

**TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

*- sezione Esecuzioni Immobiliari -*

---

Proc. Esecutiva Immobiliare n° 66/2023 R.G.E.

Giudice : dott.ssa Alvano Ambra

C.T.U.: ing. Annunziata Giunta

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

C.T.U.

dott. ing. Annunziata Giunta

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **Premessa**

La sottoscritta ing. Annunziata Giunta, con studio tecnico in Reggio Calabria, via Regina Elena T.P. n.60, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria al n.A2620 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Calabria – Categoria Ingegneri al n° 585 essendo stata nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare sopra emarginata con provvedimento del G.E. Dott.ssa Ambra Alvano del 12/11/2023, è stata incaricata dall'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 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;
- 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 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 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 spese 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 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, 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 restite 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.

#### **Svolgimento delle operazioni peritali:**

Facendo seguito alla comunicazione di sopralluogo inviata al debitore, in data 24/11/2023, la sottoscritta si è recata presso l'immobile in XXXXXXXXXX, Via XXXXXXXXX, per eseguire il sopralluogo ma non è stato possibile, perché il Sig. XXXXXXXXXX non era presente e gli occupanti non erano informati del sopralluogo. Successivamente è stato concordato di eseguire il primo sopralluogo, presso gli immobili in data 13/12/2023, data in cui è stato eseguito il sopralluogo presso l'u.i.u. costituente il seminterrato dell'edificio di Via XXXXXXXXX, stabilendo che le operazioni peritali avrebbero avuto seguito nella giornata del 18/12/2023. In tale data sono stati eseguiti i sopralluoghi presso le uu.ii.uu. al piano terra del fabbricato di Via XXXXXXXX e dell'adiacente area urbana. Nella stessa

giornata, ultimato il sopralluogo nelle uu.ii.uu. di Via XXXXXXXXXX, le attività peritali sono proseguite presso l'immobile a destinazione residenziale in località Pentidattilo, identificato in NCEU al foglio di mappa 21, particella 631, riscontrando però l'impossibilità ad accedere in quanto il Sig. XXXXXXXXXX non era in possesso delle chiavi. I successivi sopralluoghi presso i rimanenti immobili, ubicati in località Pentidattilo e presso gli altri lotti di terreno, sono stati effettuati in data 10/02/2024 ed in data 16/03/2024, come si evince dai verbali di sopralluogo.

Nella data del 13/12/2023 è stato riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata in NCEU al foglio di mappa n. 42, part. 2939, sub. 2 costituisce il piano interrato di un maggior edificio ad un piano interrato ed uno fuori terra con copertura piana, non ultimata, impermeabilizzata, da cui si innalzano i ferri di armatura dei pilastri, a dimostrazione che la struttura dell'edificio non è ultimata. L'immobile è attualmente occupato ed utilizzato come residenza, seppure in assenza di atti ufficiali, come si evince dal verbale di sopralluogo eseguito alla presenza anche del custode giudiziario avv. XXXXXXXXXX e del Sig. XXXXXXXXXX.

In tale data pertanto, è stato eseguito il primo accesso e sono state avviate le operazioni peritali, eseguendo rilievi visivi, metrici, fotografici e strumentali.

Il sopralluogo presso le altre uu.ii.uu. ubicate nello stesso edificio sono state rimandate alla data del 18/12/2023, in quanto non allacciate alla rete elettrica e pertanto prive di illuminazione artificiale.

In data 18/12/2023 è stato eseguito il sopralluogo presso i subb. 4 e 5 dell'edificio, costituenti il piano terra dell'edificio, aventi rispettivamente destinazione catastale C01 (negoziò) e C02 (magazzino), seppure, di fatto, sia un solo immobile, con unico accesso dalla via XXXXXXXXXX, costituito da un vano e da un servizio igienico. È stato inoltre eseguito l'accesso all'area urbana, identificata con la particella 2695 riscontrando che alla stessa si accede per mezzo di un cancello prospiciente la Via XXXXXXXXXX e che si sviluppa in adiacenza all'edificio identificato con la particella 2939. L'area urbana è in parte coperta dal solaio di copertura dell'edificio 2939 ed in parte occupata da una scala in c.a. che conduce al lastrico solare dell'edificio identificato in NCEU al foglio di mappa 42, part. 2939 sub. 7, intestato catastalmente al Sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (RC) il XXXXXXXXXX.

In data 10/02/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso i fabbricati in località Pentidattilo, in particolare presso l'edificio ad uso residenziale identificato in NCEU al foglio di mappa 21, part. 631, riscontrando che trattasi di un fabbricato la cui epoca di costruzione è presumibilmente antecedente al 1967, ad un piano rialzato, con struttura portante in muratura in cui è stato realizzato un ampliamento in c.a., che attualmente presenta lesioni ed un notevole grado di obsolescenza. Successivamente, in pari data, è stato eseguito il sopralluogo presso l'immobile identificato in NCEU al foglio di mappa 21, part. 728, con destinazione catastale F6, che è un fabbricato di vecchia costruzione, completamente inagibile e adibito a stalla.

Sono stati inoltre eseguiti i sopralluoghi presso diversi terreni siti in località Pentidattilo, rimandando ad altra data il sopralluogo nei rimanenti lotti di terreno, il cui accesso è particolarmente difficoltoso. I sopralluoghi presso i terreni sono stati conclusi in data 16/03/2024. I verbali di sopralluogo redatti costituiscono l'Allegato 8 alla presente relazione.

**Quesito 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;*

La sottoscritta ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c., in particolare il creditore procedente ha depositato una relazione notarile nella quale si ricostruiscono i vari passaggi di proprietà, nel ventennio antecedente alla data del pignoramento. In detta relazione notarile, relativamente al fabbricato identificato con la particella 2939, si specifica che con atto di compravendita a rogito del Notaio XXXXXXXXXX in data 28/01/2004 Rep. n. 70400, trascritto a Reggio Calabria il 16/02/2004 all'art. 1909, il signor XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXX, ha acquistato in regime di comunione legale dei beni con la signora XXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX) il XXXXXX, il terreno distinto al Foglio 42 con la particella 869, e con atto di permuta a rogito del Notaio XXXXXXXXXX in data 24/08/2004 Rep. n. 72450, trascritto a Reggio Calabria il 31/08/2004 all'art. 10241, il signor XXXXXXXXXXXX ha ceduto a titolo di permuta ai XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, il diritto di costruire sull'area urbana distinta nel NCEU del Comune di XXXXXXXXXXXX al Foglio 42 con la particella 2695, e precisamente la piena ed esclusiva proprietà dell'intera colonna d'aria corrispondente al piano secondo (terzo fuori terra) ed al piano terzo (quarto fuori terra) del costruendo fabbricato, e i signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX hanno ceduto, a titolo di permuta, al signor XXXXXXXXX l'appartamento ubicato al primo piano (secondo fuori terra) del costruendo fabbricato.

Agli atti del fascicolo non è allegata la documentazione catastale, che è stata acquisita dalla sottoscritta ed è contenuta nell'Allegato 1 alla presente relazione.



Si evidenzia, però, un'incongruenza dell'intestazione catastale dell'u.i.u. identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXXX al foglio di mappa 42, part. 2695, area urbana, categoria catastale F1, la cui proprietà è erroneamente attribuita ai XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, in regime di comunione legale dei beni, mentre la corretta intestazione dovrebbe essere in capo al Sig. XXXXXXXXXX che è proprietario della suddetta u.i.u..

Infatti dalla consultazione dell'atto notarile di permuta tra il Sig. XXXXXXXXXX e i XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, stipulato presso il Notaio dott.ssa XXXXXXXXXX in data 24/08/2004 Repertorio n. 72450 – Raccolta n. 16992 registrato a Reggio Calabria il 31/08/2004 al n. 100154 e trascritto nei RR.II. di Reggio Calabria il 31/08/2004 n. 14354-1024, si desume che il Sig. XXXXXXXXXX non cede in permuta ai XXXXXXXXXXXXXXXX la proprietà dell'area urbana identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXXX al foglio di mappa 42, part. 2695, ma *“cede a titolo di permuta ai XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, che a tale titolo accettano ed acquistano in regime di comunione dei beni, il diritto di costruire sull'area urbana descritta in premessa, sita in XXXXXXXXXXXXXXXX, prospiciente la Via XXXXXXXXXX, confinante con la predetta via, col fabbricato di proprietà dello stesso XXXXXXXXXXXXXXXX, col terreno di proprietà dei XXXXXXXXXXXXXXXX e col cortile di proprietà dei germani XXXXXXXXXX, salvo altri, censita al NCEU di XXXXXXXXXX al foglio 42, particella 2695, area urbana di ca. 48 (centiare quarantotto) e precisamente cede la piena ed esclusiva proprietà dell'intera colonna d'aria corrispondente al piano secondo (terzo fuori terra) ed al piano terzo (quarto fuori terra), del costruendo fabbricato, riservando la piena ed esclusiva proprietà delle aree corrispondenti al piano sottostrada, al piano terra (primo fuori terra) ed al primo piano (secondo fuori terra).”* ( cfr. Allegato 7)

Pertanto l'area urbana costituente la particella 2695 del foglio di mappa 42 è di proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, seppure erroneamente catastalmente intestata ai XXXXXXXXXXXXXXXX.

Sono stati inoltre richiesti al Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX i certificati di destinazione urbanistica e vincoli inibitori insistenti sugli immobili oggetto di pignoramento, che fanno parte integrante della presente relazione e sono contenuti nell'Allegato 2.

### **Quesito 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;*

Di seguito si descrivono gli immobili oggetto di pignoramento, che sono tutti ubicati nel Comune di XXXXXXXXXX, in particolare le uu.ii.uu. identificate in NCEU al foglio di mappa 42, particelle 2939 e 2695 sono situate in Via XXXXXXXXX n. XX e costituiscono parte di un fabbricato ad un piano interrato ed uno fuori terra, identificato con la particella 2939, confinante con l'area urbana di cui alla particella 2695, anch'essa oggetto di pignoramento, accessibile dalla Via XXXXXXXXXX per mezzo di un cancello e che consente l'accesso alle unità immobiliari di un altro edificio, adiacente alla particella 2695, identificato con particella 1654. L'area urbana (particella 2695) ospita parte della struttura portante dell'edificio di cui alla particella 2939, in quanto vi sono dei pilastri in c.a. ed una scala in c.a. che conduce al piano primo del fabbricato, in particolare al sub. 7, che non è di proprietà del Sig. XXXXXXXX e non è oggetto di pignoramento.

L'insieme delle unità immobiliari costituisce di fatto un edificio che insiste sulle **particelle 2939 e sull'area urbana di cui alla particella 2695**, con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, ad un piano interrato, destinato in parte ad abitazione ed in parte a garage (nell'insieme costituiscono il sub.2) ed un piano f.t. (subb. 4 e 5), con accesso indipendente dalla Via XXXXXXXXXX, con copertura piana impermeabilizzata e non rifinita (sub. 7), da cui si ergono i ferri di armatura dei pilastri, e che si estende sulla particella 2695, tramite la quale è possibile accedere. L'accesso al sub. 2 avviene per mezzo di una scala interna che si raggiunge dopo avere attraversato il sub.3, area cortilizia esterna che comprende anche la rampa di accesso al piano interrato e confina con la Via XXXXXXXXXX, da cui risulta separata per mezzo di una recinzione in muratura con sovrastante ringhiera metallica e da due cancelli, di cui uno carrabile, in corrispondenza della rampa che conduce al piano interrato, ed uno pedonale. Si evidenzia inoltre che nell'area cortilizia che costituisce il sub 3 vi sono due lucernari, che sono a servizio delle camere da letto del sub. 2.

L'accesso al piano interrato (sub 2) è garantito quindi dalla rampa di accesso e da una scala interna, non rifinita. Seppure catastalmente il piano interrato sia identificato con il sub.2, avente categoria catastale F3 (in corso di costruzione), di fatto è in parte utilizzato come residenza ed in parte come garage. Entrambe le parti sono rifinite, in particolare la parte destinata a residenza è suddivisa in cucina/soggiorno, tre camere, un ripostiglio, due bagni, un locale lavanderia ed un locale deposito, dotati di finestre che si affacciano su un'intercapedine, che non consentono una corretta areazione ed illuminazione, seppure vi siano, in corrispondenza del marciapiede dei blocchi in vetro-cemento che producono un minimo di illuminazione. L'appartamento è completamente rifinito con pavimentazione in cotto, pareti rifinite con intonaco civile e sovrastante tinteggiatura, impianto di riscaldamento, infissi in alluminio con vetro camera, montati ad altezza da terra di circa 1,80 m, porte in legno tamburato, servizi igienici pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica. L'altezza di piano è pari a 2,70 m ma non presenta i requisiti di abitabilità, a causa del mancato rispetto dei rapporti aero-illuminanti e delle condizioni micro-climatiche che si originano a causa dello scarso rapporto aero-illuminante. Si evidenzia inoltre che



due camere da letto sono dotate di lucernario a tetto, che sfocia sul cortile. In cucina è collocato un caminetto ed una finestra in legno, a due ante, avente altezza dal piano di calpestio di circa 1 m, che si affaccia sulla porzione di piano interrato destinato a garage. I due ambienti sono separati dal vano scala e sono accessibili dall'interno, per mezzo di due porte che si affacciano su detto vano scala. La superficie interna lorda del piano interrato è pari a 220,00 mq.

Maggiori dettagli sono desumibili dalla documentazione fotografica a corredo e dagli elaborati grafici.

In riferimento alle uu.ii.uu. poste al piano terra dell'edificio, identificate con i subb. 4 e 5, in sede di sopralluogo si è riscontrato che costituiscono, nei fatti, un'unica unità immobiliare destinata a negozio, in quanto dal prospetto su Via XXXXXXXX vi è un unico accesso ed una vetrina fissa. Detto negozio risulta anch'esso rifinito in ogni sua parte, con pavimento in gres porcellanato, pareti con intonaco civile con sovrastante tinteggiatura, dotato di servizi igienici, impianto di allarme e di illuminazione, seppure, come affermato dal Sig. XXXXXXXX, non allacciato alla rete elettrica.

Come già sopra accennato, in adiacenza al fabbricato identificato con la particella 2939, lato mare (sud), vi è un'area urbana, identificata con la particella 2695, accessibile per mezzo di un cancello in ferro che si affaccia su Via XXXXXXXX, che di fatto è un'area coperta dal solaio piano di copertura del piano primo dell'adiacente fabbricato di cui alla particella 2939 e che ospita n. 4 pilastri in c.a. ed una scala, anch'essa in c.a., che consente l'accesso al piano di calpestio dell'attuale lastrico solare dell'edificio di cui alla part. 2939, sub. 7. I pilastri sono stati edificati in adiacenza al fabbricato di cui alla particella 1654, distaccati da giunto tecnico. Si evidenzia che la particella 2695 è oggetto del pignoramento, in quanto intestata all'esecutato, mentre invece rimane escluso dal pignoramento il sub. 7, intestato ad altra ditta. L'intestazione catastale del sub. 7 trova corrispondenza con l'atto di permuta di cui alla relazione notarile in atti.

Le unità immobiliari sopra descritte si trovano nel centro urbano di XXXXXXXXXXXX, con ottima dotazione di opere di urbanizzazione primaria. Infatti l'edificio che le ospita è a distanza di circa 1 km dallo svincolo della S.S. 106 Jonica, che rappresenta una viabilità veloce di collegamento con altri centri urbani. La zona è ben servita dai servizi essenziali delle reti idriche, fognarie, elettriche, telefoniche, del gas, e di pubblica illuminazione, e l'edificio è distante circa 200 m dall'Ospedale T. Evoli di XXXXXXXX e circa 1,5 km dal cimitero comunale. Anche per le opere di urbanizzazione secondaria, la zona ha un'ottima dotazione di servizi quali scuole di ogni grado, Università, attività commerciali di vario genere, farmacie, supermercati, uffici, chiese, impianti sportivi, luoghi di aggregazione di vario genere, altre strutture sanitarie. L'edificio dista circa 350 m dalla principale stazione ferroviaria e circa 30 km dall'aeroporto.

La zona è servita da servizio di trasporto pubblico su gomma, a bassa frequenza.

Le unità immobiliari sono prive di Attestato di Prestazione Energetica e non sono stati redatti dalla sottoscritta in quanto rientrano nei casi in cui non è prevista l'Attestazione di Prestazione Energetica per i seguenti motivi:

- l'immobile identificato in NCEU al foglio di mappa 42, part. 2939 sub. 2, è stato autorizzato come garage e non ha i requisiti di abitabilità;
- l'immobile identificato in NCEU al foglio di mappa 42, part. 2939 subb. 4 -5, è privo di allacci;
- l'immobile identificato in NCEU al foglio di mappa 21, part. 631 sub. 2, è in pessimo stato di conservazione, privo di agibilità e non allacciato ai pubblici servizi;
- l'immobile identificato in NCEU al foglio di mappa 21, part. 728, è in pessimo stato di conservazione, privo di agibilità e non allacciato ai pubblici servizi;
- gli altri immobili in quanto edifici rurali e/o allo stato di rudere.

L'**unità immobiliare**, ad uso residenziale, identificata in NCEU al **foglio di mappa 21, part. 631** è un edificio con struttura portante in muratura, con ampliamento in c.a., ad un piano rialzato, di vecchia costruzione, ubicato in un lotto di terreno identificato con la particella 666, in zona scarsamente urbanizzata, in località Pentidattilo. L'edificio di che trattasi è costituito da cucina, soggiorno, due camere, disimpegno, bagno e un'ampia veranda sul lato est. In particolare la veranda è stata realizzata con struttura in c.a. e collegata alla struttura in muratura portante. La copertura del fabbricato è a terrazzo piano, non rifinito, che presenta uno strato di impermeabilizzazione in guaina bituminosa. Il fabbricato è caratterizzato da notevoli lesioni nella muratura, presenta evidenti segni di obsolescenza e vetustà, compatibili con l'epoca di costruzione del fabbricato, seppure vi sia la presenza di condizionatori, installati in epoca più recente rispetto alla costruzione. L'immobile, seppur dotato di impianto di illuminazione, non è collegato alla rete elettrica.

L'**unità immobiliare** identificata in NCEU al **foglio di mappa 21, part. 728** è anch'essa insistente sulla particella 666, sorge in prossimità dell'edificio di cui alla part. 631 ed è un edificio di vecchissima costruzione in muratura, completamente inagibile, con copertura in legno e lastre di cemento amianto fortemente degradato, lesionato, suddiviso internamente in tre ambienti ed utilizzato come deposito. L'edificio è privo di allacci a pubbliche forniture. Si evidenzia che la categoria catastale è F6, ovvero fabbricato in attesa di dichiarazione.

Le due uu.ii.uu. sorgono in area periferica del Comune di XXXXXXXXXX, in località XXXXXX, zona collinare a destinazione agricola, a circa 6 km dal centro urbano di X, in prossimità del centro urbano di XXXXXXXX, borgo storico ormai quasi completamente disabitato, da cui dista circa 2 km.

I **lotti di terreno** identificati in NCT del Comune di XXXXXXXX al **foglio di mappa 4, particelle 102, 103, 104, 105, 113** sono ubicati in località XXXXXX in prossimità della XXXXXXXX. Le particelle 102, 103, 104, 105 sono adiacenti tra loro e costituiscono un unico lotto di terreno, di superficie catastale di 16.815,00 mq, ubicato ad un'altitudine media di circa 450 m s.l.m., caratterizzato da forte acclività, dato che la pendenza in alcuni tratti risulta essere superiore al 35%.

Catastalmente il lotto di terreno ha qualità in parte castagneto da frutto, in parte pascolo, come meglio indicato nello schema sotto riportato:

Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Reddito	
					ha are ca			Dominicale	Agrario
4	102	-	CAST FRUTTO	U		34	30	Euro 5,31 Lire 10.290	Euro 1,42 Lire 2.744
4	103	-	PASCOLO	02	1	10	40	Euro 4,56	Euro 2,85
4	104	-	CAST FRUTTO	U		23	30	Euro 3,61 Lire 6.990	Euro 0,96 Lire 1.864
4	105	-	FABB DIRUTO			00	15		
4	113	-	SEMIN ARBOR	04		01	00	Euro 0,21 Lire 400	Euro 0,05 Lire 100

Detti appezzamenti sono raggiungibili soltanto a piedi, in quanto l'unica strada di accesso carrabile, nei periodi dell'anno in cui non si hanno abbondanti precipitazioni, è costituita dalla XXXXXXXX. Sul lotto di terreno è ben identificabile la part. 105, che è un fabbricato diruto di piccole dimensioni. Si evidenzia che, nello stralcio di cartografia catastale, la particella n. 102 confina ad ovest e a sud con una strada che continua il suo sviluppo tra la particella 103 e la particella 104, ma durante il sopralluogo è stato accertato che trattasi di viottolo che consente l'accesso alle proprietà private, percorribile a piedi. L'insieme delle particelle 102, 103, 104, 105 confina nell'intero con altri lotti di terreno, meglio identificati nella mappa catastale e a est, confina in parte con una strada interpoderale che lambisce il confine est e sud della particella 102, ed il confine nord ed ovest della particella 104. L'area si presenta inoltre priva di recinzioni e delimitazioni che consentano l'esatta individuazione dei confini catastali. La particella 113 è invece una piccola porzione di terreno, di superficie catastale di 100 mq, in adiacenza alla Fiumara di Annà, anch'essa priva di vegetazione significativa e non delimitata. La sottoscritta ha eseguito il sopralluogo percorrendo la XXXXXXXX fino in prossimità delle particelle e poi avvalendosi di un drone è stato effettuato il rilievo fotografico. Dal rilievo eseguito è emerso che le particelle sono caratterizzate da vegetazione rada e sono in adiacenza ad alcune particelle coltivate ad oliveto. Le particelle sono ubicate ad una distanza di circa 5 km dall'abitato di XXXXXXXX e circa 10 km dal centro urbano di XXXXXXXX.

Per maggior chiarezza si riporta di seguito una rappresentazione grafica delle particelle di che trattasi sovrapposte all'ortofoto:



**Figura 1: Rappresentazione grafica su ortofoto dei lotti di terreno ricadenti nel foglio di mappa catastale n. 4 identificati con partt. 102, 103, 104, 105, 113**

Il **lotto di terreno** costituito dalle particelle identificate in NCT del XXXXXXXXXX al **foglio di mappa 21, particelle 33, 34, 213** è ubicato in prossimità della strada Via XXXXXXXX che da XXXXXXXX conduce al borgo di XXXXXXXX, è raggiungibile mediante una stradina pedonale interpodereale che costeggia, ad Est, la particella 33 e si innesta sulla Via per XXXXXXXX. Si riscontra inoltre che, catastalmente il lotto di terreno è diviso in due porzioni dalla particella 212, che separa la particella 213 dalla particella 33, ed è una striscia di terreno intestata alla Cassa per il Mezzogiorno, Ufficio Acquedotti Calabria. Il lotto di terreno confina a nord-est con altra proprietà, in parte coltivata ad oliveto, a sud con una strada sterrata, a nord e ad ovest con altra proprietà. Il lotto di terreno, dalla giacitura lievemente inclinata, si presenta privo di vegetazione significativa, con la presenza di cespugli e piccoli arbusti sparsi sul terreno, privo di recinzione e di delimitazione dalle limitrofe particelle, è alla base di un pendio, sulla cui sommità vi è l'abitato di XXXXXXXX nuovo, che si sviluppa a nord ovest del lotto di terreno di che trattasi. Dalla consultazione della mappa catastale si evince che sulla particella 213 è rappresentata graficamente una casetta di piccole dimensioni, ma la presenza della stessa non è stata riscontrata in fase di sopralluogo. Catastalmente il lotto di terreno ha superficie di 11.770 mq e qualità in parte uliveto, in parte seminativo ed in parte pascolo, come meglio indicato nel seguente schema:



Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Reddito	
					ha are ca			Dominicale	Agrario
21	33	AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	03 02		03 35	75 95	Euro 1,16 Euro 14,85	Euro 1,16 Euro 4,64
21	34	-	PASCOLO	02		06	80	Euro 0,28 Lire 544	Euro 0,18 Euro 340
21	213	AA AB	ULIVETO SEMINATIVO	03 02		02 68	81 39	Euro 0,87 Euro 28,26	Euro 0,87 Euro 8,83

Il **lotto di terreno** identificato in NCT del Comune di XXXXXXXXX al **foglio di mappa 21, particella 22** ha superficie catastale di 3.990,00, è posizionato in prossimità del lotto già sopra descritto, in zona caratterizzata da forte acclività, a sud-est dell'abitato di Pentidattilo nuovo ed è privo di vegetazione significativa e di recinzioni o delimitazioni che consentano l'individuazione esatta dei confini.

Catastalmente ha qualità in parte pascolo e in parte pascolo arborato, come si evince dallo schema sotto riportato:

Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Reddito	
					ha are ca			Dominicale	Agrario
21	22	AA AB	PASCOLO PASCOLO ARB	01 02		34 05	47 43	Euro 2,14 Euro 0,56	Euro 0,89 Euro 0,14

Per maggior chiarezza si riporta di seguito una rappresentazione grafica delle particelle di che trattasi sovrapposte all'ortofoto:



**Figura 2: Rappresentazione grafica su ortofoto dei lotti di terreno ricadenti nel foglio di mappa catastale n. 21 identificati con partt. 33, 34, 213 e con partt. 22**

I terreni identificati in NCT del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa 21, particelle 99, 102, 103, 104, 105, 666, 111 costituiscono nell'insieme un lotto di terreno su cui insistono i due edifici già precedentemente descritti, identificati con le particelle 631 e 728 e altri ruderi, alcuni identificati con particella n. 99, e altri insistenti sulla particella 666 e sulla particella 102. Il rudere insistente sulla particella 666 è posizionato a ovest rispetto ai fabbricati identificati con le particelle 631 e 728, ha forma rettangolare ed una superficie di circa 40 mq. Ha struttura portante in muratura, rifinito esternamente con intonaco di cemento, copertura piana, in pessimo stato di conservazione.

Sulla particella 99 è presente un rudere, di vecchissima costruzione, totalmente privo di copertura, con struttura portante in muratura e pietrame, privo di infissi e con porzioni di muratura perimetrale crollate, al cui interno è cresciuta della vegetazione spontanea. La superficie di detto rudere è di circa 150 mq. Ad est rispetto a detto fabbricato, a pochi metri di distanza, insiste un altro edificio di vecchia costruzione, in pessimo stato di conservazione, che risulta essere rifinito sia internamente che esternamente con intonaco e sovrastante tinteggiatura, infissi in legno e vetro, con solaio di copertura in latero-cemento, per gran parte sfondellato e con presenza di lesioni nella muratura, che lo rendono completamente inagibile. Detto fabbricato insiste sulla particella 102, ad est del sopra descritto rudere identificato con la particella 99.

Nell'insieme il lotto di terreno confina a Nord e ad Est con Via XXXXXXXXX, a sud con lotti di terreno privati, a ovest in parte con proprietà private ed in parte con la Via XXXXXXXX. Al lotto si accede tramite la sopra richiamata Via XXXXXXXX, che è una strada carrabile con pavimentazione in bitume, su cui si innesta una strada sterrata che conduce al lotto di terreno di che trattasi e lo costeggia per gran parte. Il lotto di terreno, nell'insieme ha superficie di circa 4 Ha, con giacitura lievemente pendente con la presenza, in alcune piccole parti, di muri a secco che consentono di rettificare i dislivelli esistenti. Il lotto di terreno è per la maggior parte destinato a seminativo, fatta eccezione per una porzione, corrispondente per lo più con le particelle 105 e 111, che invece presenta alcune piante di ulivo. Maggiori dettagli possono essere desunti dalla rappresentazione fotografica allegata (cfr. Allegato 5). Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di arnie, sull'area identificata con le particelle 103 e 104.

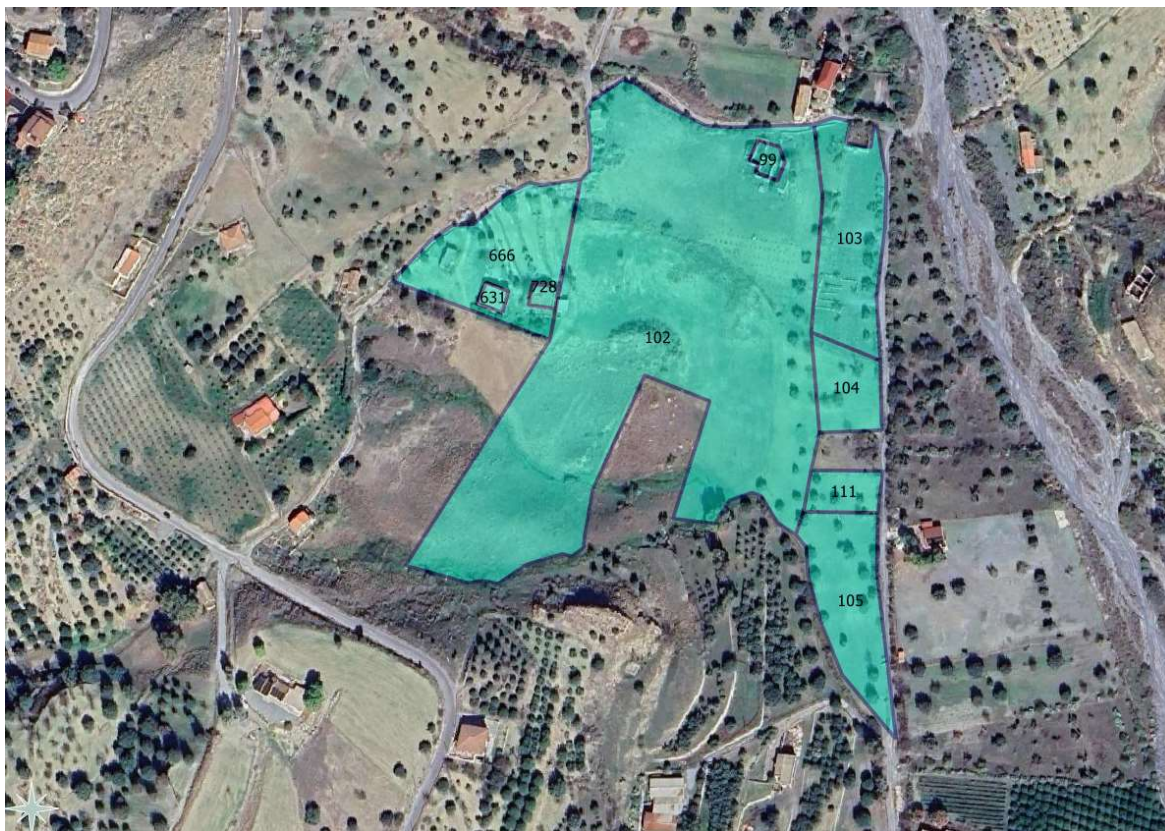
Gli immobili sono ubicati in zona poco urbanizzata, in località XXXXXX del Comune di XXXXXX, ad una distanza di circa 6 km dal centro urbano di XXXXXX e a distanza di circa 2 Km dal borgo di XXXXXXXX.

Si riporta di seguito uno schema dei dati catastali più significativi e la rappresentazione grafica delle particelle su ortofoto:

Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )			Reddito	
					ha are ca			Dominicale	Agrario
21	99	-	FABB DIRUTO			02	50		
21	102	-	ULIVETO	03	2	76	20	Euro 85,59	Euro 85,59
21	103	-	ULIVETO	03		35	60	Euro 11,03	Euro 11,03
21	104	-	ULIVETO	03		14	60	Euro 4,52	Euro 4,52
21	105	-	ULIVETO	03		31	00	Euro 9,61	Euro 9,61
21	111	AA AB	ULIVETO PASCOLO	03		07	75	Euro 2,40	Euro 2,40



				01		00	05	Euro 0,01	Euro 0,01
21	666	AA AB	ULIVETO SEMIN ARBOR	03 03		32 06	78 17	Euro 10,16 Euro 2,71	Euro 10,16 Euro 0,64



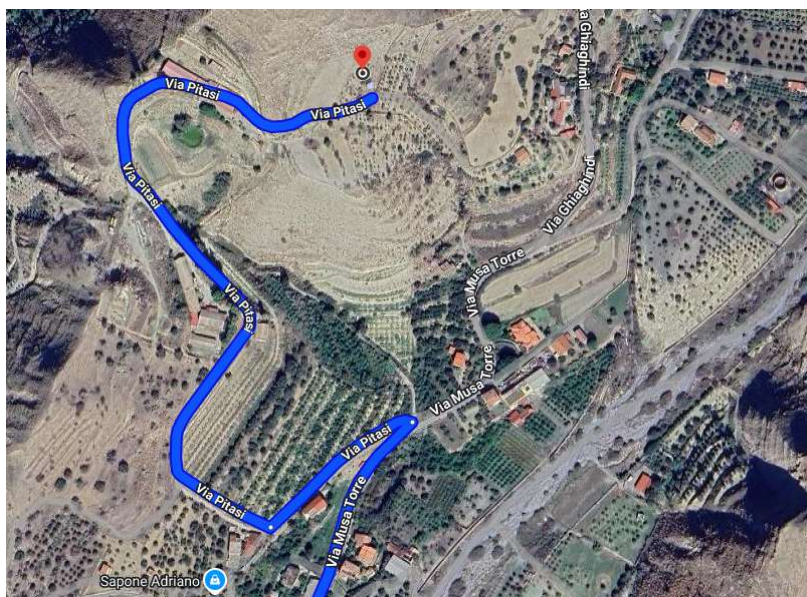
**Figura 3:** Rappresentazione grafica su ortofoto del lotto di terreno ricadente nel foglio di mappa catastale n. 21 identificato con partt. 99, 666, 102, 103, 104, 105, 111

Il **lotto di terreno** identificato in NCT del Comune di XXXXXXXXXX al **foglio di mappa 27, particella 8** è un'area libera, priva di vegetazione, fatta eccezione per qualche cespuglio presente sul lotto di terreno, ubicato in località XXXXXX del Comune di XXXXXXXXXX, di superficie catastale pari a 2880 mq. Il lotto, di forma irregolare, ha giacitura piana e classe catastale seminativo, come si evince dallo schema sotto riportato, che riassume i dati castali più significativi:

Foglio	Particella	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Reddito	
					ha are ca			Dominicale	Agrario
27	8	-	SEMINATIVO	03		28	80	Euro 9,67 Lire 18.720	Euro 2,97 Lire 5.760

Il lotto di terreno è intercluso tra altre particelle private ed è raggiungibile per mezzo di una strada privata che si innesta su Via XXXXX ed è percorribile attraversando un cancello metallico. Il tracciato della strada percorsa dalla sottoscritta per effettuare il sopralluogo è di seguito rappresentato:





**Figura 4: strada privata che consente l'accesso al lotto di terreno in NCT al Foglio 27, part. 8**

Si evidenzia comunque che nell'estratto di mappa catastale è rappresentata una strada che conduce in prossimità del terreno, denominata "strada vicinale XXXXXX" come si evince dallo stralcio di mappa catastale di seguito riportato, ma in realtà la stessa non è carrabile:



**Figura 5: Stralcio di mappa catastale in cui è indicata una strada che conduce al lotto di terreno Foglio 27 Particella 8, ma in realtà non carrabile**





**Figura 6: Dettaglio dell'estratto di mappa catastale con l'indicazione e denominazione della strada vicinale**

Di seguito si riporta una rappresentazione grafica del lotto di terreno sovrapposto all'ortofoto:



**Figura 7: Rappresentazione grafica su ortofoto del lotto di terreno ricadente nel foglio di mappa catastale n. 27 identificato con part. 8**

**Quesito 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;*

L'identificazione attuale dei beni pignorati coincide con quella contenuta nell'atto di pignoramento, e consente l'individuazione univoca degli immobili.

**Quesito 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;*

Relativamente alle unità immobiliari si riscontra che:

- le due unità immobiliari poste al piano terra dell'edificio che sorge in XXXXXXXXXX, via Andrea Costa, identificati in NCEU al foglio di mappa 42, part. 2939, sub. 4 e sub. 5 sono catastalmente distinti e con categoria catastale diversa, in quanto il sub. 4 ha categoria catastale C1 (negozio) e il sub. 5 ha categoria catastale C2 (deposito e/o magazzino) costituiscono, in realtà, un'unica unità immobiliare adibita a negozio, già sopra descritta. Si evidenzia comunque che lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo è conforme, a meno di piccole variazioni non essenziali, a quanto assentito con il Permesso di Costruire rilasciato per la costruzione del fabbricato che ospita le due uu.ii.uu. La sottoscritta però non ha eseguito la relativa variazione catastale.
- L'unità immobiliare posta al piano seminterrato dell'edificio che sorge in XXXXXXXXXX, via XXXXXXXX, identificato in NCEU al foglio di mappa 42, part. 2939, sub. 2 con categoria catastale F/3 (in corso di costruzione) è in realtà in parte adibito ad uso residenziale ed in parte a garage. Poiché la categoria catastale F3 non prevede la presenza in banca dati della planimetria, la stessa non è ad oggi disponibile. Poiché, come già sopra indicato, l'utilizzazione attuale di porzione del piano seminterrato ad uso residenziale, non è ammissibile in quanto l'unità immobiliare non ha i requisiti richiesti per la destinazione d'uso residenziale, la sottoscritta non ha eseguito la variazione catastale.

- L'unità immobiliare identificata in NCEU al foglio di mappa 21, particella 631, subalterno 2 non necessita di aggiornamento catastale, in quanto la documentazione catastale rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile.
- L'immobile identificato in NCEU del Comune di XXXXXXXX al foglio di mappa 21 part. 728 è privo di planimetria catastale in quanto trattasi di fabbricato con categoria catastale F6 (in attesa di dichiarazione), significando pertanto che i proprietari non hanno regolarizzato l'accatastamento della costruzione e l'attribuzione del numero di particella e della categoria F6 è stata creata d'ufficio, in attesa di dichiarazione da parte della ditta proprietaria. La sottoscritta non ha provveduto all'aggiornamento catastale seppure ritiene che la categoria catastale da attribuire sia F2.

**Quesito 5:**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

La sottoscritta ha eseguito l'attività di accesso agli atti presso il Comune di XXXXXXXX, ufficio Urbanistica, e di richiesta di rilascio di certificazione che attesti la destinazione urbanistica e i vincoli inibitori che gravano sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

In particolare dalla pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato sito in XXXXXXXX, Via XXXXXXXX si riscontra che l'area in cui è stato costruito il fabbricato ricade in zona omogenea B – sottozona B1 (cfr. Allegato 2).

Dalla consultazione del certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciato dal Comune di XXXXXXXX (cfr. Allegato 2) si evince che la destinazione urbanistica dei lotti di terreno è:

- i terreni identificati in Catasto nel Foglio di Mappa n. 4 Particelle n. 102, 103, 104, 105 e 113, secondo il vigente Strumento Urbanistico Comunale, ricadono in zona territoriale omogenea di tipo "E" – agricola;
- i terreni identificati in Catasto nel Foglio di Mappa n. 21 Particelle n. 22, 33, 34, 99, 213 e 666, secondo il vigente Strumento Urbanistico Comunale, ricadono in zona territoriale omogenea di tipo "E" – agricola;
- il lotto di terreno identificato in Catasto nel Foglio di Mappa n. 21 Particella n° 102, secondo vigente Strumento Urbanistico Comunale, ricade per la maggior parte in zona omogenea di tipo "E" – agricola, in parte ricade in zona denominata *aree e zone con carattere speciale "AS7" - Parchi tematici della natura* ed in piccola parte ricade in zona di viabilità proposta all'interno del P.R.G.;
- i terreni identificati in Catasto nel Foglio di Mappa n. 21 Particelle n. 103, 104, 105 e 111, secondo il vigente Strumento Urbanistico Comunale, ricadono in zona territoriale omogenea denominata *aree e zone con carattere speciale "AS7" - Parchi tematici della natura*

- il lotto di terreno identificato in Catasto nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n. 8, secondo il vigente Strumento Urbanistico Comunale, ricade in zona territoriale omogenea di tipo "E" agricola;

e, relativamente ai vincoli inibitori insistenti sulle aree identificate in Catasto nel Foglio di Mappa n. 4 Particelle n.102, 103, 104, 105 e 113, nel Foglio di Mappa n. 21 Particelle n. 22, 33, 34, 99, 102, 103, 104, 105, 111, 213 e 666, nel Foglio di Mappa n. 27 Particella n° 8, che le stesse sono sottoposte a:

- Vincolo Sismico;
- Vincolo Paesaggistico-Ambientale, ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm. e ii.;
- Vincolo P.A.I. Fluviale (solo per la Particella n. 103 e parte della Particella n. 102 del Foglio di Mappa n. 21)

**Quesito 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 risultino 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;*

Per verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili è stata inoltrata istanza di accesso agli atti al Comune di XXXXXXXX, a mezzo pec inviata in data 11/03/2024 ed acquisita in atti comunali al prot. n. 9440 del 15/03/2024. A seguito della richiesta, la sottoscritta si è recata presso l'ufficio urbanistica del Comune di XXXXXXXXXXXX, ma il tecnico comunale ha comunicato che non era presente alcuna pratica edilizia intestata al Sig. XXXXXXXX, pertanto la stessa ha richiesto, per le vie brevi, di verificare se fosse presente in atti qualche pratica SUAP intestata allo stesso, ma anche in questo caso la richiesta non ha prodotto risultati. La sottoscritta, pertanto, al fine di agevolare la ricerca della pratica urbanistica, ha integrato la propria richiesta iniziale, con pec del 26/04/2024, inviando la visura catastale storica del terreno che ha dato origine all'attuale particella 2939 del foglio di mappa 42 e la relazione notarile in cui viene ricostruita la proprietà e la provenienza degli immobili oggetto della richiesta di accesso agli atti. Nonostante l'integrazione documentale alla richiesta, però, la pratica edilizia non è stata rinvenuta, perciò il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale ha rilasciato, in data 23/05/2024, la nota prot. 29955, in cui attesta che, "da una ricerca effettuata presso questo ufficio e



*nell'archivio generale nonché nella consultazione di registri, è emerso che non è stato rilasciato alcun Permesso di Costruire o Licenza Edilizia né risulta presentata istanza di Condonò Edilizio, D.I.A. , S.C.I.A. o C.I.L.A., a nome della persona, sopra menzionata, tanto meno risulta alcuna richiesta in ordine ad eventuali atti concessori. ”*

La sottoscritta, sulla scorta della relazione notarile, in data 12/09/2024, si è recata presso l'archivio notarile di Reggio Calabria per la consultazione degli atti notarili in essa richiamati, di cui è stata estratta copia, ritirata in data 19/09/2024, rilevando che nell'atto di permuta Repertorio n. 72450 – Raccolta n. 16992 stipulato dal Notaio dott.ssa XXXXXXXXX in data 24/08/2004 tra i Sig.ri XXXXXXXXX e i XXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXX, si riporta la seguente dicitura “in data 9 agosto 2004 il Comune di XXXXXXXXX ha rilasciato ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX, il permesso di costruire (pratica numero 51/04, protocollo numero 10635/E), per la realizzazione, sul terreno di piena ed esclusiva proprietà dei XXXXXXXXX (particella 869 del foglio 42) e sulla limitrofa area urbana di proprietà XXXXXXXXX (particella 2695 del foglio 42), il fabbricato in cemento armato, elevato di quattro piani fuori terra oltre piano interrato, destinato ad attività artigianali e commerciali ed a civile abitazione, .....” Allo stesso atto notarile è inoltre allegato uno stralcio del progetto.

Pertanto, la sottoscritta ha riformulato istanza di accesso agli atti al Comune di XXXXX, a mezzo pec inviata in data 20/09/2024, richiedendo il rilascio di copia conforme della documentazione, degli elaborati, di nulla osta ed autorizzazioni, costituenti la pratica edilizia 51/2004 - Prot. 10635/E intestata ai Signori XXXXXXXXX, avente ad oggetto la *“Costruzione di un fabbricato a 4 piani f.t. più interrato, costruzione in c.a. destinato a negozio il piano terra e a civile abitazione gli altri piani” per la quale è stato rilasciato parere favorevole in data 09/08/2004.*” Con la stessa è stato inoltre richiesto la relazione istruttoria redatta dall'UTC, propedeutica al rilascio del parere favorevole e la copia dell'eventuale Permesso di Costruire rilasciato.

A seguito di tale ulteriore richiesta, in data 02/12/2024 è stata rilasciata copia conforme della pratica edilizia e del Permesso di Costruire.

Dalla consultazione della pratica edilizia si evince che, nel progetto assentito, il **piano seminterrato** è interamente destinato a garage, contrariamente a quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato, in cui è emerso che il piano seminterrato è per la maggior parte utilizzato come residenza, seppure non rispetti i parametri richiesti per la residenza. Si evidenzia comunque che non è stata presentata alcuna pratica edilizia di cambio di destinazione d'uso e che, alla data odierna, l'immobile risulta in corso di costruzione. Ad oggi, l'unità immobiliare identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa 42, particella 2939, sub 2 non è conforme al progetto assentito e, nello stato di fatto in cui si trova, non è sanabile.

Relativamente alle unità immobiliari poste al **piano terra** dell'edificio di maggior consistenza prospiciente la Via XXXXXXXX, identificate in NCEU del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa 42, part. 2939 subb. 4 e 5, dal confronto dello stato di fatto rilevato con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire prot. 10635/E del

09/08/2004, Pratica n. 51/04 si evince che, a meno di una piccola porzione che era disegnata negli elaborati grafici del progetto assentito, lo stato di fatto rilevato corrisponde a quanto assentito, in quanto il progetto originario prevedeva, al piano terra, un'unità immobiliare destinata a negozio, di superficie interna netta pari a 61,48 mq. Dalla consultazione dei documenti catastali, però emerge che il piano terra è suddiviso in due subalterni, sub. 4 con destinazione catastale magazzino e sub. 5 con destinazione catastale negozio, pertanto occorre presentare una pratica DOCFA per aggiornamento catastale per fusione delle due uu.i. e riportare quindi la rappresentazione catastale conforme a quanto assentito con il Permesso di Costruire sopra richiamato. Per tale rettifica non serve la presentazione di alcuna pratica urbanistica, in quanto la situazione catastale attuale non è stata assentita con alcuna pratica edilizia e quindi bisogna solo correggere la banca dati catastale, introducendo, al posto dei due attuali subalterni, un subalterno con destinazione catastale C1 (negozio) la cui rappresentazione grafica corrisponde con lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta durante il sopralluogo.

Relativamente all'**unità immobiliare ad uso residenziale**, in pessimo stato di conservazione, sita in località Giachindi, identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXXXXX al **foglio di mappa 21, part. 631**, si riscontra la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto rilevato, mentre dal punto di vista urbanistico non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia. Da alcune considerazioni circa la tipologia del fabbricato e del suo stato di degrado è presumibile che la costruzione sia stata edificata in data antecedente il 01/09/1967 e pertanto, essendo ubicata in zona rurale al di fuori del centro abitato, la costruzione può considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Analoga considerazione può essere fatta per l'**edificio rurale** identificato in NCEU del Comune di XXXXXXXXXXXX al **foglio di mappa 42, part. 728**, la cui epoca di costruzione è sicuramente antecedente il 01/09/1967, così come per gli altri edifici, alcuni allo stato di rudere, insistenti sulle particelle 666, 99 e 102 del foglio di mappa 21, già sopra descritte.

#### **Quesito 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;*

Dalla documentazione in atti e dalle ricerche eseguite, non risulta che sugli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare gravi la presenza di Censo, Livello o Uso Civico, né diritti demaniali.

#### **Quesito 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 spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva immobiliare non fanno parte di condomini e pertanto non vi sono spese di gestione e manutenzione.

**Quesito 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;*

I beni immobili oggetto di pignoramento possono essere venduti in più lotti, tralasciando l'area urbana identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa 42 part. 2695, in quanto, come già sopra descritto, dall'atto di permuta allegato (cfr. Allegato 7), si evince che la stessa non è di proprietà dei XXXXXXXXXXXXXXXXX

Gli altri immobili possono essere venduti in lotti, come di seguito descritti:

**Lotto 1:** unità immobiliari identificate in NCEU del Comune di XXXXXX al foglio di mappa 42 part. 2939, subb. 4 e 5, adibite a negozio, costituenti il piano terra di un edificio di maggior consistenza prospiciente la Via XXXXXXXX, confinante nell'intero ad est con la Via XXXXXXXX, a sud con particella 2695, ad ovest e a nord con vano scala (sub.1) e con cortile (sub. 3). Il negozio ha superficie catastale di 70 mq, con accesso indipendente dalla Via XXXXXXXX, dotato di due vetrine e servizi igienici, completamente rifinito in ogni sua parte.

**Lotto 2:** unità immobiliare costituente il piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza prospiciente la Via Andrea Costa, identificato in NCEU del Comune di XXXXXXXX al foglio di mappa 42 part. 2939, sub. 2, con categoria catastale F3 (in corso di costruzione), con accesso carrabile direttamente dalla Via XXXXXXXXXXXXX, per mezzo di una rampa e con accesso pedonale dal vano scala, attraversando il sub. 3 (cortile condominiale), confinante nell'intero a nord con particella 868, a est con Via XXXXXXXX, a sud con part. 2695, a ovest con particelle 1594 e 1031. L'immobile è suddiviso in due porzioni, di cui una accessibile esclusivamente dal vano scala, destinata ad abitazione e rifinita in ogni sua parte, costituita da ingresso/soggiorno/cucina di ampie dimensioni, deposito, lavanderia, n.2 bagni e tre camere, due delle quali sono munite di lucernaio a tetto. L'altra porzione è adibita a garage ed è possibile accedere sia dalla rampa carrabile che dal vano scala.

**Lotto 3:** quota indivisa pari ad 6/14 di lotto di terreno ubicato in località XXXXXX del Comune di XXXXXXXXXXXX, individuato in NCT del Comune di XXXXXXXXXXXX al foglio di mappa 4, particelle 102, 103, 104, 105, 113. Le particelle sono adiacenti tra loro e costituiscono un unico lotto di terreno, di superficie catastale di 16.815,00 mq, ubicato ad un'altitudine media di circa 450 m s.l.m., caratterizzato da forte acclività, con pendenza in alcuni tratti superiore al 35%, raggiungibili percorrendo la XXXXXXXX o a piedi tramite viottoli e/o stradine interpoderali. Si evidenzia l'impossibilità di raggiungere il lotto di terreno con automezzi. Catastalmente il lotto di terreno ha qualità in parte castagneto da

frutto, in parte pascolo, nello stato di fatto si presenta incolta e priva di recinzioni e delimitazioni che consentano l'esatta individuazione dei confini catastali.

**Lotto 4:** quota indivisa pari ad 6/14 di lotto di terreno costituito dalle particelle identificate in NCT del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa 21, particelle 33, 34, 213, ubicato in prossimità della strada Via XXXXXXX che da XXXX conduce al borgo di XXXXXXXXX, raggiungibile mediante una stradina pedonale interpodereale che costeggia, ad Est, la particella 33 e si innesta sulla Via per XXXXXXX. Il lotto di terreno confina a nord-est con altra proprietà, in parte coltivata ad uliveto, a sud con una strada sterrata, a nord e ad ovest con altra proprietà. Il lotto di terreno si presenta privo di vegetazione significativa, con la presenza di cespugli e piccoli arbusti sparsi sul terreno, privo di recinzione e di delimitazione dalle limitrofe particelle. Catastalmente il lotto di terreno ha superficie di 11.770 mq e qualità in parte uliveto, in parte seminativo ed in parte pascolo. Al terreno sopra descritto si aggiunge inoltre il fondo identificato in NCT del Comune di XXXXXXX al foglio di mappa 21, particella 22 di superficie catastale pari a 3.990,00, posizionato in prossimità dei terreni già sopra descritti, costituenti lo stesso lotto, in zona caratterizzata da forte acclività, a sud-est dell'abitato di XXXXXXXXX nuovo. Il terreno è privo di vegetazione significativa e di recinzioni o delimitazioni che consentano l'individuazione esatta dei confini.

**Lotto 5:** Insieme di terreni e fabbricati rurali e ruderi ubicati in località XXXXXXX del Comune di XXXXXXX, costituito dai seguenti cespiti:

- quota indivisa pari a 6/14 di proprietà di lotto di terreno costituito dalle particelle 666, 102, 99, 103, 104 del foglio di mappa 21;
- quota indivisa pari a 6/14 di proprietà dei fabbricati identificati in NCEU del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa 21, part. 631 sub. 2 e part. 728;
- proprietà per metà indivisa del lotto di terreno identificato in NCT con la part. 111 del foglio di mappa 21

Il lotto è costituito da terreni agricoli adibiti a seminativo ed in parte ad uliveto, identificati in NCT al foglio di mappa 21, mappali 666, 102, 103, 104, 105 (quota di proprietà dell'esecutato pari a 6/14) e dal mappale 111 (quota di proprietà dell'esecutato pari a 1/2) su cui insistono un fabbricato per civile abitazione, in pessime condizioni, identificato in NCEU del foglio di mappa 21, particella 631, sub. 2 (quota di proprietà dell'esecutato pari a 6/14), da un fabbricato di vecchissima costruzione, allo stato di rudere, costituente la particella 728, attualmente adibito a deposito/stalla (quota di proprietà dell'esecutato pari a 6/14), da un fabbricato allo stato di rudere, privo di copertura, insistente sulla particella 99 (quota di proprietà dell'esecutato pari a 6/14), da un fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione, non accatastato, di superficie pari a 40 mq, insistente sul lotto di terreno identificato con mappale 666 (quota di proprietà dell'esecutato pari a 6/14), fabbricato rurale inagibile, non accatastato, insistente sulla particella 102, in prossimità del rudere identificato con part. 99 (quota di proprietà dell'esecutato pari a 6/14). L'estensione dei terreni agricoli costituenti il lotto di vendita è pari a circa 4 Ha.

**Lotto 6:** quota indivisa pari a 6/14 di lotto di terreno identificato in NCT del Comune di XXXXXXXXXX al foglio di mappa 27, part. 8, ubicato in località XXXXX del Comune di XXXXXXXXXX, di superficie catastale pari a 2880 mq, qualità seminativo di classe 3. Il lotto, di forma irregolare, con giacitura piana, è intercluso tra altre particelle private ed è raggiungibile per mezzo di una strada privata che si innesta su Via XXXX, chiusa per mezzo di un cancello metallico.

Si evidenzia che, per quanto sopra già ampiamente esposto, rimane escluso dalla vendita il cespite individuato in NCEU del Comune di XXXXX al foglio di mappa 42, particella 2695, area urbana, in quanto erroneamente intestata agli esecutati, XXXXXXXXXXXXX, come si evince dalla consultazione dell'atto di permuta del 24/08/2004, Rep. 72450, Raccolta n. 16992 stipulato dal Notaio dott.ssa XXXXXXXXX, già sopra richiamato e che costituisce l'Allegato 7 alla presente relazione.

**Quesito 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 congruagli 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;*

I XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno la piena proprietà delle uu.ii.uu. identificate in NCEU del Comune di XXXXXXXXXX al foglio di mappa 42, particella 2939, subb. 4 e 5 che costituiscono il Lotto 1, precedentemente descritto, nonché dell'u.i.u. identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXXX al foglio di mappa 42, particella 2939, sub. 2, costituente il Lotto 2, già precedentemente descritto. Gli stessi XXXXXXXXXX sono inoltre proprietari del lotto di terreno individuato in NCT del Comune di XXXXXXXXXX al foglio di mappa 21, particella 111, che è stata considerata quale parte del Lotto 5. Relativamente agli altri immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che il Sig. XXXXXXXXXX ha una quota di proprietà pari a 6/14, ma dato lo stato di fatto in cui si trovano gli immobili e la loro ubicazione nel territorio, la sottoscritta ha ritenuto più conveniente ipotizzare la vendita della quota di proprietà indivisa, pari a 6/14 piuttosto che il frazionamento delle particelle, in quanto, in tal caso, i lotti di terreno avrebbero perso il loro potenziale colturale e diventare quindi antieconomici, dato che trattasi di terreni agricoli, per lo più con difficoltà di accesso.

**Quesito 11:**

*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, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'unica unità immobiliare occupata è quella identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXXX al foglio di mappa 42, particella 2939, sub.2, posta al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza posto in fregio alla Via XXXXXX. Dai verbali di sopralluogo (cfr. Allegato 8) si evince che l'occupazione dell'immobile è comunque priva di qualsiasi titolo. Come già sopra riportato, l'u.i.u. risulta, in visura catastale, in corso di costruzione (categoria F3), seppure in realtà sia adibita per la maggior parte ad abitazione, nonostante non presenti i requisiti di agibilità e nel progetto autorizzato con Permesso di Costruire pratica 51/2004 fosse stata prevista la destinazione d'uso garage. Gli altri immobili risultano liberi.

**Quesito 12:**

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

Durante i sopralluoghi effettuati è emerso che gli immobili pignorati sono liberi, fatta eccezione per l'unità immobiliare identificata in NCEU al foglio di mappa 42, part. 2939 sub.2, con categoria catastale F3, posta al piano seminterrato del maggiore edificio ubicato in Via XXXXXXXXXX, occupato, ma senza alcun titolo.

**Quesito 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;*

Sulle unità immobiliari e sui lotti di terreno oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo, né tantomeno risultano diritti di uso civico (cfr. Attestazione rilasciata dal Comune di XXXXXXXXXX, allegato 2).

**Quesito 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.*

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari ad uso commerciale e residenziale, 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 gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria, dell'Agenzia delle Entrate-Sezione Territorio, da consultazioni della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari e dal mercato immobiliare così come rilevato dal Borsino Immobiliare e da agenzie immobiliari operanti nella zona in cui si trova l'immobile.

Il valore dell'immobile è determinato dal prodotto della superficie commerciale dello stesso per il valore unitario, così come determinato dall'indagine di mercato, moltiplicato per dei coefficienti correttivi o coefficienti di merito.

Per la valutazione è necessario calcolare la superficie commerciale degli immobili intesa come la sommatoria delle superfici lorde delle unità immobiliari e delle superfici accessorie omogeneizzate.

Per la stima del valore del lotto 1, l'unità immobiliare identificata in NCEU del Comune di XXXXXXXXX al foglio di mappa 42, part. 2939, sub.2, posta al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza in fregio alla Via XXXXXXXXX è stata stimata con la destinazione d'uso per cui è stata autorizzata (garage), anche perché, pur essendo, nello stato di fatto, adibita a residenza, non presenta i requisiti necessari per essere utilizzata come abitazione. Nella valutazione è stata considerata la superficie dell'unità immobiliare, depurata del vano scala, pari a 253 mq, la facilità di accesso garantita dalla rampa e lo stato di conservazione.

Per la stima del valore del lotto 2, costituito dal negozio ubicato al piano terra dello stesso fabbricato, seppure catastalmente identificato da due subalterni (sub. 4 e sub. 5) si è considerata la situazione reale dell'immobile, anche perché è coerente con il progetto assentito. Nella valutazione è stata pertanto considerata la superficie commerciale dell'immobile, la dotazione di vetrine prospicienti la Via XXXXXXXXX, il facile accesso all'unità immobiliare, nonché lo stato di conservazione, in quanto il negozio è in ottimo stato. Nella stima è stata inoltre considerata la superficie commerciale che è pari a 70 mq.

Per la stima del lotto 3, costituito da terreni adibiti a pascolo, ricadente in zona agricola "E" è stato considerato il valore del terreno agrario, introducendo dei coefficienti correttivi che considerano fattori quali l'ubicazione, la difficoltà di accesso e l'acclività del terreno.

Analogamente, per la stima del terreno agrario costituente il lotto 4 è stata considerata la zona omogenea in cui ricade e l'utilizzo quale seminativo, oltre alla pendenza e alla facilità di accesso.

Per la stima del lotto 5, essendo costituito da terreni agrari e fabbricati, sono state considerate le unità immobiliari nello stato di fatto in cui si trovano, la loro ubicazione e lo stato di conservazione. Le stesse unità immobiliari sono state considerate unitamente ai terreni limitrofi, in quanto trattasi di edifici rurali e ruderi che, inseriti nel contesto agrario, incrementano il valore del terreno stesso. Relativamente alle particelle di terreno, è stata considerata la loro utilizzazione reale e pertanto è stato considerato che le particelle 103, 104, 105 e 111 sono coltivate ad uliveto, mentre la particella 102 è utilizzata quale seminativo.

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili sopra descritti, si è condotta un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari per reperire le quotazioni correnti di immobili con caratteristiche simili ubicati nelle zone limitrofe. Inoltre sono stati considerati anche i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (valori OMI) per i fabbricati ed i VAM (valori agricoli medi) per la stima dei terreni agrari, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, in quanto forniscono delle indicazioni di massima e sono state eseguite delle valutazioni su caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali posizione, appetibilità commerciale, stato di conservazione e manutenzione, grado di finiture, età della costruzione, stabilità strutturale, dotazione di impianti, grado di accessibilità al bene. I valori OMI e i valori dei VAM acquisiti costituiscono l'Allegato 3.

Di seguito si riportano delle tabelle riassuntive di calcolo rispettivamente per la stima dei fabbricati e dei terreni agrari, indicando il lotto di appartenenza per ogni immobile

<i>Foglio</i>	<i>Part.</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>Quota proprietà esecutato</i>	<i>valore unitario (€/mq)</i>	<i>valore totale</i>	<i>valore quota esecutato</i>	<i>Lotto di vendita</i>
42	2939	2	C6	253	1/1	348,00 €	88 000,00 €	88 000,00 €	Lotto 2
42	2939	4-5	C1	70	1/1	1 050,00 €	73.500,00 €	36 750,00 €	Lotto 1
21	631	2	A3	120	6/14	300,00 €	36 000,00 €	15 428,57 €	Lotto 5
21	728	2	F6	130	6/14	250,00 €	32 500,00 €	13 928,57 €	

Foglio	Part.	Qualità classe	Superficie (mq)	Quota proprietà esecutato	valore unitario (€/mq)	valore totale	valore quota esecutato	Lotto di vendita
4	102	cast frutto	3440	6/14	0,35 €	1 204,00 €	516,00 €	Lotto 3
4	103	pascolo	11040	6/14	0,35 €	3 864,00 €	1 656,00 €	
4	104	cast frutto	2330	6/14	0,35 €	815,50 €	349,50 €	
4	105	fabbr diruto	15	6/14	0,35 €	5,25 €	2,25 €	
4	113	semin arbor	100	6/14	0,35 €	35,00 €	15,00 €	
21	22	pascolo pascolo arb	3990	6/14	0,35 €	1 396,50 €	598,50 €	Lotto 4
21	33	Uliveto seminativo	3970	6/14	0,67 €	2 640,05 €	1 131,45 €	
21	34	pascolo	680	6/14	0,67 €	452,20 €	193,80 €	
21	213	Uliveto seminativo	7120	6/14	0,67 €	4 734,80 €	2 029,20 €	
21	99	fabbr diruto	250	6/14	20,00 €	5 000,00 €	2 142,86 €	Lotto 5
21	102	uliveto	27620	6/14	0,67 €	18 367,30 €	7 871,70 €	
21	103	uliveto	3560	6/14	2,50 €	8 900,00 €	3 814,29 €	
21	104	uliveto	1460	6/14	2,50 €	3 650,00 €	1 564,29 €	
21	105	uliveto	3100	6/14	2,50 €	7 750,00 €	3 321,43 €	
21	666	Uliveto semin arbor	3895	6/14	0,67 €	3 390,18 €	1 452,93 €	
21	111	uliveto pascolo	780	1/2	2,50 €	1 950,00 €	975,00 €	Lotto 6
27	8	seminativo	2880	6/14	0,67 €	1 915,20 €	820,80 €	

Tutto ciò premesso, è stato calcolato sia il valore di ogni singolo lotto, che di seguito si riporta in forma tabellare, sia il valore dell'intero compendio pignorato:

<b>Lotto 1</b>	<b>Lotto 2</b>	<b>Lotto 3</b>	<b>Lotto 4</b>	<b>Lotto 5</b>	<b>Lotto 6</b>
73 500,00 €	88 000,00 €	2 538,75 €	3 952,95 €	50 499,63 €	820,80 €

Considerando quanto sopra riportato, il valore del compendio pignorato è di **€ 219 312,13 (diconsi Euro duecentodiciannovemilatrecentododici/13).**

**Conclusioni:**

La sottoscritta C.T.U. con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine oltre allegati, ritiene di aver esaurientemente adempiuto l'incarico ricevuto e, in ogni caso, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento che dovesse essere ritenuto opportuno.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 - Visure Catastali, estratti di mappa, elaborati planimetrici e planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento e dei terreni;
- ALLEGATO 2 - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di XXXXXXXXXX, attestazione e certificato di destinazione urbanistica e vincoli inibitori rilasciati dal Comune di XXXXXXXXXX e relativa pratica edilizia ritirata presso l'ufficio urbanistica del Comune di XXXXXXXXXX;
- ALLEGATO 3 - Quotazioni immobiliari estratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Anno 2024 – Semestre 1 e VAM per la stima del valore dei terreni agrari;
- ALLEGATO 4 - Inquadramento territoriale dei terreni oggetto di pignoramento;
- ALLEGATO 5 - Planimetrie delle unità immobiliari con indicazione dei punti di presa e rilievo fotografico;
- ALLEGATO 6 - Planimetrie delle unità immobiliari (stato di fatto);
- ALLEGATO 7 - Atto di permuta del 24/08/2004 tra i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- ALLEGATO 8 - Verballi di sopralluogo.

Reggio Calabria, lì 24/01/2025

Il C.T.U.  
ing. Annunziata Giunta