

# TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. Es. n. 60/2023

G.E.: Dott.ssa Ambra ALVANO

C.T.U.: Arch. Francesco TRIPODI

Custode Giudiziario: Avv. Antonio CONDELLO

Causa: ...OMISSIS..S.r.l. - ...OMISSIS..S.P.E. S.r.l.

contro [REDACTED] ...OMISSIS.. [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED]  
[REDACTED]

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### INDICE

|   |        |
|---|--------|
| 1. PREMESSA                               | pag.2  |
| 2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO               | pag.5  |
| 3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO | pag.6  |
| 4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA              | pag.9  |
| 5. RISPOSTA AI QUESITI                    | pag.9  |
| 6. CONCLUSIONI                            | pag.23 |

C.T.U.

Dott. Arch. Francesco Tripodi

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Il Sottoscritto Arch. Francesco Tripodi nato a Reggio di Calabria il 14/01/1987 ed ivi residente nel Comune di San Roberto (RC), in Via Purgatorio n.42, con C.F. TRPFNC87A14H224R, iscritto presso l'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Calabria con il n. 2679AB e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria al n. 623, essendo stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare 60/2023 tra:

la società **...OMISSIS..S.r.l.** con Sede Legale in Roma (RM) alla via Della Frezza n.70, codice fiscale **...OMISSIS..**, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al R.E.A. RM-1588894, nella persona dell'Amministratore Delegato Dott. Alessandro De Carli quale società mandataria in forza della giusta procura speciale del 24/01/2020 autenticata per Atto del Notaio Dott. Luigi Cecala, Repertorio n. 44339, Raccolta 13982 registrata in data 28/01/2020 al N.ro 6160 Serie 1T presso A.D.E. di D.P. Il Milano – della società **...OMISSIS..SPE S.R.L.** con sede in Milano (MI), alla via San Prospero n. 4, codice fiscale e n. iscrizione al Reg. Imprese 10871320965, REA MI-2562939, nella persona dell'Amministratore Unico 130 TRUST COMPANY SRL, con sede legali in Milano, alla via San Prospero n.4, codice fiscale **...OMISSIS...** e del procuratore speciale Palazzo Marco nato a Torino il 22/07/1965, codice fiscale PLZMRC65L22L219Y, in virtù di procura speciale autenticata in data 14/10/2019 Notaio Dott. Giovanni De Marchi, Rep. 20866/11336-rappresentata e difesa, in virtù di procura generale alle liti autenticata in data 30/05/2019, Notaio Dott. Ciro D'Aprè, rep. 671/513 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Roma I il 06/06/2019, al n. 16025, serie 1T, dall'Avv. Anita Di Francesco, codice fiscale DFRNTA81D58H501O, con studio in Roma alla via Della Frezza n. 70 ed elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica [anitadifrancesco@ordineavvocatiroma.org](mailto:anitadifrancesco@ordineavvocatiroma.org), e la **...OMISSIS..** **...** c.f. **...OMISSIS..** e residente nel Comune di San Roberto (RC) via **..OMISSIS...**, con provvedimento del G.E. Dott.ssa Ambra ALVANO del 21/11/2023, è stato incaricato dell'Ill.mo G.E. di rispondere ai 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 comunicazione 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;*
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le 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 dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa ; altrimenti se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40. Co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se 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;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali opere condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *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 G.E.) 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 ;*
- 10) *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, sempre previa autorizzazione del G.E. ) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo 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 ;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato ; acquisisca il titolo legittimamente 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 risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene ;*

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

L'esperto dovrà:

- riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'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; a tal fine, all'interno della cd. " busta telematica " che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la **perizia di stima in versione privacy** (ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinante con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita) nonché gli allegati identificati di seguito; alla relazione estimativa da depositarsi in via telematica dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare 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);
- allegare 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 legittimamente 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;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.

Accettava l'incarico e avviava l'attività di consulenza, procedendo, prima di ogni altra cosa, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c..



Con la presente relazione si procede, dunque, alla stima degli immobili, costituenti l'intero compendio pignorato in ditta della debitrice esecutata Signora ...OMISSIS.. nata a Campo Calabro (RC) il 04/12/1965, c.f: ...OMISSIS.. e residente in San Roberto (RC) via .....

## 2. OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dallo studio della documentazione in atti risulta che:

- ❖ La Signora ...OMISSIS.. è debitrice nei confronti della Società ...OMISSIS..S.r.l. che agisce tramite la procuratrice speciale ...OMISSIS..SPE S.R.L., per la somma di € **239.726,27** comprensiva di somme capitali, somme interessi legali, somme spese DI 661 e 662/1993, somme diritti DI 661 e 662/1993, somme onorari DI 661 e 662/1993, spese compenso atto di precetto DM 55/2014, somme spese generali, somme CPA 4% e somme IVA 22%, come meglio specificati nell'Atto di Precetto notificato per mezzo raccomandata postale A/R in data 17/05/2023 dall'Avv. Anita Di Francesco e firmata per ricevuta in data 22/05/2023 dalla signora ...OMISSIS.. e da Verbale di Pignoramento Immobili Atto Funz. Unep Presso Corte di Appello di Reggio Calabria n. 1580 del 07/08/2023, copia notificata a mano dall'Ufficiale Giudiziario alla diretta interessata signora ...OMISSIS.. in data 09/08/2023, e trascritto all'Agenzia delle Entrate presentazione n. 9 del 18/09/2023, Registro Generale n. 18026, Registro particolare n. 13504;
- ❖ La Signora ...OMISSIS.. risulta essere proprietaria (1/1), in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di pignoramento, e ad essa pervenuti attraverso la stipula di:
  - Atto Notarile di Compravendita stipulato alla data del 05/10/2000 presso lo studio della Dott. Osvaldo CARILLIO, Rep. N. 32295, trascritto a Reggio Calabria il 31/10/2000 al n. 10495-6-7 di formalità e al n. 13533-4-5 d'ordine, bene riferito ad appezzamento di terreno di natura uliveto di 3<sup>a</sup> classe, della superficie catastale di are 05.66, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa .4, particella 139 (derivante dalla particella n. 15, per frazionamento del 16/03/2000 n. 36741/2000 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria) del Comune di San Roberto (RC);
  - Atto di Donazione stipulato alla data del 31/03/1989 presso lo studio del Notaio Dott.ssa Rita Tripodi con sede in Delianuova (RC) Rep. n. 9377 e Racc. n. 598, trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria in data 17/04/1989 al n. 5329 d'ordine e n. 4525 di formalità, registrato in Palmi (RC) il 19/04/1989 n. 896 vol. S1V, bene riferito ad appezzamento di terreno di natura uliveto di 3<sup>a</sup> classe, della superficie catastale di are 23.50, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n.4, particella 50 (derivante dalla particella ex n. 23C, per frazionamento n. 51 del 07/03/1989) del Comune di San Roberto (RC);

Sulla particella n. 50 (oggi n. 185) di proprietà della Signora ...OMISSIS..., come innanzi descritto, successivamente all'atto di donazione sono stati edificati delle opere di cui un fabbricato composto da 3 piani ft oltre piano sottostrada, un locale deposito e un manufatto adibito a ricovero animali, e il solo fabbricato risulta essere censito nel N.C.E.U. con la particella 185 (ex 50 in quanto soppressa) con i rispettivi subalterni 1-2-3-4-5-6;

Le opere realizzate sono prive di ogni titolo di Concessione Edilizia o di presentazione di Pratiche in Sanatoria a nome della parte debitrice, come dimostrato dal Certificato di Attestazione rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto (RC) in data 15/01/2024 prot. N. 200 del 15/01/2024;
- ❖ Il relativo atto di precetto, notificato in data 17/05/2023, è rimasto infruttuoso e il debitore non ha provveduto a pagare quanto di spettanza, pertanto il creditore procede all'esecuzione forzata per espropriazione degli interi beni immobili;
- ❖ Il creditore procede al pignoramento dei beni in oggetto, notificato al debitore a mezzo Funz. Unep presso Corte D'Appello di Reggio Calabria in data 09/08/2023 repertorio n. 1580 del 07/08/2023;
- ❖ Il relativo pignoramento immobiliare, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria dei registri Immobiliari ai numeri di registro particolare 13504 e registro generale 18026, alla data del 18/09/2023 presentazione n. 9;
- ❖ Il G.E. su istanza del creditore fissa l'udienza per la vendita dei beni alla data del 20/02/2024 ore 9.30;

In conclusione, il compendio pignorato, così come individuato nell'atto di pignoramento, comprende i beni immobili costituenti :

*“immobili di proprietà (1/1) della signora ...OMISSIS.. siti nel Comune di San Roberto (RC), localita' via Sant'Angelo, e precisamente*

- a) *“Apprezzamento di Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, Particella 139, Sezione Terreni , di natura Uliveto, classe 3 , della superficie catastale di are 05 e ca 66.” ;*
- b) *“Diritto di Nuda Proprieta' ( corte di fabbricato bene comune non censibile della superficie di circa are 21.50) per la quota di (1/1), su cespite sito nel Comune di San Roberto localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 1. ”;*
- c) *“Diritto di Nuda Proprieta' ( androne e scala del fabbricato, bene comune non censibile ) per la quota di (1/1), su cespite sito nel Comune di San Roberto localita' Sant'Angelo n.8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, particella 185, Sezione Urbana, Sub 2 ”;*
- d) *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di una unita' immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie catastale vani 6,5, piano T, rendita catastale euro 218,20.”*
- e) *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di una unita' immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 4, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie catastale vani 7, piano 1°, rendita catastale euro 234,99.”*
- f) *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di una unita' immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 5, cat. F/3 ( in corso di costruzione ), piano 2°.”*
- g) *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di un locale deposito sito nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 6, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 180, superficie catastale mq. 194, piano S1, rendita catastale euro 297,48.”*

### 3. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Valutate le problematiche poste nei quesiti dal G.E., il CTU procedeva preliminarmente ad effettuare uno studio degli atti di causa, al fine di stabilire quali fossero gli accertamenti richiesti e la documentazione aggiuntiva da reperire.

- In data 30 Novembre 2023, alle ore 14.29, lo scrivente CTU unitamente all'Avv. Antonio CONDELLO quale Custode Giudiziario e alla Dott.ssa ...OMISSIS.... quale Segretaria, previa giusta comunicazione di primo accesso inviata il 27 Novembre 2023 a mezzo raccomandata a/r n. 201651577297 e consegnata il 29 Novembre 2023 alla parte debitrice esecutata, si recavano presso gli immobili di cui all'esecuzione immobiliare n. 60/2023 R.G.E., siti nel Comune di San Roberto (RC) alla via Sant'Angelo n. 8 , ed erano presenti oltre alle figure sopradescritte, la [REDACTED] .OMISSIS.. [REDACTED] e residente in [REDACTED] identificata a mezzo



di Carta D'Identita' n. ...OMISSIS... in qualita' di debitore esecutato, il Signor ...OMISSIS... nato a San Roberto (RC) il 12.11.1956 e residente in via Sant'Angelo n. 8 del Comune di San Roberto (RC), identificato a mezzo di Carta D'Identita' n. ...OMISSIS... in qualita' di marito del debitore esecutato e il Signor ...OMISSIS... nato a Reggio Calabria il 28.07.1983 e residente in via Sant'Angelo n. 8 del Comune di San Roberto (RC), identificato a mezzo di Carta D'identita'n....OMISSIS... in qualita' di genero ( marito della figlia del debitore esecutato );  
Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n.60/2023 vengono cosi' meglio descritti:

- *“Appezamento di Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, Particella 139, Sezione Terreni , di natura Uliveto, classe 3 , della superficie catastale di are 05 e ca 66.” ;*
- *Appezamento di terreno di natura uliveto di 3<sup>a</sup> classe, della superficie catastale di are 23.50, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n.4, particella 50 (derivante dalla particella ex 23C per frazionamento n. 51 del 07/03/1989 ) del Comune di San Roberto (RC), sul quale insistono dei manufatti in parte risultanti essere censiti nel N.C.E.U. con la particella 185 ( ex 50 in quanto soppressa ) con i rispettivi subalterni 1-2-3-4-5-6, cosi' meglio specificati :*
  - a) *Edificio a 3 elevazioni f.t. oltre piano seminterrato, costituito da :*
- *“Diritto di Nuda Proprieta' ( corte di fabbricato bene comune non censibile della superficie di circa are 21.50,) per la quota di (1/1), su cespite sito nel Comune di San Roberto localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 1. ”;*
- *“Diritto di Nuda Proprieta' ( androne e scala del fabbricato, bene comune non censibile ) per la quota di (1/1), su cespite sito nel Comune di San Roberto localita' Sant'Angelo n.8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, particella 185, Sezione Urbana, Sub 2 ”;*
- *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di una unita' immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie catastale vani 6,5, piano T, rendita catastale euro 218,20.”*
- *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di una unita' immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 4, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie catastale vani 7, piano 1°, rendita catastale euro 234,99.”*
- *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di una unita' immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 5, cat. F/3 ( in corso di costruzione ).”*
- *“Diritto di Nuda Proprieta' per la quota di ( 1/1 ) di un locale deposito sito nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 6, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 180, superficie catastale mq. 194, piano S1, rendita catastale euro 297,48.”*

Nel relativo sopralluogo degli immobili, dopo che il Custode Giudiziario informava la persona esecutata di quali fossero le sue funzioni, in cosa consiste la sua attivita' e quali sarebbero i doveri dell'occupante, si e' proceduto ad effettuare rilievi fotografici, metrici e raccolto dati di informazioni sullo stato d'uso delle unita' abitative ;

Le operazioni peritali vengono concluse alle ore 16.39 dello stesso giorno 30.11.2023 .

Nei giorni precedenti e successivi al sopralluogo, il CTU procedeva a richiedere e reperire presso i pubblici uffici la documentazione ritenuta indispensabile per lo svolgimento dell'incarico.

Ultimati i sopralluoghi, le operazioni di analisi della documentazione presente in atti e di quella acquisita presso i pubblici uffici, le operazioni di rilievo in loco, il CTU riteneva di avere a disposizione tutti gli elementi utili per assolvere l'incarico e nei giorni seguenti procedeva alla elaborazione e restituzione dei dati acquisiti, con conseguente stesura della presente relazione.

Nella figura che segue (figura A), in cui è riportata una foto aerea della località S. Angelo n. 8 della zona di interesse, con indicazione dei beni oggetto di perizia oggetto di pignoramento.



*Figura A – Ortofoto dei beni oggetto di pignoramento sopralluogo, fonte google maps.*





Figura B – Sovrapposizione mappa catastale (foglio 4, part. 139 e 185) e Ortofoto dei beni oggetto di pignoramento.

#### 4. DOCUMENTAZIONE ANALIZZATA

In allegato è consegnata la copia di tutta la documentazione analizzata per la redazione della presente perizia facente parte del compendio pignorato.

Documentazione allegata:

- Allegato 1 – Verbale Sopralluogo;
- Allegato 2 – Planimetrie Catastali;
- Allegato 3 – Dichiarazione assenza titolo edilizio ufficio tecnico comunale;
- Allegato 4 – Certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5 – Titolo di proprietà – atti notarili;
- Allegato 6 – Documentazione fotografica
- Allegato 7 – Visura Catastale;
- Allegato 8 – Elenco formalità in Conservatoria dei RR.II.;
- Allegato 9 – Tabella valori O.M.I. Sanr Roberto..

Nel seguito, dunque, si farà riferimento esclusivamente alle evidenze ricavabili dalla documentazione a disposizione, integrata con le risultanze dei sopralluoghi eseguiti e delle ricerche svolte presso i competenti uffici.

#### 5. RISPOSTA AI 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 comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

E' stata verificata ed accertata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Si fornisce l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento :

- **ATTO di COMPRAVENDITA** per Notaio Dott. Osvaldo CARILLIO stipulato il 05.10.2000 repertorio n. 32295, raccolta n. 8656 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 31.10.2000 al numero d'ordine 13533-4-5 e al numero di formalità 10495-6-7, a favore di ...OMISSIS.. [REDACTED] a [REDACTED] c.f: ...OMISSIS.. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni immobili così censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Sezione di Reggio Calabria Comune di San Roberto (RC):
  - a) Sezione Catasto Terreni Reggio Calabria, Comune di San Roberto (RC), Foglio di mappa n.4 , Particella 139 ( ex particella 15 ), appezzamento di terreno di natura uliveto di 3<sup>a</sup> classe, della superficie catastale di are 05.66 ;
- **ATTO di DONAZIONE** per Notaio Dott.ssa Rita TRIPODI con sede in Delianuova (RC) stipulato il 31/03/1989 repertorio n. 9377, raccolta n. 598, trascritto presso la conservatoria di Reggio Calabria in data 17/04/1989 al n. 5329 d'ordine e n. 4525 di formalità, registrato in Palmi (RC) il 19/04/1989 n. 896 vol. S1V, a favore di ...OMISSIS.. [REDACTED] 1 [REDACTED] c.f: ...OMISSIS.. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni immobili così censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Sezione di Reggio Calabria Comune di San Roberto (RC):
  - b) Sezione Catasto Terreni Reggio Calabria, Comune di San Roberto (RC), Foglio di mappa n.4 , Particella 50 ( ex particella 23C a seguito di frazionamento n. 51 del 07/03/1989 ) appezzamento di terreno di natura uliveto di 3<sup>a</sup> classe, della superficie catastale di are 23.50;  
Sulla particella n. 50, successivamente all'atto di donazione sono stati edificati un fabbricato composto da 3 piani ft oltre piano sottostrada, un locale deposito e un manufatto adibito a ricovero animali , dei quali il solo fabbricato risulta essere censito nel N.C.E.U. con la particella 185 ( ex 50 in quanto soppressa ) con i rispettivi subalterni 1-2-3-4-5-6;
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili atto Funz. Unep Presso Corte D'Appello di Reggio Calabria del 09.08.2023 repertorio n. 1580 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Calabria in data 18.09.2023 presentazione n.9, al numero generale 18026 e al numero particolare 13504 a favore di ...OMISSIS..S.R.L. codice fiscale ...OMISSIS.. con sede in ROMA via Della Frezza n. 70, per conto della ...OMISSIS..SPE SRL con sede in Milano alla via San Prospero n.4, a carico della [REDACTED] ...OMISSIS.. [REDACTED] c.f: ...OMISSIS.. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sui seguenti beni immobili così censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Sezione di Reggio Calabria Comune di San Roberto (RC):
  - a) Sezione Catasto Terreni Reggio Calabria, Comune di San Roberto (RC), Foglio di mappa n.4 , Particella 139;
  - b) Sezione Catasto Urbano Reggio Calabria , Comune di San Roberto (RC), Foglio di mappa n. 4, Particella 185 , Subalterni 1-2-3-4-5-6 ;

Visure catastali dell'immobile in oggetto;

Estratto di mappa;

Ispezione ipotecaria degli ultimi venti anni.

Tutti la documentazione è stata depositata alla procedura in itinere da parte del creditore procedente, ad integrazione delle ricerche eseguite presso la conservatoria dei RR.II. dal sottoscritto CTU.

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;

**1. *APPEZZAMENTO di TERRENO di natura uliveto sito nel Comune di San Roberto (RC) in localita' via Sant'Angelo n. 8, identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sezione Catasto Terreni del Comune di San Roberto (RC), foglio di mappa 4, part.139, natura uliveto, classe 3<sup>a</sup> di are 05.66.***

- Il bene e' pervenuto alla Signora ...OMISSIS.. attraverso stipula di Atto di Compravendita preso lo Studio del Notaio Dott. CARILLIO Osvaldo alla data del 05/10/2000 Rep. N. 32295, trascritto a Reggio Calabria il 31/10/2000 al n. 10495-6-7 di formalita' e al n. 13533-4-5 d'ordine;

Il terreno risulta essere in parte recintato e coltivato in buono stato ad uliveto con una vasta presenza di piante di eta' variabile, ove si accede dalla strada via Sant'Angelo e da una strada interpoderale che collega la via Sant'Angelo da Ovest ad Est, e sempre ad Est confina con un altro lotto di terreno (particella 185) di proprieta' della Signora ...OMISSIS.., ed ha una superficie catastale di are 05.66, riportato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 4, particella 139 (derivante dalla particella n. 15, per frazionamento del 16/03/2000 n. 36741/2000 approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale di Reggio Calabria) del Comune di San Roberto (RC);

Nel lotto di terreno non vi risultano essere edificati immobili;

Nel CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA, richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto (RC) con domanda del 15.01.2024 prot. N. 199 e rilasciato in data 15.01.2024 dallo stesso ufficio, si certifica che "L'Area ubicata in San Roberto (RC) al foglio di mappa n. 4, particella n. 139, ricade in zona "B" residenziale di rinnovamento e completamento – ind: ff. mc/mq = 2,50, H/max 7,50 = sono ammesse abitazioni, uffici, attivita' commerciali e artigianali, costruzioni accessorie adibite ad abitazione "

**2. *FABBRICATO sito nel Comune di San Roberto (RC) localita' via Sant'Angelo n. 8, costituito a n.3 piani fuori terra e un piano sottostrada, identificato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, sezione Catasto Urbano del Comune di San Roberto (RC), foglio di mappa 4, part.185, Sub. 1-2-3-4-5-6;***

Descrizione del fabbricato :

Il fabbricato e' costituito da 3 piani fuori terra e da un piano sottostrada, con copertura a tetto in falde; Esso si insedia in parte nella particella ex n. 50 della superficie di are 23,50, divenuta poi particella n. 185 in quanto soppressa a seguito di accatastamento dell'immobile;

Il fabbricato versa in buono stato di conservazione strutturale, tale da consentire il proprio utilizzo nello stato in cui si trova ed ha una struttura portante (travi e pilastri) in c.a., i solai di interpiano sono misti in laterizi e travetti a nervature parallele in cemento armato, la muratura di tamponamento perimetrale in mattoni forati dello spessore di cm. 30;

L'opera realizzata risulta essere priva di ogni titolo di Concessione Edilizia o di presentazione di Pratiche in Sanatoria a nome della parte debitrice, come dimostrato dal Certificato di Attestazione rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto (RC) in data 15/01/2024 prot. N. 200 del 15/01/2024, ne' tanto meno il fabbricato risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica;

Nel CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA, richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto (RC) con domanda del 15.01.2024 prot. N. 199 e rilasciato in data 15.01.2024 dallo stesso ufficio, si certifica che “ L'Area ubicata in San Roberto (RC) al foglio di mappa n. 4, particella n. 185, ricade in zona “B” residenziale di rinnovamento e completamento – ind: ff. mc/mq = 2,50, H/max 7,50 = sono ammesse abitazioni, uffici, attivita' commerciali e artigianali, costruzioni accessorie adibite ad abitazione “;

I subalterni sono cosi' meglio censiti e rappresentati :

- Sub.1 : Bene Comune non censibile , corte comune al fabbricato ;
- Sub.2 : Bene Comune non censibile, Androne e Scala comune al fabbricato ;
- Sub.3 : Unita' Abitativa di civile abitazione al Piano Terra, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie  
catastale vani 6,5, rendita catastale euro 218,20;
- Sub.4 : Unita' Abitativa di civile abitazione al Piano Primo, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie  
catastale vani 7, rendita catastale euro 234,99;
- Sub.5 : Unita' in corso di costruzione al Piano Secondo, cat. F/3;
- Sub.6: Locale adibito a deposito al Piano Sottotrada (S1) , cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 180, superficie catastale mq. 194, piano S1, rendita catastale euro 297,48;

Consistenza e descrizione del grado di finiture interne ed esterne delle unita' immobiliari :

PIANO TERRA Sub. 3;

L'abitazione è suddivisa in un ingresso-corridoio, da un ambiente adibito a soggiorno/pranzo collegato alla cucina e relativa ampia veranda, una camera adibita a letto matrimoniale, due camere adibite a letto singolo, , un vano adibito a bagno, un vano adibito a ripostiglio.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare destinata ad abitazione è pari a 107,50 mq (superficie utile), oltre vano ripostiglio (10,50 mq) e veranda ( 26,00 mq).

Le altezze interne sono h= 2,75 mt.

I confini della relativa unità immobiliare sono a Ovest, Nord, Est e Sud con cortile;

Il grado di rifinitura interno dell'unità immobiliare , allo stato abitata dalla Signora ...OMISSIS..., risulta essere del tipo economico civile, le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di c. 8. e realizzazione di intonaco tradizionale del tipo civile con soprastante pitturazione del tipo lavabile. La pavimentazione interna dei vani, dei balconi e la striscia di rivestimento della cucina è realizzata con piastrelle in monocottura di varia tipologia , mentre il pavimento e il rivestimento del bagno sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato corredati da persiane ad ante. Le porte interne sono in legno stile “inglese” e vetri , mentre il portoncino di ingresso e' del tipo blindato ad una anta. Gli impianti elettrici ed idrici sono del tipo sottotraccia tradizionale in perfetto stato di funzionamento.



L'alloggio è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino e stufe a legna . All'esterno risulta essere finito con intonaco di cemento e soprastante tonichino a fratazzo, non in buono stato di conservazione .

L'accesso, all'unità immobiliare, avviene attraverso l'androne della scala condominiale, che collega le varie unità immobiliari del complesso e risulta essere rifinita con rivestimento in marmo delle pedate e alzate dei gradini e dei pianerottoli con ringhiera in ferro.

Le pareti del vano scala sono rifinite con intonaco di civile abitazione e soprastante pittura del tipo lavabile, mentre l'impianto elettrico e citofonico sono del tipo sottotraccia tradizionale ;

Il portone caposcala e' stato realizzato in alluminio del tipo elettrocolorato;

| Sezione                 | Foglio   | Particella | Sub.     | Categoria  | Classe   | Consistenza     | Rendita            |
|-------------------------|----------|------------|----------|------------|----------|-----------------|--------------------|
| <b>San Roberto (RC)</b> | <b>4</b> | <b>185</b> | <b>3</b> | <b>A/3</b> | <b>2</b> | <b>6,5 vani</b> | <b>Euro 218,20</b> |

PIANO PRIMO Sub. 4;

L'abitazione è suddivisa in un ingresso-corridoio, da un ambiente adibito a cucina-soggiorno/pranzo e relativa ampia veranda con ripostiglio, una camera adibita a letto matrimoniale con veranda, due camere adibite a letto singolo, un vano adibito a studio , due vani adibiti a bagno ;

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare destinata ad abitazione è pari a 118,00 mq (superficie utile), oltre vano ripostiglio (7.50 mq) e veranda ( 22,50 mq).

Le altezze interne sono h= 2,70 mt.

I confini della relativa unità immobiliare sono a Ovest, Nord, Est e Sud con cortile;

Il grado di rifinitura interno dell'unità immobiliare , allo stato abitata dalla figlia della Signora ...OMISSIS.., risulta essere del tipo economico civile, le pareti divisorie interne sono state realizzate con mattoni forati dello spessore di c. 8. e realizzazione di intonaco tradizionale del tipo civile con soprastante pitturazione del tipo lavabile. La pavimentazione interna dei vani, dei balconi e la striscia di rivestimento della cucina è realizzata con piastrelle in monocottura di varia tipologia , mentre il pavimento e il rivestimento del bagno sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio anodizzato corredati da persiane ad ante. Le porte interne sono in legno stile "inglese" e vetri , mentre il portoncino di ingresso e' del tipo blindato ad una anta. Gli impianti elettrici ed idrici sono del tipo sottotraccia tradizionale in perfetto stato di funzionamento. L'alloggio è fornito di impianto di riscaldamento autonomo con termocamino e stufe a legna . All'esterno risulta essere finito con intonaco di cemento e soprastante tonichino a fratazzo, non in buono stato di conservazione .

L'accesso, all'unità immobiliare, avviene attraverso la scala condominiale, che collega le varie unità immobiliari del complesso e risulta essere rifinita con rivestimento in marmo delle pedate e alzate dei gradini e dei pianerottoli con ringhiera in ferro.

Le pareti del vano scala sono rifinite con intonaco di civile abitazione e soprastante pittura del tipo lavabile, mentre l'impianto elettrico e citofonico sono del tipo sottotraccia tradizionale ;

Il portone caposcala e' stato realizzato in alluminio del tipo elettrocolorato;

| Sezione | Foglio | Particella | Sub. | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|---------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|---------|
|---------|--------|------------|------|-----------|--------|-------------|---------|

|                         |          |            |          |            |          |                 |                    |
|-------------------------|----------|------------|----------|------------|----------|-----------------|--------------------|
| <b>San Roberto (RC)</b> | <b>4</b> | <b>185</b> | <b>4</b> | <b>A/3</b> | <b>2</b> | <b>7,0 vani</b> | <b>Euro 234,99</b> |
|-------------------------|----------|------------|----------|------------|----------|-----------------|--------------------|

PIANO SECONDO Sub. 5;

L'Unità immobiliare si presenta allo stato rustico priva di ogni tipo di rifiniture interne ed è stata realizzata la struttura in cemento armato con copertura a tetto in falde e la muratura perimetrale esterna ;

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a 105,00 mq (superficie utile);

Le altezze medie interne sono h= 2,50 mt.

I confini della relativa unità immobiliare sono a Ovest, Nord, Est e Sud con cortile;

All'esterno risulta essere finito con intonaco di cemento e soprastante tonichino a fratazzo, non in buono stato di conservazione .

L'accesso, all'unità immobiliare, avviene attraverso una rampa di scala condominiale, che collega le varie unità immobiliari del complesso e risulta essere rifinita con rivestimento in marmo delle pedate e alzate dei gradini e dei pianerottoli con ringhiera in ferro.

Le pareti del vano scala sono rifinite con intonaco di civile abitazione e soprastante pittura del tipo lavabile, mentre l'impianto elettrico e citofonico sono del tipo sottotraccia tradizionale ;

Il portone caposcala è stato realizzato in alluminio del tipo elettrocolorato;

| Sezione                 | Foglio   | Particella | Sub.     | Categoria  | Classe | Consistenza | Rendita |
|-------------------------|----------|------------|----------|------------|--------|-------------|---------|
| <b>San Roberto (RC)</b> | <b>4</b> | <b>185</b> | <b>5</b> | <b>F/3</b> |        |             |         |

PIANO PRIMO Sub. 6;

Il Piano Sottotrada è adibito a locale magazzino/deposito consistente un unico vano privo di ogni tipo di rifinitura interna;

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare destinata ad abitazione è pari a 180,00 mq (superficie utile),

Le altezze interne sono h= 3.95 mt.

I confini della relativa unità immobiliare sono a Ovest, Nord, Est e Sud con cortile;

All'esterno risulta essere finito con intonaco di cemento e soprastante tonichino a fratazzo, non in buono stato di conservazione, ed è stata realizzata la struttura in cemento armato e la muratura perimetrale esterna ;

Gli infissi esterni sono realizzati con serrande avvolgibili in lamiera del tipo zincato e infissi in ferro;

L'accesso, all'unità immobiliare, avviene attraverso l'accesso del cortile e dalla scala condominiale, che collega le varie unità immobiliari del complesso e risulta essere rifinita con rivestimento in marmo delle pedate e alzate dei gradini e dei pianerottoli con ringhiera in ferro.

Le pareti del vano scala sono rifinite con intonaco di civile abitazione e soprastante pittura del tipo lavabile, mentre l'impianto elettrico e citofonico sono del tipo sottotraccia tradizionale ;

Il portone caposcala è stato realizzato in alluminio del tipo elettrocolorato;



| Sezione                 | Foglio   | Particella | Sub.     | Categoria  | Classe   | Consistenza    | Rendita            |
|-------------------------|----------|------------|----------|------------|----------|----------------|--------------------|
| <b>San Roberto (RC)</b> | <b>4</b> | <b>185</b> | <b>6</b> | <b>C/6</b> | <b>1</b> | <b>Mq. 180</b> | <b>Euro 297,48</b> |

In merito alle caratteristiche della zona, l'immobile è posto lungo la Via Sant'Angelo del Comune di San Roberto (RC), con la presenza della linea telefonica e della pubblica illuminazione.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, sono distanti la presenza di chiese, impianti sportivi di calcio e calcetto, la presenza di scuole per l'infanzia ed attività commerciali di vario genere e l'immobile dista dai centri cittadini come il Comune di Scilla (RC), il Comune di Villa San Giovanni (RC) o il Comune di Santo Stefano in Aspromonte (RC), ove si trovano tutte le attività commerciali, trasporto pubblico, ricreative, etc ;

L'immobile si trova in zona collinare, della città di Reggio Calabria, distante dall'aeroporto dello stretto, dalle stazioni ferroviarie, raggiungibile solamente in auto o con mezzi di trasporto pubblico (tempo medio di percorrenza 40-50 minuti);

La zona è servita dal trasporto pubblico e sono poco presenti, le farmacie, i supermercati e discount alimentare, negozi di frutta e verdura, piazzette e relativi punti di ristorazione, bar-tabacchi e ufficio postale.

Il fabbricato non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica;

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;*

Dalla documentazione in atti, relativamente alla descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento si evidenzia che i dati indicati in pignoramento identificano gli immobili in modo regolare e precisamente :

- a) *“Apprezzamento di Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, Particella 139, Sezione Terreni , di natura Uliveto, classe 3 , della superficie catastale di are 05 e ca 66.” ;*
- b) *“Diritto di Nuda Proprieta' ( corte di fabbricato bene comune non censibile della superficie di circa are 21.50) per la quota di (1/1), su cespite sito nel Comune di San Roberto localita' Sant'Angelo n. 8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 1. ”;*
- c) *“Diritto di Nuda Proprieta' ( androne e scala del fabbricato, bene comune non censibile ) per la quota di (1/1), su cespite sito nel Comune di San Roberto localita' Sant'Angelo n.8, distinto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n. 4, particella 185, Sezione Urbana, Sub 2 ”;*

- d) “Diritto di Nuda Proprieta’ per la quota di ( 1/1 ) di una unita’ immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita’ Sant’Angelo n. 8, distinto all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 3, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie catastale vani 6,5, piano T, rendita catastale euro 218,20.”
- e) “Diritto di Nuda Proprieta’ per la quota di ( 1/1 ) di una unita’ immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita’ Sant’Angelo n. 8, distinto all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 4, cat. A/3, classe 2, consistenza superficie catastale vani 7, piano 1°, rendita catastale euro 234,99.”
- f) “Diritto di Nuda Proprieta’ per la quota di ( 1/1 ) di una unita’ immobiliare sita nel Comune di San Roberto (RC) localita’ Sant’Angelo n. 8, distinto all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 5, cat. F/3 ( in corso di costruzione ), piano 2°.”
- g) “Diritto di Nuda Proprieta’ per la quota di ( 1/1 ) di un locale deposito sito nel Comune di San Roberto (RC) localita’ Sant’Angelo n. 8, distinto all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali – di detto comune al foglio di mappa n.4, particella 185, Sezione Urbana , Sub 6, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 180, superficie catastale mq. 194, piano S1, rendita catastale euro 297,48.”

L’instestazione catastale dei beni descritti è la seguente:

|   |              |  |                      |
|---|--------------|--|----------------------|
| 1 | ...OMISSIS.. |  | Proprietà per<br>1/1 |
|---|--------------|--|----------------------|

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;

Lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili non è conforme con quanto riportato nei documenti catastali, pertanto sono necessari relative variazioni catastali (previe eventuali pareri/autorizzazioni urbanistica) che ne determinano mutamenti di subalterni e particella.

5) indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale ;

Nel CERTIFICATO di DESTINAZIONE URBANISTICA, richiesto all’Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto (RC) con domanda del 15.01.2024 prot. N. 199 e rilasciato in data 15.01.2024 dallo stesso ufficio, si certifica che “ L’Area ubicata in San Roberto (RC) al foglio di mappa n. 4, particelle n.139 e n. 185, ricadono in zona “B” residenziale di rinnovamento e completamento – ind: ff. mc/mq = 2,50, H/max 7,50 = sono ammesse abitazioni, uffici, attività commerciali e artigianali, costruzioni accessorie adibite ad abitazione “.

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all’art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa ; altrimenti se risultino pendenti istanze in sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in



*sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 46, co 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- **Conformità delle Costruzioni alle autorizzazioni o concessioni o agibilità**

L'opera realizzata risulta essere priva di ogni titolo di Concessione Edilizia o di presentazione di Pratiche in Sanatoria a nome della parte debitrice, come dimostrato dal Certificato di Attestazione rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Roberto (RC) in data 15/01/2024 prot. N. 200 del 15/01/2024, ne' tanto meno il fabbricato risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica ;

- **Sanabilità dell'abuso:** L'area su cui ricade l'immobile risulta essere zona edificabile, zona "B" residenziale di rinnovamento e completamento – ind: ff. mc/mq = 2,50, H/max 7,50 = sono ammesse abitazioni, uffici, attività commerciali e artigianali, costruzioni accessorie adibite ad abitazione. Pertanto resta in capo all'amministrazione comunale se può essere richiesto e rilasciato relativo Permesso a Costruire in Sanatoria, in conformità ai parametri della zona del relativo strumento urbanistico.

- **Domande di condono:** non sono state reperite domande di condono edilizio sui relativi immobili, come dichiarato dal Comune di San Roberto.

7) *verifichi se 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;*

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico, ne' tanto meno vi sia stata nessuna affrancazione da tali pesi, ed essi sono di piena proprietà della Signora ...OMISSIS.. c.f.: ...OMISSIS.. quale soggetto esecutato .

8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali opere condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dalle indagini svolte non risultano spese straordinarie non pagate negli ultimi anni anteriori alla data della perizia.

9) *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 G.E.) 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;*

Per quanto si tratta di diverse unità immobiliari, così come già descritte, potenzialmente possono essere vendibili singolarmente, ossia per singolo subalterno senza necessità di procedere ad un eventuale frazionamento.

10) 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, sempre previa autorizzazione del G.E. ) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo 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 ;

Gli immobili non sono pignorati pro quota, ma per intero.

11) accerti se l'immobile è libero o occupato ; acquisisca il titolo legittimamente 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 risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;

Dal sopralluogo effettuato si evince che gli immobili sono occupati ed in possesso del debitore esecutato, e non risultano presso l'Ufficio del Registro Atti privati o Contratti di Locazione registrati.

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

Non risulta in atti nessun provvedimento di assegnazione della casa o beni coniugali.

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle indagini svolte si evince che nella zona in cui sono localizzati gli immobili è presente vincolo Paesaggistico-Ambientale, istituito con Decreto Ministeriale 24 settembre 1974, dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di S. Roberto, la quale è stato considerato che la commissione provinciale di Reggio Calabria per la protezione delle bellezze naturali, nell'adunanza del 16 maggio 1972, ha incluso nell'elenco delle località da sottoporre alla tutela paesistica, l'intero territorio comunale di S. Roberto. In particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa.

14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo ( con specificazione di quella commerciale ), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolte ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene



*venduto espressa ; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

Per la determinazione del valore degli immobili, è stata eseguita una stima di tipo sintetico-comparativo basata sui valori di mercato attuali di immobili con requisiti simili e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, quali posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture ed epoca di costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti etc.

L'indagine di mercato è stata svolta acquisendo dati circa le compravendite di beni simili ubicati nella stessa zona, presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Reggio Calabria, dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio della Provincia di Reggio Calabria, da consultazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari e del mercato immobiliare così come rilevato dal borsino immobiliare e da agenzie immobiliari operanti nella zona in cui si trova l'immobile.

Secondo i dati ufficiali dell' OMI (Allegato 5) e da ricerche e indagini effettuate, i prezzi per le abitazioni di tipo economico in vendita nel Comune di San Roberto (RC) localita' Sant'Angelo, con riferimento al primo semestre 2023, sono compresi tra 350 €/m<sup>2</sup> e 485 €/m<sup>2</sup>, per i box tra 250 €/m<sup>2</sup> e 375 €/m<sup>2</sup>, con uno stato conservativo normale.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: REGGIO CALABRIA

Comune: SAN ROBERTO

Fascia/zona: Extraurbana/LOCALITA' MELIA, S. ANGELO, RUMIA E TERRITORIO ASPROMONTANO CIRCOSTANTE

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 350                   | 485 | L                | 1,2                            | 1,6 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 250                   | 375 | L                | 1,3                            | 1,8 | L                |
| Ville e Villini              | NORMALE            | 475                   | 690 | L                | 1,6                            | 2,3 | L                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Tabella estratta dal sito OMI – primo semestre 2023.

Pertanto sono state valutate anche le condizioni in cui versano gli immobili, di seguito si dettagliano gli importi stimati:

A) Appezamento di Terreno sito nel Comune di San Roberto (RC), localita' via Sant'Angelo , censito al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 4, particella 139, are 05.66, natura uliveto di 3<sup>a</sup> classe.

Considerato che trattasi di terreno coltivato ad Uliveto, ma da strumento urbanistico risulta edificabile, pertanto è stato considerato un prezzo al metro quadrato di € 23,00.

Pertanto il valore del terreno, considerando la superficie di 566,00 mq moltiplicato per € 23,00, ammonta ad € 13.018,00

B) Fabbricato sito nel Comune di San Roberto (RC), localita' via Sant'Angelo n. 8, censito al Catasto Urbano al foglio di mappa n. 4, particella n. 185, Sub. 1-2-3-4-5-6, ripartendo gli importi per singolo subalterno:

- 1) L' unità immobiliare posta al Piano Terra, adibita ad abitazione di tipo economico, si presenta all'interno in discreto stato di conservazione, mentre all'esterno le parti comuni versano in condizioni disagiate, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per appartamenti con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc.).

Dal prezzo medio di stima calcolato in € 417,50, verranno decurtati €/mq 90,00, in quanto tale somma è dovuta alle opere necessarie da eseguirsi per ristrutturare la relativa quota sulle parti comuni esterne.

Inoltre, occorre considerare che sono necessari eventuali, se ammessi, costi relativi all'ottenimento del Titolo Edilizio in Sanatoria, che se eventualmente concesso andrà ad aggravare costi per circa € 150,00 al mq.

Quindi verrà considerato il prezzo di mercato medio di valutazione pari a € 177,50 per l' unità immobiliare adibita ad abitazione relativamente al Piano Terra (Sub.3).

Pertanto il valore dell'unità immobiliare, al Piano Terra (Sub.3) considerando la superficie di 144,00 mq moltiplicato per € 177,50, ammonta ad € 25.560,00.

- 2) L' unità immobiliare posta al Piano Primo, adibita ad abitazione di tipo economico, si presenta all'interno in discreto stato di conservazione, mentre all'esterno le parti comuni versano in condizioni disagiate, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per appartamenti con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc.).

Dal prezzo medio di stima calcolato in € 417,50, verranno decurtati €/mq 90,00, in quanto tale somma è dovuta alle opere necessarie da eseguirsi per ristrutturare la relativa quota sulle parti comuni esterne.

Inoltre, occorre considerare che sono necessari eventuali, se ammessi, costi relativi all'ottenimento del Titolo Edilizio in Sanatoria, che se eventualmente concesso andrà ad aggravare costi per circa € 150,00 al mq.

Quindi verrà considerato il prezzo di mercato medio di valutazione pari a € 177,50 per l' unità immobiliare adibita ad abitazione relativamente al Piano Primo (Sub.4).

Pertanto il valore dell'unità immobiliare, al Piano Primo (Sub.4) considerando la superficie di 148,00 mq moltiplicato per € 177,50, ammonta ad € 26.270,00;

- 3) Per quanto riguarda il locale sottotetto posto al piano secondo, terzo fuori terra ( Sub.5), della superficie di circa mq. 98,00, è in uno stato di conservazione al rustico privo di ogni tipo di finitura interna, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per immobili con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc.).



Dal prezzo medio di stima sono calcolato in € 417,50, verranno decurtati €/mq 200,00, in quanto tale somma è dovuta alle opere necessarie da eseguirsi per completare l'unità immobiliare.

Inoltre, occorre considerare che sono necessari eventuali, se ammessi, costi relativi all'ottenimento del Titolo Edilizio in Sanatoria, che se eventualmente concesso andrà ad aggravare costi per circa € 150,00 al mq.

Quindi verrà considerato il prezzo di mercato medio di valutazione pari a € 67,50 per l'unità immobiliare adibita ad abitazione/sottotetto relativamente al Piano Secondo, terzo fuori terra (Sub.5).

Pertanto il valore dell'unità immobiliare, al Piano Secondo, terzo fuori terra (Sub.5) considerando la superficie di 98,00 mq moltiplicato per € 67,50, ammonta ad € 6.615,00;

- 4) Per quanto riguarda il locale deposito/magazzino al piano Sottostrada ( Sub.6), è in uno stato di conservazione al rustico privo di ogni tipo di finitura interna, caratteristiche che svalorizzano il bene rispetto ai valori di mercato attuali per immobili con caratteristiche simili, situati nelle zone adiacenti (assenza di manutenzione lavori esterni, parti di intonaco esterno distaccato, etc; );

Dal prezzo medio di stima calcolato in € 312,50, verranno decurtati €/mq 150,00,

Inoltre, occorre considerare che sono necessari eventuali, se ammessi, costi relativi all'ottenimento del Titolo Edilizio in Sanatoria, che se eventualmente concesso andrà ad aggravare costi per circa € 100,00 al mq.

Quindi verrà considerato il prezzo di mercato medio di valutazione pari a € 62,50 per l'unità immobiliare adibita a deposito/magazzino relativamente al Piano Sottostrada (Sub.6).

Pertanto il valore dell'unità immobiliare, al Piano Sottostrada (Sub.6) considerando la superficie di 180,00 mq moltiplicato per € 62,50, ammonta ad € 11.250,00;

- 5) Infine si e' data anche una valutazione per il terreno censito come corte di fabbricato (Sub.1), di circa mq. 1800, coltivato ad uliveto , ove sono annessi una struttura adibita a deposito legnaia e una struttura adibita a ricovero animali (Box destinato a ricovero cani) non censiti all'Agenzia del Territorio, realizzati senza nessun titolo edilizio, per cui si e' dato un valore di mercato uniforme a quello del terreno dato che insistono sullo stesso, e considerando i prezzi di mercato della zona, si puo' stabilire un prezzo di € 23,00 al mq..

Pertanto il valore del terreno di pertinenza del maggior fabbricato, censito come corte Bene Comune Non Censibile (Sub.1) per una superficie di 1800,00 mq moltiplicato per € 23,00, ammonta ad € 41.400,00;

Pertanto a seguito di un'attenta analisi dei beni, si stabiliscono di seguito i prezzi al mq di superficie lorda da applicarsi alla stima:

| TIPOLOGIA                              | STATO CONSERVATIVO      | PREZZO MERCATO (€/MQ) | SUPERFICIE (L/N) |
|--|-------------------------|-----------------------|------------------|
| Abitazione Economica Civile – sub. 3-4 | Discreto                | € 177,50              | L                |
| Magazzino Deposito – sub. 6            | Al rustico internamente | € 62,50               | L                |

|   |                         |         |   |
|---|-------------------------|---------|---|
| Locale Piano Secondo al rustico F/3 – sub. 5    | Al rustico internamente | € 67,50 | L |
| Terreno adibito a corte di fabbricato – Sub 1 ; | Coltivato ad Uliveto    | € 23,00 | L |
| Terreno p.lla 139 ;                             | Coltivato ad Uliveto    | € 23,00 | L |

Il sottoscritto, dunque, tenendo presente tali stime (valori di mercato) ed adattandole alle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, ritiene che una stima attendibile e realistica (valutate le caratteristiche complessive dei beni) del valore odierno dell'immobile oggetto di causa.

**1. Abitazione di tipo economico – Comune di San Roberto (RC) Foglio n. 4 – p.lla 185 – sub. 3 :**

| IMMOBILE  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | PREZZO DI RIFERIMENTO | SUPERFICIE LORDA (MQ) | VALORE DI MERCATO  |
|---|--------|------------|------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Abitazione di tipo economico  | 4      | 185        | 3    | €/mq 177,50           | 144,00                | € 25.560,00        |
| <b>Valore complessivo dell'abitazione di tipo economico – Sub.3</b> |        |            |      |                       |                       | <b>€ 25.560,00</b> |

**2. Abitazione di tipo economico – Comune di San Roberto (RC) Foglio n. 4 – p.lla 185 – sub. 4 :**

| IMMOBILE  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | PREZZO DI RIFERIMENTO | SUPERFICIE LORDA (MQ) | VALORE DI MERCATO  |
|---|--------|------------|------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Abitazione di tipo economico  | 4      | 185        | 4    | €/mq 177,50           | 148,00                | € 26.270,00        |
| <b>Valore complessivo dell'abitazione di tipo economico – Sub.4</b> |        |            |      |                       |                       | <b>€ 26.270,00</b> |

**3. Locale Sottotetto – Comune di San Roberto (RC) – Foglio n. 4 - P.lla 185 – Sub. 5 :**

| IMMOBILE  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | PREZZO DI RIFERIMENTO | SUPERFICIE LORDA (MQ) | VALORE DI MERCATO |
|---|--------|------------|------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Piano Secondo Sottotetto (F/3)                          | 4      | 185        | 5    | 67,50                 | 98,00                 | € 6.615,00        |
| <b>Valore complessivo del locale Sottotetto – Sub.5</b> |        |            |      |                       |                       | <b>€ 6.615,00</b> |

**4. Locale Magazzino – Deposito – Comune di San Roberto (RC)- Foglio n.4 – P.lla 185 – Sub. 6 :**

| IMMOBILE  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | PREZZO DI RIFERIMENTO | SUPERFICIE LORDA (MQ) | VALORE DI MERCATO  |
|---|--------|------------|------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Magazzino Deposito  | 4      | 185        | 6    | € 62,50               | 180,00                | € 11.250,00        |
| <b>Valore complessivo del locale Magazzino – Deposito – Sub.6</b> |        |            |      |                       |                       | <b>€ 11.250,00</b> |



5. *Appezamento di Terreno – corte di fabbricato con annessa legnaia– Comune di San Roberto (RC)- Foglio n.4 – P.lla 185 – Sub. 1 :*

| IMMOBILE   | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | PREZZO DI RIFERIMENTO | SUPERFICIE LORDA (MQ) | VALORE DI MERCATO |
|--|--------|------------|------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Terreno  | 4      | 185        | 1    | € 23,00               | 1.800,00              | € 41.400,00       |
| Valore complessivo del Terreno adibito a corte di fabbricato, coltivato ad uliveto – Sub.1 |        |            |      |                       |                       | € 41.400,00       |

6. *Appezamento di Terreno – Comune di San Roberto (RC)- Foglio n.4 – P.lla 139;*

| IMMOBILE  | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | PREZZO DI RIFERIMENTO | SUPERFICIE LORDA (MQ) | VALORE DI MERCATO |
|---|--------|------------|------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Terreno   | 4      | 139        |      | € 23,00               | 566,00                | € 13.018,00       |
| Valore complessivo del Terreno coltivato ad uliveto |        |            |      |                       |                       | € 13.018,00       |

6. CONCLUSIONI

**Si riassumono i relativi valori:**

- 1) Abitazione di tipo economico – SUB.3 : € 25.560,00 – Foglio 4 ( San Roberto – RC ), part. 185, sub. 3;
- 2) Abitazione di tipo economico – SUB.4: € 26.270,00 – Foglio 4 ( San Roberto – RC ), part. 185, sub. 4;
- 3) Locale Sottotetto – SUB. 5: € 6.615,00 – Foglio 4 ( San Roberto – RC ), part. 185, sub. 5;
- 4) Locale Deposito/Magazzino – SUB.6: € 11.250,00 – Foglio 4 ( San Roberto – RC ), part. 185, sub. 6;
- 5) Terreno Corte di fabbricato – SUB.1: € 41.400,00 – Foglio 4 ( San Roberto – RC ), part. 185, sub. 1;
- 6) Terreno di natura uliveto – P.LLA 139: € 13.018,00 – Foglio 4 ( San Roberto – RC ), part. 139;

**Totale Complessiva somma stima dei beni pignorati: € 124.113,00;**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Ringraziando per la fiducia accordata, lo scrivente, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, porge deferenti ossequi.

Reggio di Calabria, 19 Gennaio 2024

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

Dott. Arch. Francesco Tripodi

