%	7861	€ 8,00	€ 31.444,00

**I valori stimati sono da intendersi a corpo e non a misura**

## RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

Comune	Numero lotti	Quota stimata %	Valore complessivo Lotti
Fiumara	2	100	€ 150.000,00
San Roberto	3	100	€ 52.300,00
Calanna	2	100	€ 269.759,10
Laganadi	8	100	€ 456.894,00
Laganadi	9	50	€ 65.053,50
<b>Sommano complessivamente</b>			<b>€ 994.006,60</b>

La presente relazione che si compone di n° 67 pagine oltre gli allegati sotto elencati, previo giuramento, viene depositata in Cancelleria, inviata al Custode Giudiziario e al creditore procedente a mezzo pec, nonché alla debitrice su supporto magnetico a mezzo raccomandata.

### ***ELENCO ALLEGATI***

#### **Allegato 1: APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI FIUMARA**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Documentazione regolarità edilizia
- d) Titolo di proprietà
- e) Valori OMI

#### **Allegato 2: AUTORIMESSA SITA NEL COMUNE DI FIUMARA**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Planimetria stato di fatto
- d) Documentazione regolarità edilizia
- e) Titolo di proprietà
- f) Valori OMI

#### **Allegato 3: IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI SAN ROBERTO (R.C.)**

- a) Documentazione fotografica
- b) Documentazione catastale
- c) Certificato di destinazione urbanistica
- d) Titolo di proprietà
- e) Valori V.A.M. Reggio Calabria 2018

**Allegato 4:IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CALANNA (R.C.)**

- a) Immagini satellitari
- b) Documentazione catastale
- c) Certificato di destinazione urbanistica
- d) Titolo di proprietà
- e) V.A.M. Reggio Calabria 2018

**Allegato 5:TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI Quota pari 1/1**

- a) Immagini satellitari e riprese fotografiche
- b) Documentazione catastale
- c) Certificato di destinazione urbanistica
- d) Titolo di proprietà
- e) V.A.M. Reggio Calabria 2018

**Allegato 6:TERRENI SITI NEL COMUNE DI LAGANADI Quota pari ad ½**

- a) Immagini satellitari e riprese fotografiche
- b) Documentazione catastale
- c) Certificato di destinazione urbanistica
- d) Titolo di proprietà
- e) V.A.M. Reggio Calabria 2018

**Allegato 7:VERBALI DI SOPRALLUOGO**

**Allegato 8:SENTENZA N. 1148-2014**

**Allegato 9:VISURA IPOCATATALE AGGIORNATA**

*L'esperto*  
ing. Olga Spanò